

STADT ISERLOHN

PLANUNGSAMT



61-133-2.Ä-

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes-Nr. 133
-Nördliches Stadtkerngebiet- gem. § 9 Abs. 8 BBauG

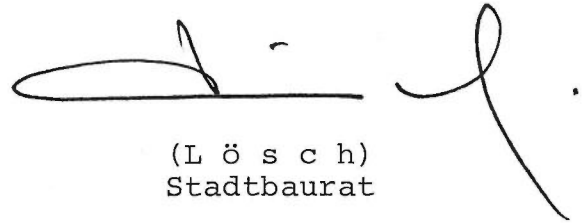
Der obengenannte Bebauungsplan ist seit dem 05.06.1982 rechtsverbindlich. Er trifft für den Baublock nördlich des Rathauses zwischen der Viktoriastraße, der Lange Straße und der sogenannten Planstraße die Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf (Altenwohnanlage)". Ziel der Planung war seinerzeit die Errichtung einer Anlage, die von der aus Sozialmitteln geförderten Altenwohnung über das Altenwohnheim bis zum Altenpflegeheim mehrere Stationen der Altenversorgung auswies. Bedarfsermittlungen aufgrund neuerer Bestimmungen in der Sozialgesetzgebung lassen den Schluß zu, daß insbesondere bei den Plätzen im Altenwohnheim und Altenpflegeheim die Bedarfszahlen im Stadtgebiet rückläufig sein werden. Der Bedarf an sozialgeförderten Altenwohnungen wird zur Zeit an anderer Stelle im Stadtgebiet, Bebauungsplan-Nr. 156 - Altes Stadtbad -, errichtet und kann darüber hinaus in Zukunft sowohl hier als auch auf anderen geeigneten Flächen im Stadtgebiet abgedeckt werden. Es besteht somit keine Notwendigkeit, die angesprochene Fläche unbedingt für den Gemeinbedarf vorzuhalten.

Um das Areal einer äquivalenten Bebauung zuzuführen, wie z. B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für den Bereich Handel, Banken und Versicherungen in Verbindung mit Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter aber auch für sonstige Wohnungen, sollte seitens einer Bauherrschaft hierauf reflektiert werden, ist unter Zugrundelegung der bisherigen Ausnutzungsziffern, 1,0 Grundflächenzahl und 2,0 Geschoßflächenzahl, eine Umwandlung der Festsetzung in Kerngebiet gem. § 7 BauNVO erforderlich. Vergnügungsstätten sollen hier ausgeschlossen werden, weil sie in der näheren Umgebung atypisch und an anderer Stelle im Stadtgebiet geeignetere Flächen hierfür vorhanden sind. Das gleiche gilt für Tankstellen in Verbindung mit Parkhäusern oder Großgaragen, weil diese dem Gebiet eine ungewollte Entwicklung brächten. Hingegen soll die Festsetzung nach § 21 a Abs. 5 BauNVO den Anreiz bieten, möglichst viele der erforderlichen Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche anzuordnen.

Die MK-Festsetzung entspricht den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes. Insofern sind Grundzüge der Planung von der Änderung nicht betroffen.

Kosten entstehen der Gemeinde durch die Änderung nicht.

Iserlohn, 05. Juni 1985



(L ö s c h)
Stadtbaurat