

Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 201 "Iserlohn - Vinckestraße" nach § 13a BauGB, gem. § 9 Abs.8 BauGB

1. Ausgangs- und Beschlusslage

Der Bebauungsplan Nr. 201 "Iserlohn - Vinckestraße" ist seit dem 21.04.1990 rechtsverbindlich. Der Plan setzt Kerngebiete gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest und grenzt überwiegend durch Baulinien die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ab.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den östlichen Teil des Zentrums von Iserlohn und wird begrenzt von der Laarstraße im Westen, dem Theodor-Heuss-Ring im Norden, dem Konrad-Adenauer-Ring im Osten und den südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Wermingser Straße 36 - 54 im Süden.

Der Änderungsbereich liegt östlich angrenzend an der Stahlschmiede, weist eine Größe von ca. 2000 m² auf und befindet sich im Privatbesitz. Die überbaubare Fläche ist als Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2. Planungserfordernis

Die städtebauliche Entwicklung in den Innenstädten seit den sechziger Jahren mit ihrem Nutzungsschwerpunkt Handel, hat den Charakter der Innenstädte nachhaltig verändert. Die Nutzungsmischung mit innerstädtischem Wohnen hat durch den Wandel an Bedeutung verloren. Gebäude wie an der Stahlschmiede 2 – 6 sind aus Sicht des Einzelhandels aufgrund zahlreicher Hemmnisse wie z.B. der kleinteiligen Erdgeschosszonen nicht mehr nachgefragt und sind vom Leerstand geprägt. Darüber hinaus können die Obergeschosse mit ihrer Kleinteiligkeit, mit geringen Raumhöhen und vielfältigen Brandschutzrisiken nicht mehr die Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen erfüllen. Perspektiven für einen Wandel sind dabei nicht erkennbar.

Die Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Stahlschmiede soll die städtebauliche Entwicklung zwischen Karstadt und Mendener Straße weiter vorantreiben und einen Bereich aufwerten, der trotz seiner zentralen Lage nicht an der positiven Gesamtentwicklung der restlichen Innenstadt teilnimmt. Ziel ist es, den Bereich der Stahlschmiede wieder zu einer Adresse für innerstädtisches Wohnen im Gefüge des Zentrums werden zu lassen.

Auf den drei Parzellen Stahlschmiede 2 – 6 sollen insgesamt 18 Wohnungen unterschiedlicher Größe mit barrierefreier Erschließung entstehen. Im Erdgeschoss wird das Nutzungsspektrum um ein Ladenlokal erweitert, im rückwärtigen Bereich integriert die Planung eine geschlossene Parkierung für die Hausbewohner. Die Wohnungen beantworten mit Größen zwischen 55 und 95 m² eine breite Nachfrage, ergänzt um zwei größere Einheiten im Staffelgeschoss.

Die Höhe des Baukörpers orientiert sich dabei mit Straßenflucht und Rückstaffelung an den Wandhöhen und Dächern der Nachbarbebauung. Entsprechend der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Innenstadtbereich gliedert sich die Straßenfassade in Anlehnung an den vorgefundenen Parzellenbreiten in drei Abschnitte. Die plastische Gliederung mit Loggien und die Farbwahl der Klinker akzentuiert dabei die Dreiteilung des Baukörpers, während die Fensterformate einem durchgängigen Konzept mit rechteckigen und quadratischen Formaten folgen.

Die städtebauliche Ordnung und die Grundzüge der Planung werden mit der angestrebten Änderung nicht beeinträchtigt.

Um den Bebauungsplan den neuen Erfordernissen anzupassen und eine zeitgemäße und wirtschaftliche Nutzung der Immobilie zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Es ist vorgesehen, die festgesetzte I-Geschossigkeit für einen ca. 15m x 45m tiefen Blockinnenbereich zu ändern und der IV-Geschossigkeit, die für die äußeren zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Baufeldern festgesetzt ist, anzupassen. Das Ziel, dass in diesem Innenbereich nur untergeordnete Nebennutzungen zulässig sein sollten, wird einer wirtschaftlichen Nutzung von Kerngebietsgrundstücken nicht mehr gerecht.

Ausgehend von dem Grundsatz, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden, können die baulichen Ausnutzungskennziffern in diesem Bereich moderat erhöht werden, um insbesondere im unmittelbaren Kernbereich der Stadt eine optimale bauliche Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

Die Ausweisung als Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird analog der Umgebungsbebauung beibehalten. Die festgesetzte Baulinie zur Stahlschmiede wird in diesem Zuge geringfügig begradigt und entsprechend der neuen baulichen Abgrenzung angepasst.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

4. Umweltschützende Belange

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 Bebauungsplans keine weiteren Kosten.

Iserlohn, den 21.06.2016

Janke
Stadtbaurat