

Begründung

(§ 9 Abs.8 Baugesetzbuch)

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226, Hennen Waldemey / Paschufer nach § 13 Baugesetzbuch

1. Ausgangs- und Beschlusslage

Der Bebauungsplan Nr. 226, Hennen Waldemey / Paschufer, Deckblatt der 4. Änderung ist seit dem 16.09.2005 rechtsverbindlich. Der Plan setzt für den Geltungsbereich dieser Änderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel Nahversorgung" fest.

Das Planänderungsgebiet liegt unmittelbar südlich der Schöneberger Straße und reicht im Osten an die Scherlingstraße, im Süden an die Hennener Bahnhofstraße und im Westen an den Hennener Markt heran.

2. Planungserfordernis

Mit Schreiben vom 25.02.2008 beantragt die DK Projektentwicklung GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 6, 58642 Iserlohn, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass insbesondere im östlichen Teil des genannten SO - Gebietes auch folgende Nutzungen zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Des Weiteren wird in Anlehnung der Gebäudestruktur an der Scherlingstraße beantragt, auf dem Grundstück des SO - Gebietes zwei Vollgeschosse zuzulassen.

Hintergrund des Antrages ist die Absicht der DK Projektentwicklung GmbH die Gebäudestruktur entlang Scherlingstraße auch höhenmäßig aufzunehmen und die Anlieferungszone des Nahversorgungszentrum durch ein vorgelagertes Gebäude städtebaulich zu "kaschieren". Das Gebäude ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht projektiert, sodass die zulässigen Nutzungen in Anlehnung an ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO möglichst breit angelegt sein sollen.

Die Zufahrt von der Hennener Bahnhofstraße zur Stellplatzanlage des SO - Gebietes ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 226, Deckblatt der 4. Änderung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser Bereich wurde im Ausbau funktionsgerecht der Stellplatzanlage zugeschlagen, sodass gegenwärtig die Erschließungsanlage auf der Grundlage des § 125 Abs. 3 BauGB hinter den Festsetzungen der Verkehrsflächen zurück bleibt. Das betroffene Grundstück ist daher auch planungsrechtlich aus der öffentlichen Verkehrsfläche zu entlassen.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Art der zulässige Nutzungen wird dahingehend geändert, dass im Sondergebiet an der Scherlingstraße auch die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr.1 bis 5 BauNVO ermöglicht werden. Hierdurch wird eine möglichst große Nutzungsbreite erreicht, sodass insbesondere der östliche Grundstücksteil den Nutzungsstrukturen entlang der Scherlingstraße angepasst werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze der städtebaulichen Struktur an der Scherlingstraße angeglichen.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird im Bereich der südlichen Stellplatzzufahrt den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 226, Hennen - Waldemey / Paschufer, Deckblatt der 4. Änderung werden durch die o.g. Änderungen nicht berührt. Alle weiteren Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

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 Iserlohn entstehen bei der Durchführung der Änderung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

Iserlohn, den 03.07.2008

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter