

## **Begründung**

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 196 "Iserlohn Stadtkern" nach § 13 BauGB gem. § 9 Abs.8 BauGB

### **1. Ausgangs- und Beschlusslage**

Der Bebauungsplan Nr. 196 "Iserlohn Stadtkern" ist seit dem 02.02.1990 rechtsverbindlich und setzt im Wesentlichen Kerngebiete gem. § 7 BauNVO fest.

Das Plangebiet stellt den westlichen Teil des Zentrums von Iserlohn dar und erstreckt sich zwischen dem Theodor-Heuss-Ring und dem Kurt-Schumacher-Ring bis zur Laarstraße mit einer Gesamtgröße von ca. 59.740 m<sup>2</sup>.

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Rand des o.g. Geltungsbereiches, westlich entlang der Unnaer Straße, zwischen der "Heilige-Geist-Straße" und dem "Alten Rathaus Platz". Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 2654 m<sup>2</sup>.

### **2. Planungserfordernis**

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Überplanung des Grundstückes Unnaer Straße Nr.3. Anstelle des vorhandenen, stark sanierungsbedürftigen Baukörpers soll ein mehrgeschossiges Geschäfts- und Wohnhaus errichtet werden. Um das Erdgeschoss für potentielle Mietinteressenten möglichst attraktiv zu gestalten - und damit eine dauerhafte geschäftliche Nutzung bzw. Vermarktbarkeit des Objektes Unnaer Straße Nr.3 sicherzustellen - ist die Überschreitung der hinteren Baugrenze um ca. 3,00m erforderlich.

Aus diesem Grund hat der Grundstückseigentümer dieser Flächen eine Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf eine geringfügige Verschiebung der Baugrenze im hinteren Teil des Grundstückes beantragt. Weiterhin beantragt der Grundstückseigentümer, die Geschossflächenzahl von 3,0 auf 4,0 zu erhöhen, um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

Da grundlegende städtebauliche Zielsetzungen durch die beantragten Änderungen nicht berührt werden, würde eine Beibehaltung dieser beiden Festsetzungen eine nicht beabsichtigte Härte gegenüber dem Grundstückseigentümer bedeuten.

Um eine einzelhandelsorientierte Entwicklung dieses Bereiches auch zukünftig zu ermöglichen bzw. zu fördern, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **3. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Um eine ausreichende Verkaufsfläche realisieren zu können, ist eine Verschiebung der hinteren Baugrenze um ca. 3,00m und damit eine Umwandlung der dort festgesetzten Straßenverkehrsfläche in überbaubare Grundstücksfläche erforderlich. Die dadurch bedingte Reduzierung der angrenzenden Straßenverkehrsfläche ist als nicht problematisch anzusehen, da die Wendeanlage, die als Anlieferungsbereich dient, in keiner Weise beeinträchtigt wird.

In diesem Zusammenhang ist es darüber hinaus erforderlich, die Geschossflächenzahl von 3,0 auf 4,0 zu erhöhen, da die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche eine höhere Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht und bei dem geplanten Vorhaben die momentan festgesetzte Geschossflächenzahl von 3,0 erheblich überschritten wird. Eine Befreiung von dieser Festsetzung gem. § 31 Abs.2 BauGB wäre in diesem Fall nicht mehr gegeben. Um die städtebaulich durchaus wünschenswerte Planung zu realisieren, ist es daher erforderlich, die Geschossflächenzahl auf 4,0 zu erhöhen.

Die o.g. Problematik der bei einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zu niedrigen Geschossflächenzahl trifft ebenfalls auf die angrenzenden Grundstücke in diesem Block zu. Aus diesem Grund wird es als sinnvoll angesehen, die Geschossflächenzahl nicht nur für das Grundstück Unnaer Straße Nr.3 auf den Wert 4,0 zu ändern, sondern für sämtliche Grundstücke für den im Änderungsplan dargestellten Bereich.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 196 bleiben von der Änderung unberührt.

### **4. Umweltschützende Belange**

Durch die Planung tritt keine negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

### **5. Kosten**

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

Iserlohn, den 02.12.2004

(Dr. Ahrens)  
Erster Beigeordneter