

Dipl.-Ing. Günter Werner

Ingenieurbüro

Beratender Ingenieur BDB DWA vfdB

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24

Baustatik
Brandschutz
Schall- u. Wärmeschutz
Stadtentwässerung
Straßenbau



Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**zum Bebauungsplan Nr. 342 „Kalthof – Wiemshohl“
der Stadt Iserlohn**

Inhalt

1.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	Seite	2
2.	Lage und Abgrenzung der Geltungsbereiche	Seite	3
3.	Übergeordnete Planung	Seite	3
3.1	Anpassung an die Erfordernisse der Raumordnung	Seite	3
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite	3
3.3	Fachplanungen	Seite	3
4.	Erschließung	Seite	4
4.1	Verkehrliche Erschließung	Seite	4
4.2	Ver- und Entsorgung	Seite	5
5.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	Seite	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	Seite	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite	6
5.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Seite	7
5.4	Verkehrsflächen	Seite	7
5.5	Sonstige Planzeichen	Seite	8
5.5.1	Leitungsrechte	Seite	8
5.5.2	Fußweg, Stellplätze	Seite	8
5.5.3	Zu erhaltende Bäume	Seite	8
5.6	Sonstige Festsetzungen	Seite	8
5.6.1	Gestaltungsvorschriften	Seite	8
5.6.2	Stauraum vor Garagen	Seite	9
6.	Umweltbelange	Seite	9
6.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	Seite	9
6.2	Eingriffsregelung	Seite	10
6.3	Altlasten	Seite	11
7.	Wasserschutzzone		
8.	Denkmalschutz	Seite	11
9.	Flächenbilanz	Seite	11
10.	Umsetzung des Bebauungsplanes	Seite	12

Anlage 1: Übersichtsplan Bauabschnitte

Anlage 2: Umweltbericht und Fachbeitrag Landschaft
Landschaft + Siedlung, Recklinghausen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Um der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Wohneigentum im Bereich der Stadt Iserlohn gerecht zu werden, soll im Ortsteil Kalthof östlich der Straße „Am Spring“ eine Fläche zur Errichtung von Wohnbebauung ausgewiesen werden. Die überplante Fläche wird im nördlichen Teil von den vorhandenen Wohnbauflächen der Straßen „Südholz“ und „Schmiedestraße“ umschlossen. Der südliche Teil grenzt an die Wohnbebauung „Am Spring“ an. Mit der Planung sollen die vorhandenen Wohnbauflächen im Norden geschlossen und im Süden arrondiert werden.

Bisher ist das Gebiet planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Regelungen zur städtebaulichen Ordnung rechtsverbindlich festzusetzen. Als Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die Ergänzung der Wohnbebauung östlich der Straße „Am Spring“ planungsrechtlich zu regeln unter Berücksichtigung erforderlicher Erschließungsanlagen und der Umweltbelange.

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kalthof am südöstlichen Rand der eigentlichen Kernbebauung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden und Nordosten durch die Wohnbebauung „Südholz“ und „Schmiedestraße“
- im Osten und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch die Straße „Am Spring“ mit der angrenzenden Wohnbebauung.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Anpassung an die Erfordernisse der Raumordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes deckt sich mit dem verbindlichen Gebietsentwicklungsplan. Anpassungen werden nicht erforderlich.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Insoweit erfolgt eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

3.3 Fachplanungen

Für das Plangebiet liegen keine gesonderten Fachplanungen vor oder sind ansehbar.

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Anschluss der Haupteerschließungsstraße (Planstraße B) an die vorhandene städtische Straße „Am Spring“ erfolgt in Höhe der Straße „Schüttholzweg“. Von der Planstraße B zweigt nach Norden eine ringförmige Erschließungsstraße ab. Zwei von diesem Ring wiederum nach Norden abzweigende Stichstraßen sichern die Erschließung der Randbereiche.

Eine zweite Anbindung einer kurzen Stichstraße (Planstraße A) an die Straße „Am Spring“ erfolgt in Höhe „Finkenweg“.

Durch die geplante Anordnung der Straßen wird eine Nutzung durch gebietsfremden Verkehr weitgehend ausgeschlossen.

Zur Schaffung einer fußläufigen Verbindung vom Gebiet „Schmiedestraße“ zur Straße „Am Spring“ wird ein Fußweg zwischen der östlichen Planungsgrenze und der Planstraße F festgesetzt.

Durch das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten verläuft derzeit eine Wegeverbindung zur Erschließung der zwei südöstlich des Plangebietes vorhandenen Anwesen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Weg aufzugeben. Um die verkehrliche Erschließung der Anwesen weiterhin sicher zu stellen, wird ein Anschluss des Weges an die Planstraße B vorgesehen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Energie, Wasser und Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen Netze der jeweiligen Versorgungsträger.

