

## **Grundstück des ehemaligen Güterbahnhofes hier: städtebauliche Anforderungen**

Die Stadt Iserlohn beabsichtigt, den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes einer neuen Nutzung zuzuführen. Vermarktet werden soll hier ein äußerst attraktives Mischgebietsgrundstück unmittelbar an einer der Haupteinfallstraßen zur Stadt Iserlohn mit vorzüglicher Anbindung an den Individual- und öffentlichen Nahverkehr. Der optimale Standort für Unternehmen, die in städtebaulich exponierter Lage die Nähe zur Innenstadt suchen und darüber hinaus permanent im Fokus der öffentlichen Wahrnehmung stehen wollen. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 9.756 m<sup>2</sup>.

Der Bereich um den Stadtbahnhof Iserlohn hat in den letzten Jahren eine enorme Aufwertung erfahren. Weitere Maßnahmen werden folgen; so wird der anstehende Umbau der Alexanderstraße die positive Gesamtentwicklung weiter abrunden. In Ergänzung hierzu drängt sich für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes ein markanter Gebäudekomplex mit hohem Verdichtungsgrad und einer attraktiven, stadtnah geprägten Nutzung geradezu auf.

Der Bebauungsplan Nr. 225, "Bahnhof - Iserlohn" folgt dieser Zielsetzung konsequent. Festgesetzt ist ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, aber auch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten oder jugendschutzgefährdenden Angeboten grundsätzlich ausgeschlossen. Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO bedürfen der Einzelfallprüfung, sodass auch diesbezüglich eine Feinsteuerung seitens der Stadt Iserlohn jederzeit möglich ist.

Durch den Abriss des Güterbahnhofes weist das Areal im Übergang von Rahmen - zur Hans-Böckler-Straße derzeit einen aufgerissenen und somit vollkommen diffusen Stadtraum auf. Die neue Bebauung muss diesen Bereich schließen und stadträumlich fassen. Gleichzeitig wird es darauf ankommen, Bezug auf die Bebauung entlang der Rahmenstraße zu nehmen. Um dies zu gewährleisten, sind räumlich wirksame Gebäudekubaturen zwingend notwendig. Diesem Erfordernis folgend lässt der Bebauungsplan ausschließlich Gebäude mit mindestens drei und maximal vier Vollgeschossen zu.