Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 "Vinckestraße" nach § 13 BauGB gem. § 9 Abs.8 BauGB

1. Ausgangs- und Beschlusslage

Der Bebauungsplan Nr. 201 "Vinckestraße" ist seit dem 20.04.1990 rechtsverbindlich und setzt im Wesentlichen Kerngebiete gem. § 7 BauNVO fest.

Das Plangebiet stellt den östlichen Teil des Zentrums von Iserlohn dar und befindet sich zwischen der Laarstraße, dem Theodor-Heuss-Ring und dem Konrad-Adenauer-Ring, mit einer Gesamtgröße von ca. 46.500 m².

Die Änderung erstreckt sich auf zwei Teilbereiche, die nach § 13 Baugesetzbuch geändert werden sollen. Die einzelnen Änderungen befinden sich zum einen im südlichen Plangebiet im Bereich der Einmündung "Hinterm Schützenhof" und "Wermingser Straße", zwischen den Gebäuden Wermingser Straße Nr. 34 und 36 und zum anderen im nördlichen Plangebiet zwischen dem Theodor-Heuss-Ring und den Gebäuden Schillerplatz 8-10 (Karstadt) und Vinckestraße 9-13 (Kodimarkt).

2. Planungserfordernis

Das Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 "Vinckestraße" ist in der Tatsache zu sehen, dass die festgesetzten Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit in den o.g. Bereichen funktionslos geworden sind und in Zukunft in dieser Form nicht mehr benötigt werden. Durch die Aufhebung dieser Festsetzungen soll die eingeschränkte Ausnutzbarkeit der betroffenen Grundstücke optimiert werden und eventuellen zukünftigen Um- oder Neubaumaßnahmen einen höheren Gestaltungsspielraum bei der Planung ermöglicht werden.

Die Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Straße "Hinterm Schützenhof" ist konkret erforderlich geworden, da der gesamte Komplex Wermingser Straße 36 / Hinterm Schützenhof in der näheren Zukunft überplant wird und in diesem Zusammenhang das festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit nicht mehr benötigt wird. Darüber hinaus soll dem zukünftigen Investor ein möglichst großer Gestaltungsspielraum bei der Entwicklung der Fläche ermöglicht werden.

Ebenfalls entbehrlich ist das festgesetzte Gehrecht im Bereich der Vinckestraße und dem Theodor-Heuss-Ring, zwischen den Gebäuden Schillerplatz 9-10 (Karstadt) und Vinckestraße

9-13 (Kodimarkt), da die Passage nie realisiert wurde und entsprechende Planungen nicht mehr weiterverfolgt werden.

Weiterhin soll das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an der Nordseite des Gebäudekomplexes Schillerplatz 9-10 und Vinckestraße 9-13 in nördliche Richtung zum Theodor-Heuss-Ring erheblich reduziert werden, da eine Norderschließung der o.g. Grundstücke in der Vergangenheit nicht realisiert wurde und zukünftig auch nicht mehr vorgesehen ist. Ein entsprechendes Recht ist somit funktionslos.

Darüber hinaus wird dadurch eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche in Richtung Norden ermöglicht, wodurch eventuell erforderliche zukünftige Umbaumaßnahmen in diesem Bereich planungsrechtlich unterstützt werden.

Da grundlegende städtebauliche Zielsetzungen durch die beantragten Änderungen nicht berührt werden, würde eine Beibehaltung dieser Festsetzungen eine nicht beabsichtigte Härte gegenüber den jeweiligen Grundstückseigentümern bedeuten.

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

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

- S Die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit im Bereich der Einmündung "Hinterm Schützenhof" und der Wermingser Straße, zwischen den Gebäuden Wermingser Straße Nr. 34 und 36 wird ersatzlos aufgehoben.
- S Ebenso wird die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit zwischen den Gebäuden Schillerplatz 8-10 (Karstadt) und Vinckestraße 9-13 (Kodimarkt) mit den Endpunkten Theodor-Heuss-Ring im Norden und der Vinckestraße im Süden ersatzlos aufgehoben.
- S Des Weiteren wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen dem Theodor-Heuss-Ring im Norden und den Gebäuden Schillerplatz 8-10 (Karstadt) und Vinckestraße 9-13 (Kodimarkt) im Süden in einer Breite von ca. 2,50m bis 5,00m zurückgenommen und die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich entsprechend erweitert.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 201 bleiben von der Änderung unberührt.

4. Umweltschützende Belange

Durch die Planung tritt keine negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionsituation 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 22.12.2004

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter