

# Begründung

zum Bebauungsplans Nr. 336  
“Iserlohn Stadtkern West”  
nach § 13a BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB

## Teil I: Planungsgrundsätze und Rahmenbedingungen

---

### 1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Innenstadt Iserlohns und hat eine Größe von ca. 13.500 qm.

### 2. Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet wird im Westen durch den Kurt-Schuhmacher-Ring, im Norden durch den Theodor-Heuss-Ring, im Süden durch den Alten Rathausplatz und im Osten durch die Bebauung westlich der Unnaer Straße begrenzt. Der Abgrenzungsvorschlag des Bebauungsplangebietes ist aus dem beigefügtem Lageplan zu entnehmen.

### 3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Hintergrund der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die notwendige planerische Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im westlichen Innenstadtbereich. Ziel des Bebauungsplanes ist eine Gliederung der Nutzungen hinsichtlich der Vergnügungsstätten im Innenstadtkern vorzunehmen und somit die vorhandene Struktur zu erhalten. Der Planbereich ist momentan als Innenbereich gem. § 34 BauGB mit der Gebietseinstufung “Kerngebiet” gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beurteilen. Daher sollen hier bis auf einige Ausnahmen alle nach der BauNVO vorgesehenen Nutzungen zulässig sein. Ausgeschlossen werden von den Vergnügungsstätten die Sparten Wettbüros, Sex-Shops mit Videovorführungen in Kabinen, Peep-Shows, Striptease Shows. Spielhallen sollen nur im Untergeschoss des Cinestar- Gebäudes Kurt-Schumacher- Ring 1-3 zulässig sein.

Durch die Aufgabe der gastronomischen Nutzung im Untergeschoss des Cinestar- Gebäudes

Kurt- Schumacher- Ring 1-3 besteht die Möglichkeit, dort die Nutzung durch Spielhallen zu konzentrieren ohne andere Nutzungen zu verdrängen und weitere negative städtebauliche Auswirkungen zu minimieren. Darüber hinaus sollen Wettbüros im gesamten Bebauungsplan- gebiet ausgeschlossen werden, da Wettbüros von ihrer Wirkung her mit den Spielhallen vergleich- bar sind und somit eine zukünftig weiterhin ungesteuerte Zulassung dieser Nutzung zu neu auftretenden Problemen führen könnte. Auch nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom März des Jahres, wonach das staatliche Monopol auf Sportwetten grundsätzlich zulässig bleibt und damit eine weitere Verbreitung von Wettbüros als nicht mehr gegeben erscheint, wird aus städtebaulicher Sicht dennoch weiterhin eine Notwendigkeit zum Handeln gesehen, da eine Änderung der Gesetzeslage auch in Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann.

Für den südlichen Teil der Innenstadt existiert kein Bebauungsplan, so dass hier Vergnügungs- stätten in vollem Umfang weiter zulässig sind, und somit ein ausreichendes Maß an Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Vergnügungstätten gegeben ist.

## **1. Übergeordnete Planung**

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt, Ober- bereiche Bochum und Hagen als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planbereich als Gemischte Baufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt wird.

## **2. Städtebauliche Situation**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist zur Zeit bebaut, wobei die Bebauung eine relativ heterogene Struktur aufweist. Im Norden am Theodor-Heuss-Ring befindet sich ein unter Denk- malschutz stehendes Gebäude, das nach Norden eine markante Raumkante zum Theodor-Heuss- Ring bildet. Die übrigen Bereiche sind durch großvolumige Gebäudekörper mit Flachdächern gekennzeichnet, die überwiegend als Parkraum und Einzelhandelsflächen genutzt werden. Im nordöstlichen Bereich befinden sich in den Gebäuden Unnaer Straße 27 und 29 in den Ober- geschossen vereinzelt auch Wohnungen und Büros.

## **3. Naturräumliche Situation**

Im Plangebiet herrscht ein Klima vor, das durch einen sehr geringen Grünflächenanteil und eine hohe Versiegelungsrate gekennzeichnet ist. Typisch für das Innenstadtklima ist eine relativ schwache nächtliche Abkühlung; tagsüber kommen überwiegend hohe Erwärmungsraten zum Tragen. Durch die massive Bebauung herrscht eine relativ geringe Durchlüftungsrate vor. Der Bereich ist für das Stadtklima von geringer Bedeutung und hat daher gem. des amtlichen Gut- achtens im Bereich der Stadt Iserlohn vom August 1997 des Deutschen Wetterdienstes keinen Sicherungsstatus.

Der Bereich befindet sich in einem Massenkalkgebiet.

#### **4. Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist für das Landschaftsbild von untergeordneter Bedeutung, da der Bereich innerhalb der fast ausschließlich baulich geprägten Innenstadt liegt. Größere Grünbereiche befinden sich weder innerhalb noch in Randlage des Gebietes.

#### **5. Verkehrssituation**

Die äußere Erschließung des Planbereichs erfolgt von Westen über den Kurt- Schuhmacher Ring, von Norden über den Theodor-Heuss-Ring und von Osten über die Unnaer Straße, die als Fußgängerzone ausgewiesen ist. Die innere Erschließung erfolgt über die Heilig- Geist- Straße und die Straße "Westergraben". Beide Straßen sind im Osten an die Fußgängerzone angebunden. Die Straße "Westergraben" endet in einer Wendeanlage und geht dann in die Fußgängerzone der Unnaer Straße über. Die Heilige- Geist- Straße ist über die Heilige-Geist-Passage fußläufig an den Kurt- Schuhmacher- Ring angeschlossen. Die Heilige-Geist-Straße und Heilige- Geist-Passage wurden im Jahr 2006 im Rahmen des Projektes "Entwicklung der Innenstadt" neu gestaltet. Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird über einen vom Kurt- Schuhmacher-Ring ausgehenden Stichweg mit Wendeanlage erschlossen. Dieser Weg dient hauptsächlich der Anlieferung und ist im Einfahrtsbereich mit einer Schrankenanlage versehen.

#### **6. Entsorgung**

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich über Mischwasserkanäle in die Unnaer Straße den Kurt-Schuhmacher-Ring und Theodor-Heuss-Ring entsorgt. Die Abfallbeseitigung ist mittels Anschluss- und Benutzerzwang durch Ortssatzung geregelt.

#### **7. Bodenbelastungen**

Erkenntnisse über potentielle Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen liegen für den Planbereich nicht vor.

### **Teil II: Städtebauliche Planung**

---

## 1. Festsetzungen im Bebauungsplan

### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

Gemäß dem Charakter des Gebietes der umgebenden Bebauung wird der gesamte Bereich als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Von den kerngebietstypischen Nutzungen werden von den unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten die Sparten Wettbüros, Sex-Shops mit Videovorführungen in Kabinen, Peep-Shows, Striptease Shows in allen MK Gebieten ausgeschlossen. Im Cinesta-Gebäude Kurt-Schumacher-Ring 1-3 sind Spielhallen nur im Untergeschoss zulässig.

Sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind im gesamten Plangebiet nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig, da dem Bedürfnis nach innerstädtischen Wohnen und damit einer Belegung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten mehr Rechnung getragen werden soll. Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind nicht zulässig, da der innenstadttypische Charakter des Planbereiches in jedem Fall erhalten werden soll. Ebenfalls unzulässig sind Tankstellen, da Tankstellen mit ihren Folgeeinrichtungen störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft in dem Gebiet ausüben würden.

Die festgesetzte geschlossene Bauweise, die GRZ von 1,0 und die GFZ von 4,0 entsprechen der typischen innerstädtischen Bauform mit einer hoch verdichteten Bauweise. 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.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit, zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise orientieren sich an der bestehenden innerhalb gelegenen und angrenzenden Bebauung. Sie verfolgen die unter Pkt. 3 Teil I genannten Ziele den Bestand zu sichern, den Charakter des Gebietes zu erhalten und gewährleisten einen ausreichenden Spielraum hinsichtlich einer möglichen städtebaulichen Entwicklung insbesondere in Bezug auf die Errichtung von Spielhallen.

### 1.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich überwiegend am Baubestand. Durch die Festsetzungen ist ein gewisses Maß an städtebaulicher Ordnung garantiert und ein ausreichendes Maß an Baufreiheit gewährleistet. Der überwiegende Teil der Bauflächen wird über Baugrenzen festgesetzt. Das Baugebiet grenzt im Nordosten direkt an die Fußgängerzone der Innenstadt. Hier wird zur Erhaltung der vorhandenen Straßenflucht bzw. Raumkante eine Baulinie festgesetzt.

