

Begründung nach §9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 346, Kalthof / westl. der Leckingser Straße
nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB)



Inhalt

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches
3. Übergeordnete Planungen
 - 3.1 Anpassung an die Erfordernisse der Raumordnung
 - 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 3.3 Fachplanungen
4. Erschließung
 - 4.1 Verkehrliche Erschließung
 - 4.2 Ver- und Entsorgung
5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 5.4 Verkehrsflächen
 - 5.5 Gestaltungsvorschriften
6. Umweltbelange
 - 6.1 Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 BauGB
 - 6.2 Umweltprüfung / Umweltbericht
 - 6.3 Altlasten
7. Denkmalschutz
8. Flächenbilanz
9. Umsetzung der Planänderung
 - 9.1 Bodenordnung
 - 9.2 Soziale Maßnahmen
10. Finanzielle Auswirkungen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Um der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Wohneigentum für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Bereich der Stadt Iserlohn gerecht zu werden, soll in der Randlage des Ortsteils Kalthof, westlich der Leckingser Straße, eine Fläche zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern mit max. 2 Wohneinheiten ausgewiesen werden.

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

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) dafür zu schaffen, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

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

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Kalthof am südwestlichen Rand der eigentlichen Kernbebauung. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung „Am Glockenturm“,
- im Osten durch die bereits vorhandene Wohnbebauung entlang der „Leckingser Straße“
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Anpassung an die Erfordernisse der Raumordnung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans teilweise als Wohnbaufläche dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche (ca. 12.475 m²) erstreckt sich jedoch weiter in westlicher Richtung und hat in südlicher Richtung keine Anschlussmöglichkeit an die Straße „Leckingser Straße“.

Im Vorfeld der jetzt vorliegenden Planung gab es eine Voruntersuchung zur vorhandenen Erschließungsmöglichkeit über die Straße „Am Glockenturm“. Diese Erschließungsmöglichkeit erwies sich aber im Rahmen der Voruntersuchung im Vergleich zur jetzt beabsichtigten Anbindung des Baugebietes direkt an die Leckingser Straße in vielen Punkten als wesentlich nachteiliger.

Die Erschließungsmaßnahme über die Straße „Am Glockenturm“ stellte sich als wesentlich aufwändiger in Bezug auf Grund- und Bodenverbrauch und Erschließungskosten dar.

Bei der Bürgeranhörung stieß diese Erschließungsvariante aufgrund der Enge der Erschließungsstraße auf Widerstand.

Die westliche Seite des möglichen Baugebietes liegt wesentlich näher dem Waldsaum zugewandt. Die jetzt vorliegende Planung erstreckt sich ausschließlich auf den landschaftsökologisch schlechteren Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Aus den o.g. Gründen ist der Flächentausch, wie auch in der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt, geplant. In der Änderung wird darauf abgezielt, den jetzt im südlichen Teil des Grundstückes beanspruchten Grundbedarf für die Erschließungsstraße durch eine entsprechende dauerhafte Widmung auf der Westseite des Planungsgebietes auszugleichen. Dadurch wird die Erschließung des Baugebietes mit direktem Anschluss an die Leckingser Straße möglich und der Naturraum zum Waldrand hin mit entsprechend größerem Abstand auf Dauer hin gesichert.

Wie auch im Umweltbericht beschrieben liegen keine besonderen Lebensformen auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche vor. Die Wildtiere können in die angrenzenden Bereiche ausweichen.

Die nur einseitig bebaute Erschließungsstraße soll, wie im Plan dargestellt, nur die Erschließung übernehmen aber entlang der Leckingser Straße nach Süden hin den Siedlungsraum nicht weiter ausweiten. Um weitere Siedlungsansätze an dieser Stelle auf Dauer zu verhindern wird die benötigte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen entlang der südlichen Erschließung ebenfalls im Bebauungsplanentwurf festgeschrieben. Hier entsteht lt. landschaftspflegerischem Begleitplan ein Saumbiotop mit erheblicher Ausdehnung als Kompensationsmaßnahme. