

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG

Betr.: Bebauungsplan Nr. 139 -Haus Letmathe-

1. Lage des Plangebietes: Das Plangebiet liegt im Siedlungsschwerpunkt Letmathe unmittelbar angrenzend an das Zentrum dieses Ortsteiles. Es wird im Süden und Osten tangiert von den Ortsdurchfahrten der B 7 -Hagener Straße- bzw. der B 236 -Schwerter Straße-, im Norden von der innerstädtischen Wohnsammelstraße Kilianstraße.
2. Erfordernis der Plan-aufstellung: Im Herbst 1970 wurden die damaligen Nutzungen durch die Kreisstelle und das Forstamt der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe sowie durch die Landwirtschaftliche und Gartenbauliche Berufsschule, die in dem historischen Haus Letmathe untergebracht waren, aufgegeben. Die gesamten Flächen, insbesondere die große Freifläche der ehemaligen Obstwiese, konnten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Da dies nur im Rahmen des Bundesbaugesetzes möglich war, faßte der Rat der Stadt Iserlohn am 17.02.1976 den Beschluß gem. § 2 Abs. 1 BBauG zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan: Der Bebauungsplan ist vollinhaltlich mit den Ausweisungen des mit Vfg. des Regierungspräsidenten vom 15.02.1980 genehmigten Flächennutzungsplan identisch.
4. Planungsziele: Der Park mit seinem jahrhundertealten Baumbestand ist als innerstädtische Grünfläche unbedingt zu erhalten. Das Haus Letmathe soll mit entsprechend gestalteten Freiflächen dem Gemeinbedarf, hier: Stadtbücherei, Heimatmuseum, Tagungsräume für verschiedene Sozialeinrichtungen, zugeführt werden. Entlang der Hagener Straße schließt sich in logischer Ergänzung zum Kerngebiet ein Mischgebiet an, das nach § 1 Abs. 5 BauNVO eine gewisse Einschränkung erfährt, andererseits aber, um die Maßstäblichkeit und den Charakter der vorhandenen Randbebauung im Sichtbereich des Lennedoms zu gewährleisten gem. § 17 Abs. 10 BauNVO mit höheren Ausnutzungsziffern versehen wurde. Im übrigen können hier stadtnahe, qualitätsvolle Wohnangebote geschaffen werden, z.B. in terrassierten Wohnhäusern bis zu max. 4 Vollgeschossen, in einer Gruppe von Gartenhofhäusern oder in mög-

lichen Einzel- bis Doppelhäusern mit max. 2 Vollgeschossen. Durch die teilweise starke Hanglage des Baugeländes bedingt, waren hier Ausnahmen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse aus städtebaulichen Gründen erforderlich, die gem. § 17 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden konnten. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist die Auslagerung eines vorhandenen Zimmereibetriebes erforderlich, der bereits in das langfristige Sanierungsprogramm der Stadt Iserlohn aufgenommen ist.

5. Verkehr:

Der Bebauungsplan ergänzt das vorhandene Verkehrsnetz um eine Anlieger-Wohnstraße, die nach heutigen Erkenntnissen als verkehrsberuhigte Erschließungsanlage besonderer Gestaltung unterliegt. Der Bürgersteig an der B 236 soll als selbständiger Fußweg von der Fahrbahn abgesetzt, damit Flächen für die Errichtung eines Lärmschutzwalles oder ähnlicher Anlagen gewonnen werden.

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend Flächen sowohl im privaten wie im öffentlichen Bereich vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an die örtlich vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme.

7. Besiedlungsdichte:

Im Plangebiet sind z. Z. ca. 120 Wohneinheiten mit ca. 320 Einwohnern vorhanden. Das entspricht bei einer Fläche von ca. 3,4 ha einer Dichte von 94 E/ha.

Neu hinzukommen voraussichtlich 95 Wohneinheiten mit ca. 280 Einwohnern. Auf einer Fläche von ca. 3,5 ha entspricht das einer Dichte von 80 E/ha.

8. Kosten:

Eine Kostenkalkulation konnte aus terminlichen Gründen bisher nicht aufgestellt werden. Sie wird bis spätestens zur öffentlichen Auslegung des Planes vorliegen. Die neuen Erschließungsanlagen sind entsprechend Teil VI Abschn. II BBauG über Erschließungsbeiträge abzurechnen.

Iserlohn, 20. Febr. 1980


(L ö s c h)
Stadtbaurat