

# STADT ISERLOHN

## PLANUNGSAMT



61 - 202 (2379 Ev)

### B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 202 - Östliches Stadtkerngebiet - gemäß  
§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

#### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet stellt einen Teil des Zentrums von Iserlohn dar östlich der Mendener Straße / Karlstraße zwischen dem Karnacksweg und Hohler Weg.

#### 2. Erfordernis der Planaufstellung

Teilbereiche dieses Bebauungsplanes sind durch den Bebauungsplan Nr. 14 aus dem Jahre 1966 abgedeckt, der im Falle der Anfechtung einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten würde. Zur Wahrung der städtebaulichen Ziele und zur Abwendung ungewollter Entwicklungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Maßgaben des BauGB 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 gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Darum sollen bis auf wenige Ausnahmen hier auch alle nach der BauNVO vorgesehenen Nutzungen zulässig sein. Ausgeschlossen werden unter Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 der BauNVO 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 Bestandschutz im Rahmen des geltenden Rechts, bis die ausgeübte Nutzung aufgegeben wird.

- 4.2 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 Die Baugebiete waren bei Inkrafttreten der BauNVO bebaut. Die festgesetzten höchst zulässigen Geschößflächenzahlen überschreiten in einigen Baugebieten 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.
- 4.4 Etliche Fassaden der innerstädtischen Straßenzüge prägen 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 gemäß § 81 der BauO NW örtliche Bauvorschriften als Gestaltungssatzung erlassen und gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
- 4.5 Ein Teilbereich der Friedrichstraße ist durch verkehrlenkende Maßnahmen gegliedert, wobei der Fahrverkehr abgestimmt auf die Bedürfnisse teilweise eingeschränkt ist.
- 4.6 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" gemäß § 58 LWG am 05.04.1984 genehmigt worden ist.

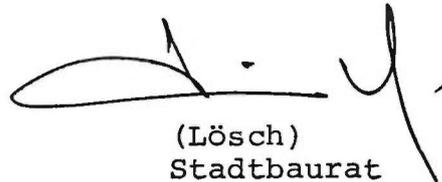
Die Abfallbeseitigung ist mittels Anschluß- und Benutzungszwang durch Ortssatzung geregelt.

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 Hauptverkehrszug Konrad-Adenauer-Ring zugrunde gelegt werden können. Daraus folgt, daß für die ab dem ersten Obergeschoß zulässigen Wohnungen, soweit sie unmittelbar dem Konrad-Adenauer-Ring zugewandt sind, 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, 02. März 1989



(Lösch)  
Stadtbaurat