

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 336 "Stadtkern West" gem. § 13 und § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Teil der Innenstadt Iserlohns und hat eine Größe von ca. 2.865 qm. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung in der Anlage zu entnehmen.

2. Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 336 Stadtkern West in westlicher Innenstadtlage zwischen der Unnaer Straße und dem Kurt-Schuhmacher-Ring. Der Bereich der Änderung ist durch eine typisch innerstädtische, verdichtete Bauweise geprägt und nahezu zu 100 % versiegelt.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Inhalt der Planung

Das Untergeschoss und das Erdgeschoss des Parkhauses City am Kurtzuschuhmacher Ring 5 wird als Einzelhandelsverkaufsfläche von der Elektrofachmarktkette Saturn genutzt. Die vorhandene Verkaufsfläche genügt in ihrem jetzigen Umfang nicht mehr den gestiegenen Anforderungen von Saturn.

Daher sollen auf der Grundlage interner Umorganisation, der Verlagerung von Sozial- und Verwaltungsräumen und externer Erweiterung die Möglichkeit zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 1000 qm geschaffen werden.

Die Erweiterungsplanung umfasst hauptsächlich zwei Bereiche:

- einen zweigeschossigen Anbau (UG/EG) als Lückenschluss zwischen Parkhaus, Fußgängerrampe und dem Nachbargebäude "Esprit"
- einen eingeschossigen unterirdischen Anbau unterhalb der Lieferzone im Bereich des Fahrrechts zu Gunsten der Anlieger

Darüber hinaus soll zur besseren Erschließung des Parkhauses City ein zusätzliches verglastes Treppenhaus auf die vorhandene Fußgängerrampe gestellt werden. Der Haupteingang soll im Rahmen der Erweiterung in den Bereich der Passage Parkhaus Ohl verlegt werden.

Die geplanten Maßnahmen widersprechen teilweise den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 336 Stadtkern West.

Die Gesellschaft für Wirtschaftsförderung hat daher die Änderung des o.g. Bebauungsplanes hinsichtlich folgender Punkte beantragt:

- Die Festsetzung "Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger" soll in dem von der Erweiterungsplanung betroffenen Bereich durch die Festsetzung einer "Überbaubare Grundstücksfläche" ersetzt werden. Dabei soll die Anzahl der Vollgeschosse von einer Mindest- und Maximalfestsetzung in eine Maximalfestsetzung mit 5 Vollgeschossen geändert werden.

- Ein Teilbereich der Festsetzung "Fußgängerzone" soll in "Überbaubare Grundstücksfläche" zur Realisierung des Treppenhauses geändert werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, den Standort des Elektrofachmarktes Saturn durch die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern und somit die Nutzungsstruktur der Innenstadt in diesem Bereich nachhaltig zu stärken.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Planänderung nicht berührt, da sich die innenstadttypische, stark verdichtete städtebauliche Struktur nicht wesentlich verändert.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die überbaubare Fläche um ca. 170 m² erweitert und im Bereich der Erweiterung die Mindestgeschosszahl von 4 Geschossen aufgehoben. Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bleiben ebenfalls unverändert. Eine Mindestgeschosszahl wäre im Rahmen der Erweiterung unwirtschaftlich, da nur die Ebenen des Fachmarktes erweitert werden sollen und kein Bedarf an zusätzlichen Flächen in den oberen Parkhausbereichen besteht. Da es sich nicht um das Hauptgebäude sondern um eine An- bzw. Verbindungsbau handelt ist die Aufhebung der Mindestgeschosszahl hier städtebaulich vertretbar.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 336 "Stadtkern West" bleiben unverändert. Der Bebauungsplan setzt für die Bauflächen weiterhin ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO fest. Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bleiben ebenfalls unverändert.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

Grunderwerb

Ein Grunderwerb durch die Stadt Iserlohn ist im Rahmen der Änderung nicht erforderlich.

Kosten

Der Stadt Iserlohn entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.

6. Umweltbelange

Flächenversiegelung

Der potentielle Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet verändert sich durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren, bei dem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 1 und 3 BauGB gelten, aufgestellt. Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Eine Kompensation der Planung ist nicht erforderlich, da es sich um ein bereits bestehendes Bebauungsplangebiet handelt und vom Umfang her neu zu versiegelnde Flächen nicht entstehen.

7. Flächenbilanz

<i>Kerngebiet (ursprünglich) :</i>	<i>2.158 m² (1.988 m²)</i>
<i>davon Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:</i>	<i>241 m²</i>
<i>Fläche mit Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger (ursprünglich):</i>	<i>486 m² (614 m²)</i>
<i>Fußgängerbereich (ursprünglich) :</i>	<i>221 m² (263 m²)</i>
Gesamt:	2.865 m²

Iserlohn, den 10.04.2008

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter