

STADT ISERLOHN

PLANUNGSAMT



61 - 201 (2379 Ev.)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 201 - Vinckestraße - gem. § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB)

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet stellt einen Teil des Zentrums von Iserlohn dar zwischen der Laarstraße, Theodor-Heuss-Ring und dem Konrad-Adenauer-Ring.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Teilbereiche dieses Plangebietes sind durch die Bebauungspläne Nrn. 14 und 65 aus dem Jahre 1966 sowie Nr. 91 in der Fassung der 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 22.03.1980, abgedeckt. Während die beiden erstgenannten im Falle der Anfechtung einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten würden, berücksichtigt die letztgenannte zwar die Ziele der Planung, aber nicht den Ausschluß ungewollter städtebaulicher Entwicklungen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Maßgaben des Baugesetzbuches erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen sind aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes vom 18.04.1980 entwickelt.

4. Planungsziele

- 4.1 Vornehmstes Planungsziel ist die Rechtsetzung und Erhaltung der vorhandenen Struktur. Zweifelsfrei handelt es sich hier um ein Kerngebiet gem. § 7 der Baunutzungsverordnung (BaunVO). Darum sollen bis auf wenige Ausnahmen hier auch alle nach der BaunVO vorgesehenen Nutzungen zulässig sein. Die Baugebiete erfahren unter Anwendung des § 1 Abs. 4, 5 und 9 der BaunVO eine Gliederung, die im Bebauungsplan als MK/1, MK/2 und MK/3 bezeichnet ist.

- 4.2 Im MK/1-Gebiet sind ab dem ersten Obergeschoß auch "sonstige Wohnungen" zulässig, weil dem Bedürfnis zum innerstädtischen Wohnen mehr Rechnung getragen werden soll und die getroffenen verkehrsberuhigenden Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung beigetragen haben. Ausgeschlossen werden dagegen von den Vergnügungsstätten die Sparten: Spielhallen, Sex-Shops mit Video-Vorführungen in Kabinen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows und Dirnenunterkünfte. Als Begründung für diesen Ausschluß wird auf den Erläuterungsbericht zum Stadtteilentwicklungsplan der Innenstadt vom 25.11.1988 hingewiesen, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Hiernach ist unter anderem zu befürchten, daß die oben angeführten Vergnügungsstätten, wenn sie weiterhin ungehindert in die empfindliche Infrastrukturzone dieses Mittelzentrums Einzug halten, die urbane Nutzungsvielfalt der Innenstadt beeinträchtigen. An verschiedenen Standorten sind von den aufgeführten Sparten bereits Spielhallen vorhanden. Diese genießen Bestandsschutz im Rahmen des geltenden Rechts, bis die ausgeübte Nutzung aufgegeben wird. Ferner werden Tankstellen ausgeschlossen, weil einerseits die vorhandenen Verkehrsflächen eine Andienung für Tankstellen nicht zulassen, andererseits Tankstellen mit ihren Folgeeinrichtungen hier störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausüben würden.
- 4.3 Im MK/2-Gebiet sind außer den üblichen MK-Nutzungen nur noch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter zulässig, weil hier überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind und die Beeinträchtigungen von den Hauptverkehrszügen Theodor-Heuss-Ring und Konrad-Adenauer-Ring nachteilig einwirken können. Zulässig sind hier im Gegensatz zum MK/1-Gebiet Tankstellen, sowohl in Verbindung mit Parkhäusern wie auch als selbständige Nutzungsart, allerdings nur in der Geschoßebene bezogen auf die genannten Hauptverkehrszüge. Ausgeschlossen werden die gleichen Sparten der Vergnügungsstätten wie in den MK/1-Gebieten mit der gleichen Begründung.
- 4.4 Das MK/3-Gebiet unterscheidet sich gegenüber den vorgenannten dadurch, daß hier ebenfalls nur Wohnungen für den im MK/2-Gebiet genannten Personenkreis zulässig sind, Tankstellen dagegen ausgeschlossen werden. Von den ebenfalls ausgeschlossenen Sparten der unter MK/1- und MK/2-Gebieten genannten Vergnügungsstätten sind hier Spielhallen in der Geschoßebene des Theodor-Heuss-Ringes zulässig, weil hier durch die Gliederung der Baukörper in Verbindung mit der topographischen Situation (Zu- und Ausfahrten, Rampen, Treppen, Brücken usw.) eine Ausuferung dieser Sparte und damit verbundene Negativentwicklung nicht zu befürchten ist.

- 4.5 Die Baugebiete waren bei Infrattreten der BauNVO bebaut. Die festgesetzten höchstzulässigen Geschoßflächenzahlen überschreiten die Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO, weil nur so die wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur unter Rücksichtnahme auf den vorhandenen, teilweise erhaltenswerten Baubestand gewährleistet ist. Darüber hinaus prägen etliche Fassaden der innerstädtischen Straßenzüge ein charakteristisches Stadtbild von bauhistorischer Bedeutung. Zur Wahrung dieser erhaltenswerten Eigenart ist die Festsetzung von Baulinien entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und damit aber auch die Unterschreitung der nach § 6 Abs. 5 und 6 Bauordnung NW (BauO NW) vorgeschriebenen Abstände unerläßlich. Aus dem gleichen Grunde sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 81 der BauO NW örtliche Bauvorschriften als Gestaltungssatzung erlassen und gem. § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
- 4.6 Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind durch verkehrslenkende Maßnahmen gegliedert, wobei der Fahrverkehr abgestimmt auf die Bedürfnisse teilweise eingeschränkt ist.
- 4.7 Für die Ablösung des möglicherweise nicht auf den Baugrundstücken zu realisierenden Stellplatzbedarfs hat die Stadt eine sogenannte Ablösesatzung nach der BauO NW am 02.05.1979 erlassen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie ist durch das vorhandene Leitungssystem gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an das städtische Kanalnetz, das im Rahmen des Generalentwässerungsplanes für das "Kernstadtgebiet" gem. § 58 LWG am 05.04.1984 genehmigt worden ist.

Die Abfallbeseitigung ist mittels Anschluß- und Benutzungszwang durch Ortssatzung geregelt.

6. Immissionsschutz

Für die Ortsdurchfahrt der B 7 - Theodor-Heuss-Ring - sind an dem Immissionsort Haus Nr. 57/59 Lärmberechnungen aufgestellt worden, die analog auch für den Konrad-Adenauer-Ring zugrunde gelegt werden können. Daraus folgt, daß für die diesen Verkehrszügen zugewandten Wohnungen besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen zu treffen sind. Entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Bebauungsplan getroffen.

7. Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

Iserlohn, 24. Februar 1989

In Vertretung

(Lösch)
Stadtbaurat