

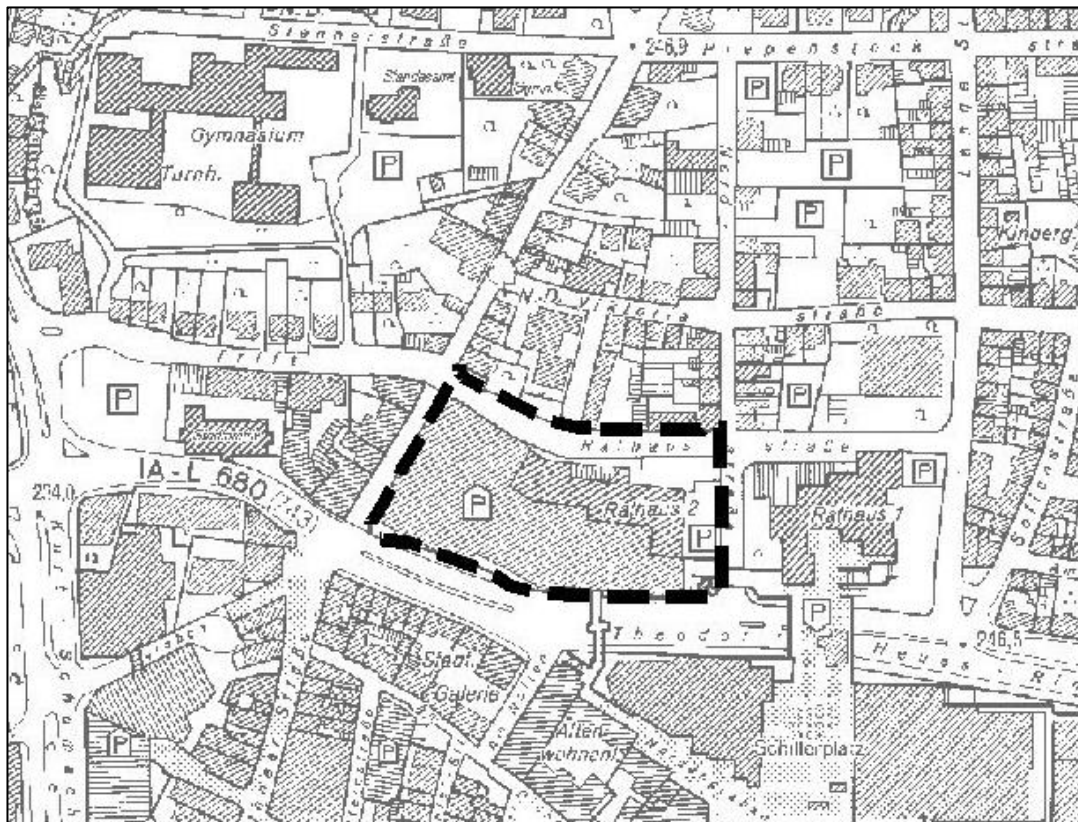
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 133 "Nördliches Stadtkerngebiet", 6. Änderung

gem. § 13 BauGB

-Vorentwurf-

Stand: 08.02.2019



bearbeitet durch:

Bereich Städtebau

Abteilung Städtebauliche Planung

61-2 Jana Mendorf

Inhalt

1	Planungserfordernis und Ziele des Bebauungsplanes	3
2	Bestandssituation und Rahmenbedingungen	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Planungsrechtliche Situation	3
2.3	Umweltbelange	4
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
3.1	Zukünftige Festsetzung für das Kerngebiet MK ⁰	4
3.2	Begründung	5

1 Planungserfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

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, nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) planungsrechtliche Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich zu schaffen.

Der Rat der Stadt hat am 11.12.2018 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 133 „Nördliches Stadtkerngebiet“ nach den von der Verwaltung vorgeschlagenen Grundsätzen und innerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereiches gem. § 13 BauGB zu ändern.

Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 133 sehr eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten in dem Kerngebiet mit der Bezeichnung MK^o zu erweitern und gleichzeitig negative Auswirkungen von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen weiterhin zu vermeiden.

2 Bestandssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 13.000 m² große Geltungsbereich zwischen der Rathausstraße, der Nordstraße, dem Theodor-Heuss-Ring und der Gartenstraße umfasst im Wesentlichen das Rathaus 2, den Werner-Jacobi-Platz und den Gebäudekomplex, in dem s. a. Kaufland, ein Parkhaus sowie Wohnungen befinden.

Der Bereich ist bereits vollständig bebaut; die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich lediglich auf die Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude (s. Abb. 1).

2.2 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 133 „Nördliches Stadtkerngebiet“ ist seit dem 05.06.1982 rechtsverbindlich und wurde bereits mehrmals geändert, in dem Geltungsbereich der 6. Änderung wurden bereits drei Änderungen rechtsverbindlich.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt fest, dass im 1. Obergeschoss, im Erdgeschoss und im 1. Untergeschoss nur Verkaufs- und Lagernutzungen sowie Park- und Stellplätze mit den dazugehörigen Nebennutzungen zulässig sind. Ab dem 2. Obergeschoss sind Wohnungen allgemein zulässig und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

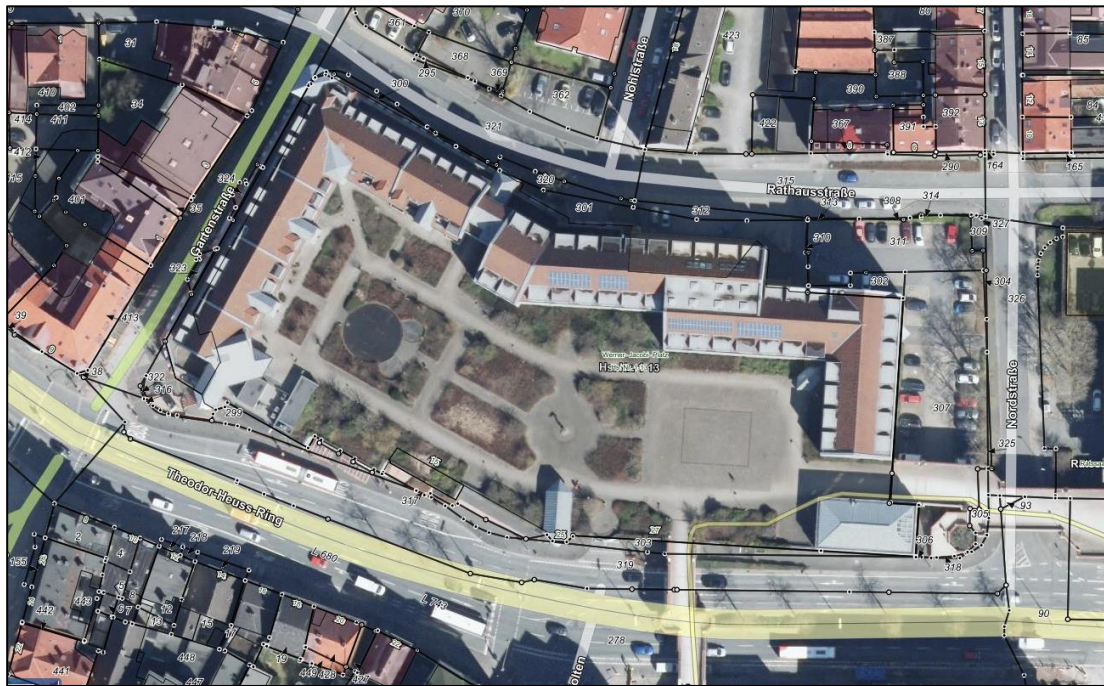


Abb. 1: Luftbild

2.3 Umweltbelange

Negative Auswirkungen auf die Umwelt oder den Artenschutz sind aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Von der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird daher gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls nicht durchgeführt.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Zukünftige Festsetzung für das Kerngebiet MK^o

Es wird lediglich die Festsetzung zur Art der Nutzung geändert. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Die geänderte Festsetzung MK^o lautet (Änderungen *kursiv*):

„In dem mit diesem Zeichen kenntlich gemachten Kerngebiet i. S. d. § 7 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 5 ff. BauNVO festgesetzt, dass ab dem 2. Obergeschoss - bezogen auf die Zu- und Ausfahrt zum Theodor-Heuss-Ring - auch Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass

a) Wettbüros

b) Spiel- und Automatenhallen

c) Nachlokale

d) Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

e) Swingerclubs und

f) Bordelle oder ähnliche Betriebe, die auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind,

in den Gebieten MK^o aus den gem. § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind.

Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind. Garagengeschosse allgemein bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen und Stellplätze, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden, zu erhöhen.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt.“

3.2 Begründung der Änderungen

Die Beschränkung der Festsetzung für die Gebiete „MK^o“ auf Lager- und Verkaufsflächen sowie Stellplätze in dem überwiegenden Bereichen der Gebäudekomplexe hat sich als nicht umsetzbar herausgestellt und entspricht auch nicht den derzeit realisierten Nutzungen. Sie stellt aus Sicht der Verwaltung auch keine wünschenswerte Entwicklung (mehr) dar, sondern beeinträchtigt die Nutzungsmöglichkeiten erheblich.

Die Festsetzung, dass ab dem 2. Obergeschoss auch Wohnungen i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig sind, bleibt erhalten. Zukünftig sollen neben den bisher zulässigen Nutzungen in allen Geschossen auch die sonstigen in einem Kerngebiet gem. § 7 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen zulässig sein. Lediglich Vergnügungsstätten und Einrichtungen mit ähnlichen Auswirkungen sollen weiterhin unzulässig sein. Für die umliegenden Bereiche wurden diese Nutzungen mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 bereits für unzulässig erklärt.

Für den gesamten Innenstadtbereich ist davon auszugehen, dass mit der weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten Verdrängungseffekte sowie verstärkte Trading-Down-Prozesse ausgelöst werden, die eine Beeinträchtigung der Innenstadt als zentralen Einzelhandels-, Kulturstandort und Wohnquartier darstellen würden.

Insbesondere muss mit folgenden Prozessen und Konflikten gerechnet werden:

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekte in den zentralen Einkaufslagen
- Verstärkung von Trading-Down-Prozessen/Verlust von Lagequalität
- Abwanderung von Kund- und Besucherschaft/Leerstände
- Immissionskonflikte mit den bestehenden Wohnnutzungen/Verdrängung der Wohnfunktion

Im Hinblick auf das Thema „Wohnen“ gilt, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe aufgrund der von diesen Einrichtungen ausgehenden Störung mit einer Wohnnutzung typischerweise unvereinbar sind.

Mit dem Ausschluss von Wettbüros, Nachtlokalen, Bordellen sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, und Swingerclubs wird den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes gefolgt.

Iserlohn, den

In Vertretung

Thorsten Grote

Stadtbaurat