

# STADT ISERLOHN

## PLANUNGSAMT



61 - 211 (2379 Ev)

### B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 211 - Hofstraße - gem. § 9 Abs. 8 BauGB

#### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes Iserlohn, südlich der Westfalenstraße, unmittelbar östlich der Wassergewinnungsanlage "Krug zu Nidda".

#### 2. Erfordernis der Planaufstellung

Dem Plangebiet liegt ein Fluchtlinienplan aus dem Jahre 1912 zugrunde, der zuletzt am 30.06.1930 geändert wurde. Neuere Planungsziele erfordern zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Maßgaben des Baugesetzbuches.

#### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Wohnbaufläche aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.

#### 4. Planungsziele

Das Planungsziel des Fluchtlinienplanes vom 12.07.1912 sah einen Durchbau der Heinrichsallee bis zur Hofstraße vor. Die Errichtung der obengenannten Wassergewinnungsanlagen waren Ursache der Änderung des Planes im Jahre 1930. Hiernach war vorgesehen, die Erzstraße ringförmig an die Hofstraße anzuschließen. Dieses recht aufwendige Erschließungssystem wird aus heutiger Sicht nicht mehr für notwendig erachtet.

Das Baugebiet wird gegliedert in allgemeines Wohngebiet bis zu drei Vollgeschossen entlang der Westfalenstraße unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes. Aller-

dings wird hier als Planungsziel die geschlossene Bauweise angestrebt, um dadurch die südlichen Grundstücksbereiche von den Auswirkungen der Westfalenstraße abzuschirmen. Das Gebiet entlang der Hofstraße/Hansbergstraße ist ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, aber in offener Bauweise.

Der bisher noch unbebaute südwestliche Teilbereich ist als reines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise mit ausschließlich Einzelhäusern und maximal zwei Wohneinheiten je Baugrundstück vorgesehen. Mittels der vorgegebenen Firstrichtungen wird die Stellung der baulichen Anlagen beeinflusst. Hierdurch soll eine aufgelockerte Bebauung mit entsprechend gärtnerisch gestaltetem Freiraum errichtet werden. Die nördliche Bauzeile dieses WR-Gebietes ist als geschlossene Bauweise mit einer Mindestfirsthöhe festgesetzt. Die Einzelhäuser sollen hier durch bauliche Anlagen, wie Garagen, überdachte Freisitze oder ähnliches unter Einhaltung der vorgegebenen Mindesthöhe miteinander verbunden werden. Hierdurch wird eine zusätzliche Abschottung gegen den von der Westfalenstraße ausgehenden Verkehrslärm erreicht.

Die Orientierungswerte für Verkehrslärmbelastungen in diesem Wohngebiet werden erheblich überschritten. Durch die vorhandene Vorbelastung kann die von einem reinen Wohngebiet zu erwartende gehobene Wohnqualität nicht sichergestellt werden. Dennoch ist für den "Innenbereich" dieses Plangebietes die Festsetzung eines reinen Wohngebietes erfolgt, um die Ansiedlung weiterer Störfaktoren, die in WA- bzw. MI-Gebieten zulässig wären, auszuschließen.

Ein weiteres Planungsziel ist durch die Einstellung des Schienenverkehrs auf der Bundesbahnstrecke Iserlohn - Menden ermöglicht worden. Durch Abtragung des Eisenbahndammes und Beseitigung der engen Tunneldurchfahrt soll die Hansbergstraße verkehrsgerecht aufgeweitet werden. Hierdurch wird das südöstlich gelegene Gewerbegebiet Calle verkehrsgerecht angebunden und gleichzeitig eine Verknüpfung mit dem Radwegenetz erreicht, das nach Beseitigung der Gleise künftig über die ehemalige Bahntrasse verlaufen soll.

##### 5. Immissionsschutz

Für die Ortsdurchfahrt der L 684 - Westfalenstraße - sowie für die Zu- und Ausfahrt des südöstlich gelegenen Gewerbegebietes - Hofstraße und Hansbergstraße - sind Verkehrslärmberechnungen aufgestellt worden. Daraus folgt, daß für die zulässigen Wohnungen besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen zu treffen sind. Entsprechende Festsetzungen über die Verwendung schalldämmender Baustoffe sind im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Weitergehende Maßnahmen, die aus den og. Verkehrslärmberechnungen resultieren, wie geschlossene Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen und einzuhaltende Mindesthöhen, sind bereits unter Punkt 4 beschrieben.

## 6. Natur und Landschaft

Im Süden bildet der stark bewachsene Eisenbahndamm eine fast schon natürlich zu nennende Kulisse. Das gleiche gilt für die westlich angrenzenden Grünflächen der Wassergewinnungsanlagen. Durch die im Planungsziel beschriebene aufgelockerte Bebauung und die daraus resultierende Nutzung der Haus- und Ziergärten, ist erfahrungsgemäß ein Artenreichtum an Bewuchs zu erwarten. Darüber hinaus sind einzelne markante Bäume und Baumgruppen als zu erhaltende Bäume festgesetzt worden.

Außerdem gilt für den Bereich dieses Bebauungsplanes die am 22.7.1986 erlassene Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn. Sollten demnach jetzt oder künftig hierunter fallende Bäume auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden sein und durch konkrete Bauabsichten nicht erhalten werden können, sind aufgrund der Ausnahmeregelung in der Baumschutzsatzung entsprechende Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

Für den verrohrten Caller Bach soll in einem Teilabschnitt von 86 m eine Renaturisierungsmaßnahme durchgeführt werden. Der Bach soll vom Beginn seiner Verrohrung an parallel zur Straße in einer Länge von 93 m als offener Bachlauf geführt werden. Entsprechende Festsetzungen und Erläuterungen sind in dem Bebauungsplan getroffen. Hierzu ist ein wasserrechtliches Verfahren nach § 31 WHG eingeleitet. *falsch!  
ist nicht der Fall!*

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie ist durch das vorhandene Leitungssystem gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch Anschluß an das städt. Kanalnetz, das im Rahmen des Generalentwässerungsplanes für das "Kernstadtgebiet" gem. § 58 LWG am 05.04.1984 genehmigt worden ist. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist mittels spezieller Anlagen zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsanlagen sind Bestandteil der Entwässerungssatzung der Stadt Iserlohn.

Die Abfallbeseitigung ist mittels Anschluß- und Benutzungszwang durch Ortssatzung geregelt. Der anfallende Erdaushub und Bauschutt unterliegt gemäß Abfallbeseitigungsgesetz NW in Verbindung mit den Vorschriften der Satzung des Märkischen Kreises über die Abfallbeseitigung vom 15.12.1975 dem Anschluß- und Benutzungszwang. Er soll aber nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verteilt wieder eingebaut werden. Der überschüssige Boden ist danach den vom Märk. Kreis zur Verfügung gestellten Boden- und Bauschuttdeponien zuzuführen.

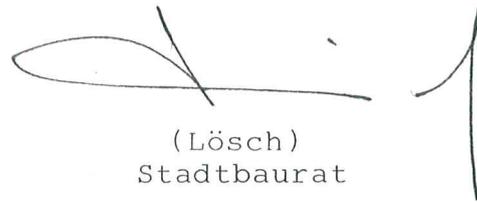
## 8. Kosten

Die neuen Erschließungsanlagen sollen im Rahmen eines Unternehmererschließungsvertrages von einem Erschließungsträger erstellt werden. Hierzu liegt die Zustimmung der Höheren Verwaltungsbehörde gem. § 125 Abs. 2 BauGB vor.

Zwei Drittel der Kosten für die zu erstellenden Entwässerungseinrichtungen belaufen sich auf ca.	172.000,-- DM
10 % der Kosten für den übrigen Erschließungsaufwand belaufen sich auf ca.	<u>35.000,-- DM</u>
Summe	207.000,-- DM

Die Kosten für die Bachrenaturierung sowie für den Abtrag des Eisenbahndammes und der Straßenaufweitung können z. Z. noch nicht benannt werden.

Iserlohn, 11. Januar 1990



(Lösch)  
Stadtbaurat

Handwritten notes on the left margin, including the number '20' and some illegible scribbles.