

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 "Bilveringsen" nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) gem. § 9 Abs.8 BauGB

1. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 193 "Bilveringsen" ist seit dem 20.01.1996 rechtsverbindlich. Der Plan setzt neben den öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere ein Sondergebiet gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "großflächige Handelsbetriebe" fest.

2. Abgrenzung und Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet im Bereich Bilveringsen, direkt an der Anschlussstelle für die A 46. Es wird begrenzt von der A46 im Norden, der Anschlussstelle für die A 46 im Osten, der Bundesstraße 7 im Süden und dem Reiterweg im Westen.

Es ist beabsichtigt, für den gesamten Geltungsbereich eine Änderung durchzuführen.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich unter anderem die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB fest. Er weist für den gesamten Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächige Handelsbetriebe" aus. Darüber hinaus wurde gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzung des Sondergebietes auf folgende Branchen beschränkt:

- Mediathek
- Bau- und Heimwerkermarkt
- Gartencenter
- Elektroinstallations- und gerätemarkt
- Verkauf von Sanitärinstallationsmaterial

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 193 "Bilveringsen" ist nunmehr vorgesehen, im gesamten Bereich des Sondergebietes auch Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2, Nr. 1, 2 und 4 BauNVO mit der Einschränkung "nicht wesentlich störend" zuzulassen, da sich in der Vergangenheit gezeigt hat, dass die Beschränkung auf nur wenige zulässige gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich nicht praktikabel ist

und darüber hinaus die Nutzung der Grundstücke unverhältnismäßig eingeschränkt wird.

Dem allgemeinen Ziel des § 11 BauNVO, nämlich den Standort eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes wegen dessen städtebaulicher und landesplanerischer Auswirkungen an eine Planung zu binden, steht diese Festsetzung nicht entgegen. Eine städtebauliche Konfliktlage, etwa im Sinne einer unzutraglichen Nachbarschaft wird hierdurch nicht ausgelöst. (Vgl. auch OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 24.08.2000, 1C 11 457/99)

Konkretes Ziel dieser Festsetzung ist eine möglichst große Nutzungsbreite der Grundstücke zu ermöglichen und damit die Grundstücke auch für rein gewerbliche Nutzungen offen zu halten. Damit soll verhindert werden, dass bei einem mangelnden Ansiedlungsinteresse von Handelsbetrieben diese Bereiche brachliegen.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätte" soll gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden, um sicherzustellen, dass das angrenzende reine Wohngebiet nicht beeinträchtigt wird.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

4. Umweltschützende Belange

Zwar kann durch den Bebauungsplan ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden, welches auch realisiert wurde (ein Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter mit über 5000 m² Verkaufsfläche), jedoch handelt es sich hierbei um einen Bestand, der bei der verfahrensrechtlichen Prüfung der nun anstehenden Änderung keine Berücksichtigung findet. Die Vorhaben, die durch diese Änderung ermöglicht werden, erreichen nicht die Schwellenwerte, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten.

Da sich die Grundfläche des Bebauungsplans zwischen 20.000 m² und 70.000 m² bewegt, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls in Bezug auf die erheblichen Umweltauswirkungen gem. der Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt worden. Danach löst die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Damit eröffnet sich die Möglichkeit, diese Änderung im neuen beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchzuführen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB kann danach verzichtet werden.

Durch die Planung tritt keine negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Schutzgüter im Sinne der Anlage des Baugesetzbuches (BauGB) sind hier nicht betroffen.

Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

5. Kosten

Der Stadt entstehen bei der Durchführung der Änderung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

Iserlohn, den 19.02.2007

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter