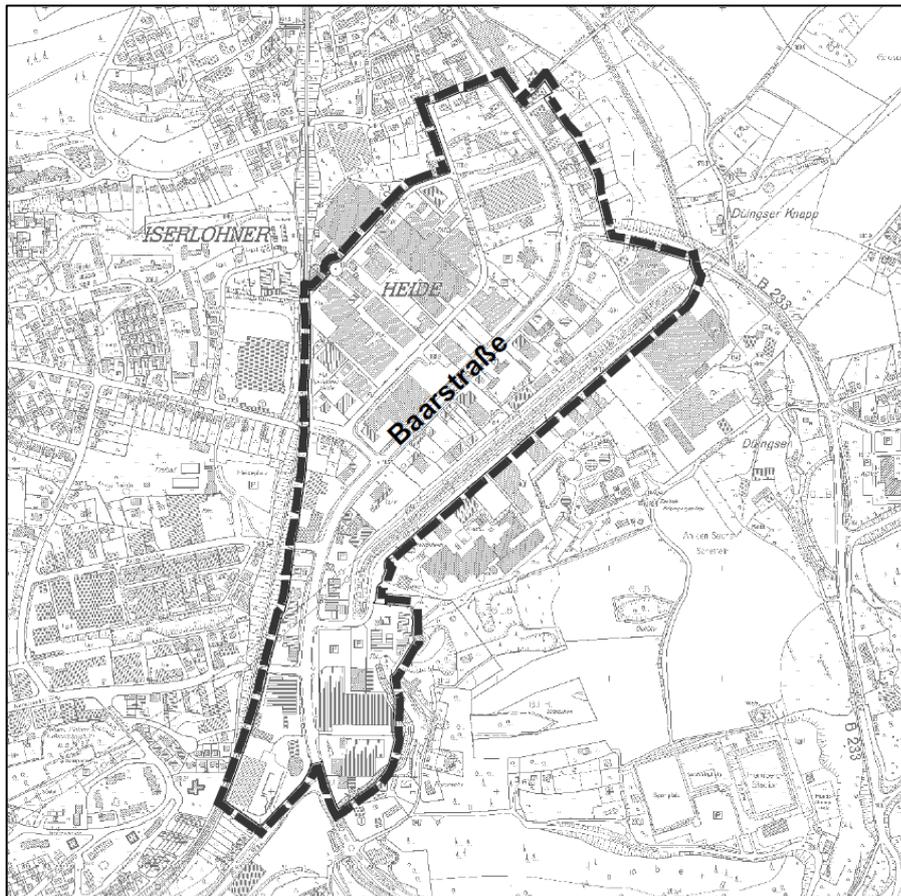


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 232 „Iserlohner Heide“ 3. Änderung



bearbeitet durch:

Bereich Städtebau
Abteilung Städtebauliche Planung 61-2
Christian Hinrichs

Stand: Entwurf
19.12.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsziele	1
1.1. Planungserfordernis und Planverfahren	1
1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1. Regional- und landesplanerische Vorgaben	4
2.2. Landschaftsplan	4
2.3. Flächennutzungsplan	4
2.4. Bestehende Bebauungspläne	4
2.5. Sonstige geltende Satzungen und Vorschriften	4
3. Räumliche und strukturelle Ausgangssituation	5
3.1. Stadträumliche Einbindung, bestehende Nutzung	5
4. Inhalte des Bebauungsplanes	7
4.1. Grundzüge der Planung	7
4.2. Art der baulichen Nutzung	7
4.3. Maß der baulichen Nutzung	10
4.4. Örtliche Bauvorschriften	10
5. Umweltbelange.....	11
5.1. Umweltbericht	11
5.2. Eingriff/Ausgleich	11
5.3. Artenschutz	11
5.4. Klimaschutz.....	12
6. Flächenbilanzierung	13
7. Bodenordnende Maßnahmen	13
8. Kosten	13
9. Grundlagen und Quellen.....	13
9.1. Rechtsgrundlagen	13
10. Anlagen	14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte.....	3
Abbildung 2: Luftbild 2021	6

1. Planungsziele

1.1. Planungserfordernis und Planverfahren

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) dafür zu schaffen, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Sofern sich Bebauungspläne oder einzelne Festsetzungen als unwirksam erweisen, ist der Träger der Planungshoheit angehalten, den Plan aufzuheben oder entsprechende Änderungen vorzunehmen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 verfolgt das Ziel, die in dem Bebauungsplan formulierten Vorschriften zu Außenwerbeanlagen für Fremdwerbung zu überarbeiten. Das Verwaltungsgericht Arnberg hat mit Urteil vom 18.06.2012 entschieden, dass das vollständige Verbot von Fremdwerbung in der Abwägung nicht ausreichend berücksichtigt worden ist. Da Außenwerbeanlagen in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, wäre aus Sicht der Kammer eher ein Ausschluss dieser Anlagen in Teilen des Geltungsbereichs (etwa entlang der Baarstraße, als einem städtebaulichen Eingangsbereich der Stadt Iserlohn) in Betracht zu ziehen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll seine Wirksamkeit wieder hergestellt werden, indem die Festsetzungen zu den Außenwerbeanlagen geändert werden.

Bei den Ausführungen zum Aufstellungsbeschluss am 08.10.2019 wurden außerdem weitere städtebauliche Ziele beschrieben, die im Rahmen der 3. Änderung zusätzlich überarbeitet oder ergänzt werden sollten. Hierzu zählen die Änderung von Sondergebietsfestsetzungen zu Gewerbegebietsfestsetzungen und die weitere Umsetzung des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten. Diese Neuregelungen benötigen noch tiefergehenden Abstimmungsbedarf und ggf. zusätzliche Untersuchungen, so dass für einen ausgewogenen Planentwurf noch Zeit benötigt wird. Diese Ziele werden in einem neuen Planverfahren zu einem späteren Zeitpunkt weiterverfolgt.

Der Ansiedlungsdruck durch großflächige Außenwerbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, hat in den zurückliegenden Monaten deutlich zugenommen. Daher wird ein vorgezogener Handlungsbedarf in Bezug auf die Regelungen dieser Anlagen gesehen und der Entwurf für die 3. Änderung des Bebauungsplanes auf das zentrale Ziel, nämlich die Wiederherstellung der Regelungen in Bezug auf Fremdwerbeanlagen, reduziert. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 232 werden also nur die Festsetzungen mit Bezug auf Fremdwerbeanlagen geändert und präzisiert.

Die Baarstraße ist im Bereich der Iserlohner Heide mit über 20.000 Fahrzeugbewegungen pro Tag die Hauptverkehrsansbindung für den aus nördlicher Richtung kommenden Verkehr. Angesichts dessen ist es städtebaulich wünschenswert, für diesen „Eingang“ der Stadt trotz des gewerblichen Umfeldes ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität zu gewährleisten. Hierzu ist es u.a. erforderlich Anlagen der Fremdwerbung auf ein verträgliches Maß einzuschränken und es vorrangig den ansässigen Betrieben zu ermöglichen, angemessen von der Baarstraße aus wahrgenommen zu werden. Auf diese Weise soll das Erscheinungsbild der Stadt gesteuert werden, ohne die Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke unverhältnismäßig einzuschränken.

Die Planung wird im Normal-Verfahren inkl. Umweltbericht gem. § 2ff BauGB fortgeführt, obwohl sich die Zielsetzung des Planes im Laufe des Verfahrens reduziert hat und der Änderungsumfang eher einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB entspricht.

1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich vom Masteweg im Norden, der Giesestraße im Osten, dem Schapker Weg im Süden bis zur Schmölestraße sowie der Bahntrasse Iserlohn-Dortmund im Westen (vgl. Abbildung 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rund 42,8 ha groß und beinhaltet in der Gemarkung Iserlohn, in den Fluren 98, 99, 100, 102 und 104 dieselben Flurstücke wie der Ursprungsbebauungsplan Nr. 232.

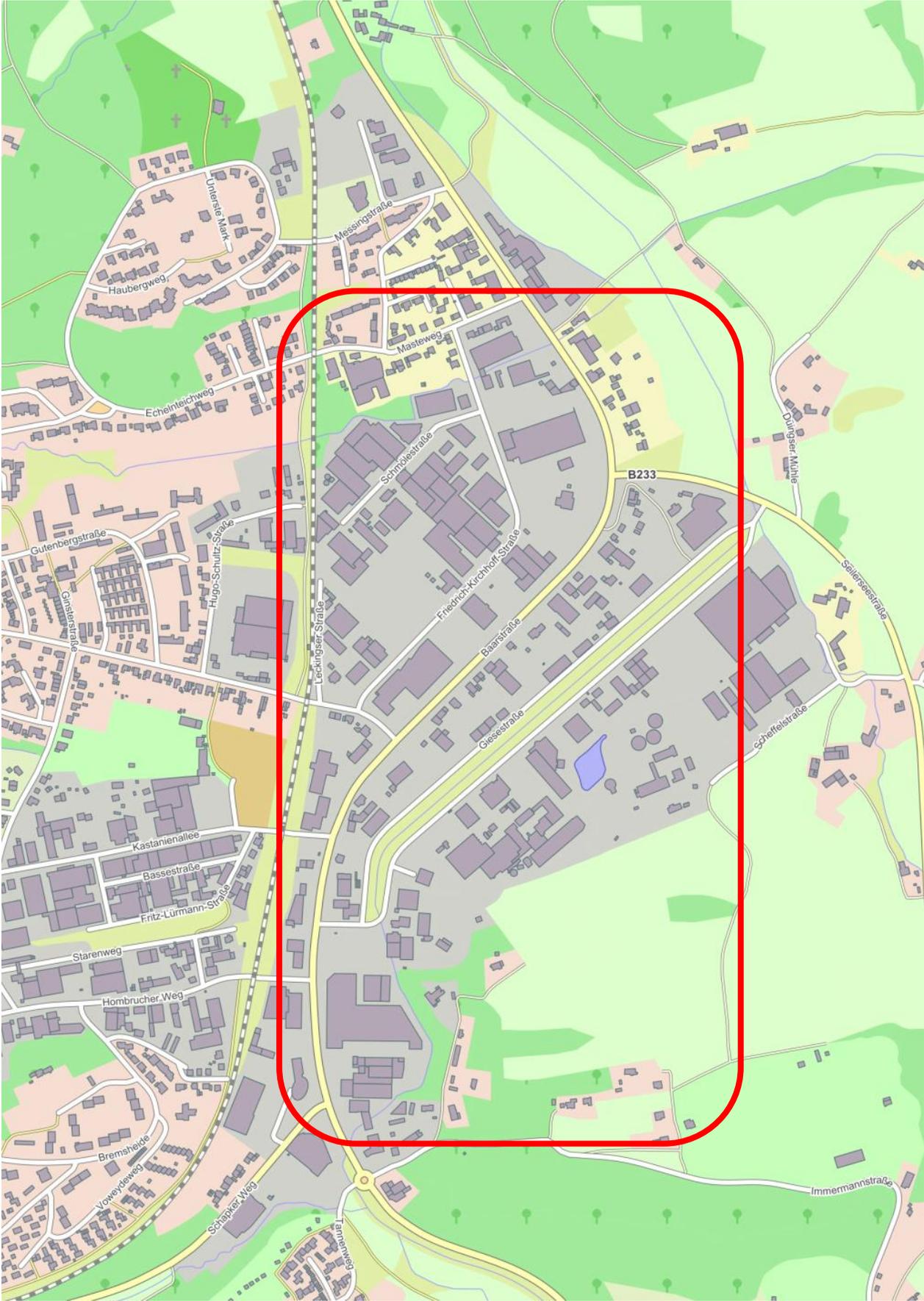


Abbildung 1: Übersichtskarte

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Regional- und landesplanerische Vorgaben

Das Plangebiet wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Auch der in Aufstellung befindliche Regionalplan Arnsberg (Erarbeitungsbeschluss am 10.12.2020) - Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein - weist den Planbereich als GIB aus.

2.2. Landschaftsplan

Sowohl das Plangebiet als auch der Umgebungsbereich befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 4 „Iserlohn“ aus dem Jahr 1997.

2.3. Flächennutzungsplan

Der seit dem 15.09.2021 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Planbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche und zwei größere Sondergebietsflächen dar.

2.4. Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 232 „Iserlohner Heide“ ist seit dem 18.06.2004 rechtsverbindlich. Er wurde seitdem in einem Teilbereich einmal geändert (2. Änderung vom 08.08.2018).

2.5. Sonstige geltende Satzungen und Vorschriften

Zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 232 wurden örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 (heute § 89) BauO NRW mit gestalterischen Regelungen zur Erhaltung des Ortsbildes erlassen.

3. Räumliche und strukturelle Ausgangssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung, bestehende Nutzung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und weitgehend bebaut. Es handelt sich um eine gewachsene Struktur aus industriellen, gewerblichen und Sondergebietsflächen.

Größere Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet kaum vorhanden. Nur ein im Bebauungsplan Nr. 232 festgesetzter Grünstreifen entlang der Baarstraße und ein ca. 10 m breiter Schutzstreifen beidseitig des östlich gelegenen Baarbaches bilden markante Grünstrukturen.

Die Topographie im Plangebiet fällt von Nordwest nach Südosten um rund 15 m in Richtung des Baarbaches ab.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades herrscht ein städtisches Mikroklima vor.

Die Bundesstraße 233 bzw. im weiteren Verlauf die Baarstraße bilden aus nordöstlicher Richtung die Haupteinfallstraße zur Iserlohner Innenstadt.

Insgesamt handelt es sich um einen entwickelten und etablierten Stadtteil von Iserlohn (vgl. Abbildung 2).

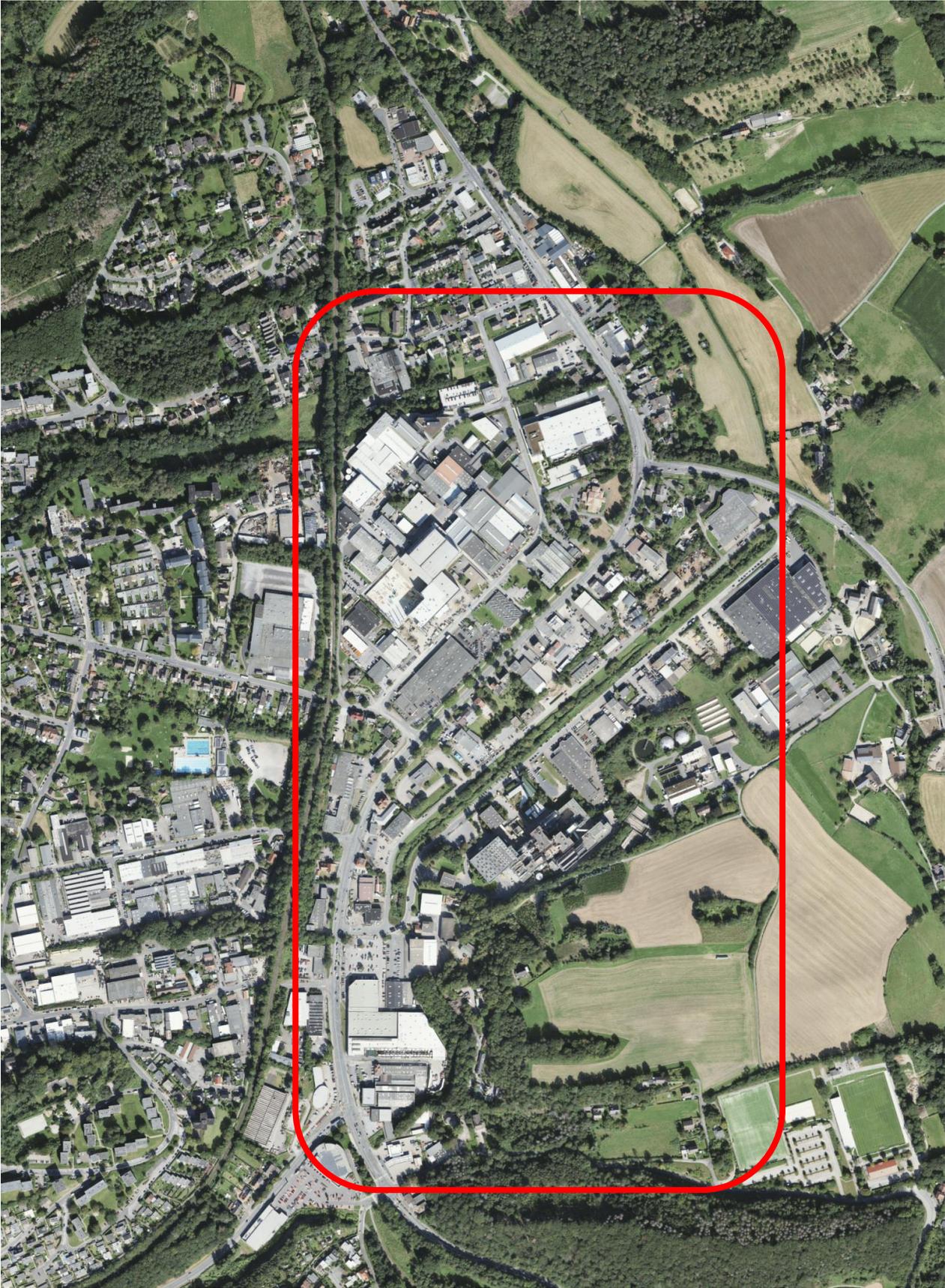


Abbildung 2: Luftbild 2021

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1. Grundzüge der Planung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 verfolgt das Ziel, ein Mindestmaß an stadtgestalterischer Qualität für den Bereich entlang der Baarstraße zu sichern. Hierzu werden die in dem Ursprungsbebauungsplan formulierten Festsetzungen zu Außenwerbeanlagen für Fremdwerbung überarbeitet und präzisiert, sodass deren rechtliche Wirksamkeit wieder hergestellt wird.

Weitergehende Änderungen, die Auswirkung auf die bauliche Ausnutzung von Grundstücken haben oder die Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 232 grundlegend wandeln, werden durch die 3. Änderung nicht verfolgt.

4.2. Art der baulichen Nutzung

In einem Gewerbegebiet sind Anlagen für Wechselwerbung (bzw. Anlagen die der Fremdwerbung dienen) gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig; eine Steuerung in Bezug auf Standort und Häufigkeit der Anlagen ist faktisch nicht möglich. Aufgrund der hohen Anzahl an Fahrzeugbewegungen auf der Baarstraße haben die Standorte unmittelbar an dieser Straße eine sehr hohe Attraktivität für Anlagen der Fremdwerbung, so dass sich in kurzer Zeit eine Überschreitung einer gestalterisch vertretbaren Anzahl von Werbeanlagen ergeben würde.

Aus diesem Grund sollen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die bestehenden Baugebiete in Bezug auf Außenwerbeanlagen für Fremdwerbung eingeschränkt werden. Sie werden nicht kategorische in allen Gewerbegebieten oder Sondergebieten ausgeschlossen, sondern nur in dem aus stadtgestalterischer Perspektive zu schützenden Bereich entlang der Baarstraße, der den „Eingang“ zur Innenstadt von Iserlohn bildet. Daher werden der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung, in einem beidseitigen Abstand von 35,0 m parallel zur Baarstraße ausgeschlossen, jeweils gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Baarstraße. In diesem Abstand sind großflächige Fremdwerbeanlagen von den Verkehrsteilnehmern auf der Baarstraße noch deutlich sichtbar und können das Stadtbild an diesem Ortseingang beeinträchtigen. In den übrigen Bereichen der Baugebiete, so z.B. entlang der Giesestraße oder der Friedrich-Kirchhoff-Straße wird den Außenwerbeanlagen für Fremdwerbung substanziell Raum gelassen.