### 1.3. Erschließung

Die vorhandene Erschließung bleibt erhalten und wird durch die Festsetzung "Öffentliche Straßenverkehrsfläche" im Bebauungsplan gesichert. Die Heilige-Geist-Straße und der Westergaben werden entsprechend der Situation vor Ort als Fußgängerzone mit zeitlich begrenztem Fahrverbot

mit Ausnahmegenehmigung festgesetzt. Die Heilige-Geist-Straße ist durch eine Passage im Erdgeschoss eines vorhandenen Gebäudes fußläufig mit dem Kurt-Schuhmacher-Ring verbunden. Innerhalb der Heilige-Geist-Straße befindet sich ein Mischwasserkanal. Der Kanal und die fußläufige Anbindung werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Für Wartungsarbeiten wird ein Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Iserlohn festgesetzt. Für den Bereich des Lieferhofes mit der entsprechenden Wendeanlage wird ein Fahrrecht für Anlieger festgesetzt.

#### 1.4. Immissionsschutz

Für den Theodor Heuss-Ring (L743) sind an dem ca. 500m weiter östlich gelegenen Haus Nr. 57/59 im Jahr 1988 Lärmberechnungen nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau aufgestellt worden, die analog auch für dieses Plangebiet zugrunde gelegt werden können. Der DTV betrug im Juni 1987 gem. einer Verkehrszählung 27.626 Kfz / 24 Std. Die Verkehrsbelastung hat sich auch aufgrund der verstärkten Nutzung der Autobahn A 46 bis heute nicht wesentlich geändert, so dass sich die Berechnung auch heute noch als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan heranziehen läßt. Daraus folgt, dass für die ab dem 1. Obergeschoss zulässigen Wohnungen, soweit sie unmittelbar am Theodor-Heuss-Ring liegen, besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen zu treffen sind. Entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Bebauungsplan getroffen.

#### 1.5. Denkmalschutz

Im nördlichen Teil des Plangebietes am Theodor-Heuss-Ring befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude, das nach Norden eine markante Raumkante zum Theodor-Heuss-Ring bildet. Das nach § 3 des Denkmalschutzgesetzes NW in die Denkmalliste eingetragene Gebäude wurde nachrichtlich in den Plan mit aufgenommen.

#### 1.6. Erhaltung von Bäumen

Seitlich der Treppenanlage des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes befinden sich zwei erhaltenswerte Bäume, die die Eingangssituation zusätzlich makieren. Diese Bäume werden aus ökologischen und vor allem aus stadtgestalterischen Gründen im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

## 2. **Ver- und Entsorgung**

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist bereits an die zentrale Versorgung angeschlossen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung. Das Plangebiet ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen. Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die vorhandene Bebauung ist an das Fernmeldenetz angeschlossen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung. Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Das gesamte Plangebiet wird über Mischwasserkanäle in den Straßen "Theodor-Heuss-Ring", "Unnaer Straße", "Westergaben", "Kurt-Schuhmacher-Ring" und "Heilige-Geist-Straße" entsorgt.

### 3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist gem. § 13a BauGB gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen - keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft - stets gegeben sind. Darüber hinaus ist das Plangebiet fast zu 100% versiegelt. An Grünelementen existieren nur vereinzelte rudimentäre Grünelemente im Bereich der Verkehrsflächen, und Einzelbäume, die aufgrund ihrer beengten Lage kaum Entwicklungschancen haben und ökologisch eine geringe Bedeutung haben. Durch die Planung tritt darüber hinaus keine nennenswerte negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Daher wird auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

### 4. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen nicht der mit der BauGB-Novelle 2004 eingeführten Umweltprüfung, sie bedürfen daher der europarechtlich gebotenen Begrenzung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf grundsätzlich nur eine Grundfläche (§19 Abs.2 BauNVO) von weniger als 20.000 qm festgesetzt werden, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Mit einer festgesetzten Grundfläche von 11.516 m<sup>2</sup> bleibt die Planung deutlich unter dieser Grenze, so dass gem. § 13a Abs. 3 BauGB weder eine Vorprüfung noch eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach §2a BauGB erforderlich ist. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

### 5. Flächenbilanz

Kerngebiet (Bruttobaugebiet)	12.133 m <sup>2</sup>
überbaubare Kerngebietsfläche (MK) geplant (GRZ:1,0)	12.133 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.422 m <sup>2</sup>

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt: **13.555 m<sup>2</sup>**

### 6. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Iserlohn keine weiteren Kosten.

Iserlohn, 17.01.2007

(Dr. Ahrens)  
Erster Beigeordneter