In Teilbereichen sind vorhandene Versorgungsleitungen in die geplanten Straßen umzulegen.

Der Standort einer erforderlichen Trafo-Station innerhalb des Plangebietes wird mit den Stadtwerken Iserlohn abgestimmt. Da es sich um eine Nebenanlage zur Versorgung mit Elektrizität im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO handelt, die in dem Baugebiet als Ausnahme allgemein zulässig ist, ist ein weiterer Regelungsbedarf nicht gegeben.

Gemäß vorliegendem Bodengutachten des Institut für Bodensanierung, Wasser- und Luftanalytik GmbH, Iserlohn vom 01.06.2007 ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich. Das Niederschlagswasser sickert zwar ungehindert durch die Oberbodenschicht, trifft dann aber auf die nur gering durchlässigen Lehme und Schluffe und führt zu Staunässe.

Im Generalentwässerungsplan der Stadt Iserlohn ist das Plangebiet zur Entwässerung im Mischsystem enthalten. Insgesamt wird das Abwasser des Plangebietes, teils unter Nutzung vorhandener Kanäle der Straße „Am Spring“, dem am südöstlichen Rand, aber außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenbeckens des Ruhrverbandes zugeleitet. Das Becken ist ausreichend bemessen, so dass Rückhaltemaßnahmen im Plangebiet nicht erforderlich werden.

Innerhalb des Planbereiches werden für die außerhalb der Verkehrsflächen erforderlichen Kanaltrassen Flächen für die Belastung mit Leitungsrechten festgesetzt.

Von Südwest nach Nordost verläuft im nördlichen Planbereich ein vorhandener städtischer Kanal. Bei den Planungsabsichten ist dieser Kanal aufzugeben. Am westlichen Plangebietsrand ist der Kanal zu übernehmen und an die neu herzustellende Kanalisation anzuschließen. Eine Leitungsrecht-Fläche zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und der Planstraße E sichert diese Kanalverbindung ab.

Einsammlung, Abtransport und Entsorgung des Hausmülls bzw. hausmüllähnlicher Abfallstoffe erfolgen durch die geregelte Müllabfuhr.

Für das Ablagern von Boden und Bauschutt stehen entsprechende Deponien des Märkischen Kreises zur Verfügung.

5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der städtebauliche Charakter im Bereich der bestehenden Bebauung im Umfeld des Bebauungsplangebietes entspricht dem eines Wohngebietes. Für das Plangebiet wird daher die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Anpassung an die umliegende, vorhandene Bebauung gelten für das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB folgende Festsetzungen als Obergrenze:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschößflächenzahl (GFZ) 0,8
- Zahl der Vollgeschosse II

Die zulässige Dachneigung soll zwischen 15° und 45° betragen.

5.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauGB sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In begrenzten Teilbereichen sind auch die Festsetzungen

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

vorhanden.

Die Abgrenzung der überbaubaren gegenüber den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V. mit § 23 BauNVO.

Hiermit ist sichergestellt, dass die baulichen Anlagen unter Einhaltung der erforderlichen seitlichen Grenzabstände in offener Bauweise errichtet werden.

5.4 Verkehrsflächen

Die geplanten Verkehrsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mittels Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsflächen sind insgesamt sieben Parkplätze gekennzeichnet. Weitere Stellplätze werden im Zuge der Ausbauplanung vorgesehen werden, so dass sich insgesamt ein Schlüssel von einem öffentlichen Stellplatz je drei Wohneinheiten ergibt.

Zur Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Schmiedestraße und der Straße „Am Spring“ ist zwischen der Planstraße F und dem östlichen Rand des Plangebietes eine zusätzliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

5.5 Sonstige Planzeichen

5.5.1 Leitungsrechte

Zur Absicherung der Trassen der erforderlichen Abwasserkanäle werden innerhalb der Bauflächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und / oder der Erschließungsträger für die Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen festgesetzt.

5.5.2 Fußweg, Parkplätze

Für den Fußwegbereich innerhalb der Verkehrsfläche erfolgt eine entsprechende Festsetzung der Zweckbestimmung.

Die Lage der Parkplätze innerhalb der Verkehrsflächen sind, teilweise unverbindlich, gekennzeichnet.

5.5.3 Zu erhaltende Bäume

Im Bereich der südlich der Planstraße B gelegenen alten Hofstelle sind vier erhaltenswerte Laubbäume vorhanden. Die Bäume werden als zu erhalten festgesetzt.

5.6 Sonstige Festsetzungen

5.6.1 Gestaltungsvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gestalterische Festsetzungen mit dem Ziel getroffen, das ortsübliche Erscheinungsbild im Plangebiet fortzuführen.

Der Regelungsgehalt beschränkt sich auf:

a) Dächer

- Auf den baulichen Anlagen sind nur geneigte Dachformen mit einer Neigung von 15° bis 45° zulässig. Dieses gilt nicht für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO
- wie z.B. Garagen, Carports, Gartenhäuser u.ä.-

b) Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und entsprechend zu unterhalten.

c) Stellplätze für KFZ und deren Zufahrten auf Privatgrundstücken

- Stellplätze im Sinne des § 2 Abs. 8 BauONW sowie deren Zufahrten sind in ihren Aufbau so auszubilden, dass das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst ungehindert in den Untergrund gelangen kann. Die flächenmäßige Dimensionierung von Stellplätzen und deren Zufahrten ist den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.

5.6.2 Stauraum vor Garagen

Der vor Garagen einzuhaltende Stauraum von mindestens 5 m dient der Leichtigkeit des fließenden Verkehrs.

6. Umweltbelange**6.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht darzulegen.

Der Umweltbericht mit dem Fachbeitrag Landschaft ist als Anlage 2 beigefügt. Kurz gefasst enthält der Bericht folgende Ergebnisse:

Die Umweltprüfung ergab, dass auftretende Beeinträchtigungen vermieden und/oder kompensiert werden können und dass somit die **Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der relevanten Schutzgüter gegeben** ist.

Neben den Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt der überwiegend alten Bäume im südlichen Teilbereich des Plangebietes, sowie Schutz dieser im Plan gekennzeichneten Bäume während der Bauzeit gem. DIN 18920 „Schutz von Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, werden innerhalb des Plangebietes keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Eingriffskompensation erfolgt auf den unmittelbar östliche gelegenen Freiflächen.

Einem aus den Eingriffen im B-Plangebiet resultierenden Kompensationsdefizit von -75.768 Punkten steht eine Aufwertung außerhalb des B-Plangebietes von insgesamt + 67.996 Punkten gegenüber.

Die Gesamtbilanz schließt mit einem Wert von -7.772 Punkten. Damit ist eine vollständige Kompensation des Eingriffes nicht erreicht. Für das verbleibende Defizit von 7.772 Punkten besteht voraussichtlich die Möglichkeit einer Ersatzgeldzahlung in das Ökokonto der Stadt Iserlohn.

6.2 Eingriffsregelung

Nach den Vorgaben des § 1a BauGB und des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben und ermittelt. Der Ausgleich wird insgesamt außerhalb des Plangebietes, aber auf nach Osten direkt angrenzenden Flächen geschaffen.

Für das verbleibende Kompensationsdefizit von 7.772 Punkten erfolgt ein Ausgleich im Rahmen des städtischen Kompensationsflächen-Managements.

6.3 Altlasten

Nach Einsichtnahme in das Altlastenkataster der Stadt Iserlohn ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet. Das Ergebnis der Bodenuntersuchungen zeigt, dass für die nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) die Prüfwerte für die sensibelste Nutzung (Kinderspielplätze, Wohngebiete) sicher eingehalten werden.

7. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B. Ein entsprechender Hinweis wurde in dem Plan aufgenommen.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- bzw. Naturdenkmale bekannt. Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

9. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes:	2,61 ha
davon: Reines Wohngebiet	2,22 ha
(überbaubare Fläche 1,44 ha)	
Öffentliche Verkehrsfläche	
einschl. Fußweg	0,39 ha

10. Umsetzung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist in drei Realisierungsabschnitte eingeteilt (siehe Anlage 1).

Nach Rechtswirksamkeit des Planes soll zunächst der 1. Bauabschnitt realisiert werden. Die Abschnitte 2 und 3 sollen später verwirklicht werden. Detaillierte Regelungen dazu sollen im Rahmen städtebaulicher Verträge getroffen werden.

Menden, 14.08.2008

Dipl.-Ing. Günter Werner

Beratender Ingenieur BDB DWA vfdb

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 – 24

Ingenieurbüro

Baustatik
Brandschutz
Schall- u. Wärmeschutz
Stadtentwässerung
Straßenbau

Anlage 1: Übersichtsplan Bauabschnitte

Dipl.-Ing. Günter Werner

Ingenieurbüro

Beratender Ingenieur BDB DWA vfdb

Baustatik

Brandschutz

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden

Schall- u. Wärmeschutz

Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0

Stadtentwässerung

Telefax 0 23 73 / 98 93 – 24

Straßenbau

Anlage 2: Umweltbericht und Fachbeitrag Landschaft vom 14.08.2008
Landschaft + Siedlung, Recklinghausen