Die wirtschaftliche Nutzung der bestehenden Gewerbegrundstücke bleibt weitestgehend erhalten. Sie wird verhältnismäßig in Bezug auf Fremdwerbeanlagen begrenzt. Neben dem verfolgten stadtgestalterischen Ziel führt die Einschränkung von Fremdwerbeanlagen dazu, dass die ortsansässigen Geschäfte und Betriebe angemessen von der Baarstraße aus wahrgenommen werden, was zur Stärkung des Standortes beitragen kann.

Alle weiteren Festsetzungen zur Regelung der Baugebietsstrukturen im Bebauungsplan Nr. 232 werden nicht verändert.

Nachfolgend werden **die Festsetzungen der 3. Änderung fett und kursiv dargestellt**. Alle anderen Regelungstexte entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 232. Ebenso bleiben alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 232 unverändert.

GI Industriegebiete gem. § 9 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass hier

a) Einzelhandel als Hauptnutzung,

b) der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung, in einem beidseitigen Abstand von 35,0 m parallel zur Baarstraße, jeweils gemessen von der Straßenbegrenzungslinie und

c) zentren- und nahversorgungsrelevante Dienstleistungsbetriebe

ausgeschlossen sind - siehe Erläuterungen zu SO-Gebieten -.

Als untergeordnete Nebennutzung eines Industriebetriebes ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

GE Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass hier

a) Einzelhandel als Hauptnutzung,

b) der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung, in einem beidseitigen Abstand von 35,0 m parallel zur Baarstraße, jeweils gemessen von der Straßenbegrenzungslinie und

c) zentren- und nahversorgungsrelevante Dienstleistungsbetriebe

ausgeschlossen sind - siehe Erläuterungen zu SO-Gebieten -.

Als untergeordnete Nebennutzung eines Gewerbebetriebes ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

SO Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

SO 1 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung" und einer max. Verkaufsfläche von 2.500 m².

Randsortimente mit zentrumsrelevanten Warengruppen sind nicht zulässig.

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment:

- Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen
- Getränke
- Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegeartikel
- Nichtelektrische Haushaltswaren
- Heim- und Kleintierfutter

Zulässig sind weiterhin:

Dienstleistungsbetriebe mit zentrentypischer als auch nicht zentrentypischer Ausrichtung.

- Siehe gesonderte Erläuterungen -

Zulässig sind des Weiteren Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO.

Ausgeschlossen jedoch sind:

a) Einzelhandel als Hauptnutzung und

b) der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung, in einem beidseitigen Abstand von 35,0 m parallel zur Baarstraße, jeweils gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

Als untergeordnete Nebennutzung ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

SO 2 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m², nicht zentrenrelevant".

Zentrenrelevante Sortimente sind ausgeschlossen. Randsortimente mit zentrumsrelevanten Warengruppen sind auf max. 100 m² Verkaufsfläche begrenzt. - Siehe gesonderte Erläuterungen -.

Zulässig sind des Weiteren Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO.

Ausgeschlossen jedoch sind **der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung, in einem beidseitigen Abstand von 35,0 m parallel zur Baarstraße, jeweils gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.**

SO 3 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel Sonderpostenfachmarkt"

- Zulässig sind nur "Havariewaren" (Waren, die aus bestimmten Unfallgründen im Lager oder beim Transport nicht mehr handelsüblich veräußert werden dürfen: Restanten, Warenüberhänge, Retouren etc.).
- Die maximale Bruttoverkaufsfläche darf 3.000 m² nicht überschreiten und ist wie folgt aufzuteilen:
- Lebensmittel als nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppe max. 100 m²
- Möbel 600 m²
- Gartenartikel / Blumen 450 m²
- Textilien / Schuhe / Sport 250 m²
- Baumarktartikel 600 m²
- Geschenkartikel 400 m²

- Sonstiges, nur nicht zentrenrelevante Artikel 350 m²
- Nebenflächen 250 m²

Zulässig sind weiterhin:

- Dienstleistungsbetriebe mit zentrentypischer als auch nicht zentrentypischer Ausrichtung - siehe gesonderte Erläuterungen-

Zulässig sind des Weiteren Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. n 1 und 2 BauNVO.

Ausgeschlossen jedoch sind:

- a) Einzelhandel als Hauptnutzung und
- b) **der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung, in einem beidseitigen Abstand von 35,0 m parallel zur Baarstraße, jeweils gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.**

Als untergeordnete Nebennutzung ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

SO 4 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel Baumarkt"

Es wird festgesetzt, dass seine Bruttoverkaufsfläche von 10.317 m² nicht überschritten werden darf und wie folgt zu gliedern ist:

- Werkzeuge, Maschinen, Kleineisen, Elektro, Autozubehör 908,4 m²
- Installationsmaterialien und -geräte 1.064,8 m²
- Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen 3.105,3 m²
- Farben, Tapeten, Bodenbeläge (ohne Teppiche) 1.238,2 m²
- Gartengeräte, -einrichtungen und -häuser 1.335,3 m²
- Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Düngemittel 762,2 m²
- zentrenrelevantes Randsortiment wie Gardinen, Leuchten, Blumen 707,4 m²
- Kassenzone / Eingangsbereich 742,0 m²
- sonstige Flächen, z. B. hinter den Regalen 454,0 m²

Zulässig sind des Weiteren Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO.

Ausgeschlossen jedoch sind:

- a) Einzelhandel als Hauptnutzung und
- b) **der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung, in einem beidseitigen Abstand von 35,0 m parallel zur Baarstraße, jeweils gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.**

Als untergeordnete Nebennutzung eines Gewerbebetriebes ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

SO 5 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel, nicht zentrenrelevant"

Neben einem Autohaus ist ein Möbelmarkt mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche zulässig.

Sein Warensortiment beschränkt sich auf:

- Kleinmöbel, Spiegel, Lampen, Bistromöbel
- Küchen und branchenübliches Zubehör wie Elektroartikel
- Schlafzimmer, Matratzen und Lattenroste
- Wohnzimmer
- Polstermöbel, Polsterbetten

Zulässig sind des Weiteren Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO.

Ausgeschlossen jedoch sind:

- a) Einzelhandel als Hauptnutzung und
- b) **der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung, in einem beidseitigen Abstand von 35,0 m parallel zur Baarstraße, jeweils gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.**

Als untergeordnete Nebennutzung eines Gewerbebetriebes ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Die bestehenden Grundflächenzahlen, maximalen Gebäudehöhen oder andere das Maß der baulichen Nutzung definierenden Werte werden mit der Änderung nicht berührt.

4.4. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 9 Abs.4 BauGB können in Verbindung mit § 89 (früher § 86) BauO NRW örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan erlassen werden, die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern stellen.

Die im Bebauungsplan Nr. 232 erlassenen örtlichen Bauvorschriften haben bei der Erhaltung eines Mindestmaßes an stadtgestalterischer Qualität im Bereich der Baarstraße in der Iserlohner Heide ebenfalls Einfluss. Gerade in Bezug auf die Gestaltung von Werbeanlagen sind hier die gleichen Gründe wie unter Punkt 4.2 anzuführen.

Im Folgenden werden die bestehenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 232 aufgeführt und übernommen, es wurden keine Änderungen gegenüber den ursprünglichen Regelungen vorgenommen.

1. Werbeanlagen

- a. Für die Werbeanlagen gilt, dass Schriftzüge eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten dürfen. Über- oder Unterlängen der Einzelbuchstaben bleiben hierbei unberücksichtigt. In die Schriftzüge dürfen Warenzeichen einbezogen werden. Sie dürfen eine Gesamtlänge von 5 m nicht überschreiten.
- b. Flachschilder und Transparente dürfen eine Gesamtansichtsfläche von 4 m² nicht überschreiten.
- c. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung (z.B. angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, Werbeanlagen mit bewegtem Licht, Digitalbildanlagen usw). Ebenso ist die Verwendung von laufenden Schriftbändern unzulässig.
- d. Über Traufen- und Ortganghöhe hinaus ragende Werbeanlagen sind unzulässig.
- e. Außenbeleuchtungskörper auf den Betriebsgrundstücken dürfen die Höhe von 6 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.
- f. Werbeanlagen sind nur 1x pro Gebäudefassade zulässig.

