

STADT ISERLOHN

PLANUNGSAMT



61-196 (2379 Ev.)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 196 - Iserlohn Stadtkern -
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet stellt einen Teil des Zentrums von Iserlohn dar zwischen dem Theodor-Heuss-Ring und dem Kurt-Schumacher-Ring bis zur Laarstraße.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Teilbereiche dieses Plangebietes sind durch die Bebauungspläne Nrn. 10, 11 und 102 aus den Jahren 1964, 1968 und 1971 abgedeckt. Im Falle einer Anfechtung würden diese Pläne einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten. Zur Wahrung der städtebaulichen Ziele und zur Abwendung ungewollter Entwicklungen 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 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 Videovorführungen 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 beigelegt 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.

3

- 2 -

- 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 Geschosflächenzahlen 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.
- 4.4 Die nach § 3 des Denkmalschutzgesetz NW in die Denkmalliste eingetragenen Gebäude sind in dem Plan dargestellt. Darüber hinaus prägen etliche Fassaden der innenstädtischen 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 Abständen 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 Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind durch verkehrslenkende 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.

- 3 -

6. Immissionsschutz

Für die Ortsdurchfahrt der B 7 - Theodor-Heuss-Ring - sind an dem Immissionsort Haus Nr. 57/59 Lärmbe-
rechnungen aufgestellt worden, die analog auch für
dieses Plangebiet zugrunde gelegt werden können.
Daraus folgt, daß für die ab dem 1. Obergeschoß zu-
lässigen 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 Be-
bauungsplan getroffen.

7 . Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

Iserlohn, 3. März 1989


(Lösch)
Stadtbourat

5
219

STADT ISERLOHN

PLANUNGSAMT



61 (2337 He)

B E G R Ü N D U N G

zu den örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) nach
§ 81 der Bauordnung NW für die Bebauungspläne Nr. 196, 201,
202 und 210

Zu 1: Die städtebaulichen und objektbezogenen baulichen Veränderungen in der Innenstadt von Iserlohn haben in der Vergangenheit schon zu wesentlichen Abweichungen des ursprünglichen "Iserlohn - typischen Stadtbildes" geführt. Mit Priorität und Verantwortung sollte die Erhaltung dessen, was vielfach noch die geschichtliche Entwicklung der Stadt widerspiegelt, betrieben werden. Zur Realisierung dieses Zieles reichen die planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch allein nicht aus. Darum ist als Ergänzung der Erlass örtlicher Bauvorschriften unerlässlich.

Die im folgenden begründeten Festsetzungen stellen keine Einschränkung oder Erschwerung der baulichen Entwicklung dar. Sie können auch keine Optimallösungen erzwingen oder architektonisch gute Gestaltungen garantieren und schlechte ausschließen. Sie dienen vielmehr als Leitfaden, um bei Problemfällen unter weitestgehender Abwägung der privaten und öffentlichen Belange zeit- und ortsspezifische Bauformen zu finden und mögliche grobe Verunstaltungen zu verhindern.

Erfasst werden von diesen Vorschriften außerdem den ohnehin genehmigungspflichtigen Anlagen auch Renovierungen, Restaurierungen sowie farbliche und gestalterische Änderungen von Fassaden, Platz- und Straßenbau, nicht anzeigepflichtige Werbeanlagen einschließlich plakativer Schrift- und Bildarstellungen an Hauswänden, die oberirdische Anordnung von Versorgungseinrichtungen, Schutzdächern und Wartehallen des ÖPNV, Warenautomaten, Müllboxen und ähnliches, weil diese Elemente im Einzelfall oder auch in ihrer Gesamtheit unter Umständen geeignet sind, das Stadtbild nachteilig zu verändern.

1.1 Baugestaltung

Baugenehmigungspflichtige Vorhaben, die die Breiten der bestehenden Gebäude von maximal 15 m überschreiten, die sich wiederum aus der historischen Parzellenbreite des Stadtgrundrisses ergeben, sind durch vertikale und über alle Geschosse durchgehende, einzelhausähnliche Fassadenabschnitte zu gliedern, so daß die ursprüngliche Grundstücksstruktur in der Straßenansicht erhalten bleibt bzw. wieder ablesbar wird.

1.2 Schaufenster und Fenster

In den Geschäftsbereichen hat sich die Erdgeschoßzone zu einem eigenständigen oftmals durch Kragdächer scharf getrennten Gestaltungsbereich entwickelt, während die Obergeschosse meist noch ihre ursprüngliche Gestaltungsform behalten haben. Bedingt durch horizontal durchgehende Glasfensterfronten ohne gliedernde vertikale Unterbrechungen entsteht der Eindruck, daß die darüber befindliche abgetrennte Architektur unstatistisch über einer Glasfläche schwebt und die Obergeschosse "Rest"-Häuser werden. Ziel dieser Regelung ist, daß Erdgeschoß trotz Geschäftsbereich wieder zum Bestandteil der Gesamtfassade zu machen und Bezüge zu den darüber befindlichen Geschossen und Architekturen herzustellen. Resultierend aus der überwiegend vorhandenen historischen Architektur mit ihrer vertikal ausgerichteten Gestaltung sollten Fenster nur quadratische oder stehende Formate, die geschoßweise aufeinander Bezug nehmen, zur Wahrung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens haben.

1.3 Kragdächer und feststehende Markisen

Freistehende, nicht rollbare Markisen aus Kunststoff, Plastik oder anderen Materialien sind in ihrer Funktion und Wirkung mit Kragdächern gleichzusetzen. Diese zwar untergeordneten Architekturteile dominieren überwiegend in der Fassade und trennen das Erdgeschoß von den Obergeschossen. Damit ihre untergeordnete Rolle in der Gestaltung nicht durch überdimensionierte Konstruktionen überbewertet wird, sind sie in ihrer Bemessung auf die bauliche Gestaltung des einzelnen Gebäudes abzustimmen.

1.4 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)

In § 13 BauO NW ist allgemein festgelegt, daß Werbeanlagen nicht verunstaltend wirken, noch durch Häufung störende Beeinflussung der Umwelt verursachen dürfen. Eine Verunstaltung liegt beispielsweise vor, wenn durch Werbeanlagen die einheitliche Gestaltung und architektonische Gliederung baulicher Anlagen gestört wird. Um die vorhandene Substanz vor Verunstaltungen wirksamer zu schützen und die Entwicklung an Neubauten von vornherein in bestimmte Bahnen zu lenken bzw. zu beeinflussen, sind zur Konkretisierung

der im Gesetz enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe detaillierte Angaben in dieser Satzung notwendig, jedoch ohne den Bedürfnissen der Wirtschaft einschneidende Beschränkungen aufzuerlegen.

Der Wunsch der Wirtschaft, Werbung zu betreiben, wird grundsätzlich anerkannt. Es ist jedoch erforderlich, den Wunsch nach Werbung mit dem Ziel der Erhaltung des Stadtbildes in Einklang zu bringen. Ziel ist die Einflußnahme auf Menge, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen.

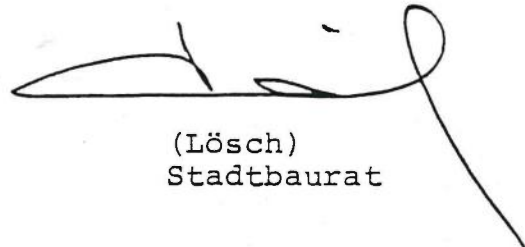
1.5 Vitrinen und Schaukästen

Die Möblierung öffentlicher Verkehrsflächen mit Vitrinen in Kerngebieten läßt sich nicht ausschließlich von architektonischen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten abhängig machen. Grundsätzlich sind freistehende Vitrinen in diesen Flächen, mit denen Werbung betrieben werden soll, nicht vorrangig als Möblierungsbestandteile anzusehen. Sie sind in Menge und Ausmaß möglichst gering zu halten, um die in der Pflasterung ablesbaren Fahrbereiche für den Lieferer- und Anliegerverkehr, aber auch für eventuelle Rettungseinsätze notwendigen Wende- und Freiflächen nicht zu verstellen und um die Sichtbeziehung zu Schaufenstern und Gebäuden nicht negativ zu beeinflussen.

Zu 2. Abstandflächen

Nur durch die Unterschreitung der nach § 6 Abs. 5 und 6 BauO NW vorgeschriebenen Abstandsmaße kann das Ziel der Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses, der im wesentlichen durch historische städtebauliche Situationen, Gebäudefluchten und -stellungen gebildet wird, erreicht werden. Darum ist in vorliegendem Falle von der Ermächtigung durch den § 81 Abs. 1 Nr. 5 BauO NW Gebrauch gemacht worden.

Iserlohn, 10. April 1989



(Lösch)
Stadtbaurat

GESTALTUNGSSATZUNG

1. gem. § 81 Abs. 1 Nr. 2 BauONW - besondere Anforderungen an bauliche Anlagen wegen der bauhistorischen Bedeutung des Innenstadtbildes.

1.1 Baugestaltung

Zur Verkehrsfläche hin sind die Gebäude über alle Geschosse in vertikale Fassadenabschnitte zu gliedern und zwar in jeweiligen Abschnittsbreiten von max. 15 m, wenn städtebauliche oder denkmalpflegerische Belange nicht entgegenstehen.

1.2. Schaufenster und Fenster

1.2.1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig

1.2.2 Der Schaufensterbereich ist aus der Gesamtfassade zu entwickeln mit speziellem Bezug auf Fensterachsen und tragende Pfeiler. Fenster und andere Öffnungen im Erdgeschoß sind an der Gebäudekante mit einem mind. 0,50 m starken Pfeiler einzufassen.

1.2.3 Bei erhaltenswerten Gebäuden sind Fenster nur in ihrer historischen Form und Gestalt zulässig.

1.2.4 Soweit vom Baustil her geboten, dürfen Rolläden, Rolladenkästen oder ähnliche Verkleidungen Fensteroberlichte und bogenartig ausgebildete Fensteroberteile nicht verdecken.

1.2.5 Es sind nur quadratische oder rechteckig stehende Fensterformate zulässig.

1.2.6 Fensterbänder sind nach max. 3,00 m Breite durch Zwischenpfeiler in mind. 0,24 m Breite zu unterbrechen.

1.3 Kragdächer und feststehende Markisen

1.3.1 Kragdächer und feststehende Markisen sind aus der Gesamtfassade zu entwickeln.

1.3.2 Sie dürfen die Breite eines Schaufensters nicht überschreiten. Sie dürfen die vertikal gliedernde Architektur der Fassade, die Stützenanordnung oder andere ablesbare Stilelemente nicht verdecken, unterbrechen oder behindern.

1.3.3 Kragdächer und feststehende Markisen dürfen max. 1,3 m auskragen.

1.4 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)

1.4.1 gem. § 81 Abs. 2 Nr. 1 wird festgesetzt, daß auch an sich genehmigungsfreie Werbeanlagen der Bauordnungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen sind.

1.4.2 Werbeanlagen sind zulässig:

- nur an der Stätte der eigenen Leistung*)
- wenn sie sich in Form und Größe der Umgebung oder der jeweiligen Gebäude-Architektur anpassen,
- in Bereichen des Erdgeschosses einschl. Brüstungsband des 1. Obergeschosses, jedoch nicht höher als 4,50 m über Verkehrsflächenoberkante,

*) mit Ausnahme von Plakatwänden, Litfaßsäulen u.ä.

- in Bereichen des 1. Obergeschosses, wenn sich in der dahinter befindlichen Etage die Stätte der eigenen Leistung befindet,
- wenn sie in Form von Ausstreckungstransparenten insgesamt nicht mehr als 1,10 m vor die Gebäudefront ragen, nicht geschoßübergreifend sind und nur einmal pro Gebäude oder Gebäudeabschnitt geplant sind.

1.4.3 Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- an Bauwerken/Einbauten im öffentlichen Verkehrsraum wie z. B. an Laternen, Schildern, EVU-Einrichtungen, Fernsprechkabellen u.a.
- wenn sie vertikal gliedernde Architekturteile verdecken
- in Fenstern von Obergeschossen (einschl. Beklebungen)
- bei beweglichen/laufenden mit Lichtwechsel ausgestatteten Anlagen
- für Aggressivwerbungen, bei denen die Schaufenster und Fassaden optisch/flächenmäßig nur noch untergeordnet in Erscheinung treten, die Schrift- und Darstellungsgrößen im Widerspruch zur Maßstäblichkeit des Gebäudes stehen
- wenn sie großflächig das Maß von 1,00 m x 2,00 m überschreiten

1.4.4 Das technische Zubehör von Werbeanlagen wie z.B. Leitungen, Transformatoren u.a. ist nicht sichtbar anzuordnen.

1.4.5 Ausnahmen für Werbung zu zeitlich begrenzten Ereignissen sowie für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche oder andere Veranstaltungen können gestattet werden.

1.5 Vitrinen und Schaukästen

1.5.1 Vitrinen sind in der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, soweit sie dem Verkehrsablauf im Straßenraum, insbesondere den Belangen der Rettungsfahrzeuge nicht entgegenstehen.

1.5.2 Sie haben sich in das Gesamtstraßenbild einzufügen.

1.5.3 Die Abmessungen in der Länge und Breite von 1,2 m und in der Höhe von 2,1 m ab Oberkante Verkehrsfläche dürfen nicht überschritten werden.

1.5.4 Sie dürfen nur auf der, der Stätte der eigenen Leistung vorgelagerten Verkehrsflächenhälfte erstellt werden.

1.5.5 Es ist nur eine Vitrine pro Gebäude bzw. Gebäudeabschnitt zulässig.

2. gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BauONW können zur Wahrung des bauhistorischen Stadtbildes die im § 6 Abs. 5 u. 6 BauONW vorgeschriebenen Abstandsmaße unterschritten werden.

Dies gilt auch für die rückwärtigen Grundstücksbereiche.

3. Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt, handelt ordnungswidrig gem. § 79 Abs. 1 Nr. 14 BauONW.