2. Fassadengliederung und -gestaltung

Der Baarstraße zugewandte Gebäudefassaden sind in vertikale Abschnitte von max. 15 m zu gliedern, z.B. durch durchgehende Fensterbänder von mind. 1,5 m Breite, Gebäudeversprünge von 1 m Tiefe oder durch markante Materialwechsel von mind. 1,5 m Breite. Diese vertikalen Gliederungselemente sind so zu gestalten, dass sie die Dachkante optisch unterbrechen.

3. Dach- und Fassadenbegrünung

- a. Bei Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 20° wird festgesetzt, dass die Dachflächen fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind.
- b. Fensterlose Fassadenbereiche mit einer Länge von mehr als 15 m sind fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

4. Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Baarstraße sind nur in Form von Zäunen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

5. Abweichungen:

Abweichungen von den o.g. Bauvorschriften sind nur zulässig, wenn sie

- städtebaulich vertretbar sind oder
- die Einhaltung im Einzelfall eine besondere Härte darstellen würde.

5. Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Dies ist ein unselbständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht darzustellen, der ein gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne ist.

5.1. Umweltbericht

Da sich die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 nur auf die textliche Änderung zur Einschränkung von Außenwerbeanlagen für Fremdwerbung bezieht, ergeben sich keine neuen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil dieser Begründung beigelegt.

5.2. Eingriff/Ausgleich

Da keine zusätzlichen Bauflächen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes neu entwickelt werden und auch keine sonstigen neuen Eingriffe (gegenüber dem bestehenden Planungsrecht) ermöglicht werden, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig.

5.3. Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten erforderlich. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind zu berücksichtigen.

Für Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Demnach sind

1. die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten,
2. die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten,
3. das Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten sowie
4. die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten verboten (Zugriffsverbote, § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz oder Baugesetzbuch gilt, dass bei Betroffenheit von streng geschützten Arten (hier Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) oder von europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das o. g. Verbot Nr. 3 und damit verbunden gegen das o. g. Verbot Nr. 1 (Schädigungsverbote) nur dann vorliegt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt ist (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Für das Verbot Nr. 2 (Störungsverbot) gilt, dass eine erhebliche Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Es ist nicht auszuschließen, dass innerhalb des Geltungsbereichs möglicherweise besonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Dies können jedoch nur solche Arten sein, welche an von Menschenhand geschaffene Lebensräume angepasst sind, in diesen allgemein weitverbreitet und in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend tolerant sind.

Dies umso mehr, da der Geltungsbereich dieser Änderung durch Verkehrsimmissionen, sonstige Störungen jeglicher Art sowie durch weitgehende Bebauung/Versiegelung geprägt ist und zusam-

menhängende, als Refugialbereich für anspruchsvolle Arten geeignete Biotopstrukturen fehlen. Es ist deshalb von einer Toleranz der möglicherweise betroffenen Individuen gegenüber der hier gebietstypischen Nutzungen auszugehen.

Verstöße insbesondere gegen die im § 44 Abs. 1 BNatSchG festgelegten Zugriffsverbote sind nicht zu erwarten, da der jeweilige Erhaltungszustand einer möglicherweise betroffenen lokalen Population durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird.

5.4. Klimaschutz

Aufgrund der rein textlichen Änderung in Bezug auf die Zulässigkeit von Außenwerbeanlagen für Fremdwirkung, ergeben sich keine positiven oder negativen Auswirkungen auf das Klima.

6. Flächenbilanzierung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 ergeben sich keine Abweichungen gegenüber der bestehenden Flächenbilanzierung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 232.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 nicht notwendig.

8. Kosten

Der Stadt Iserlohn entstehen durch die Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 keine Kosten.

9. Grundlagen und Quellen

9.1. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S.421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1072)

Iserlohn, den 19.12.2022

Der Bürgermeister
In Vertretung

Thorsten Grote
Stadtbaurat

10. Anlagen

Anlage 1	Planbereich
Anlage 2	Umweltbericht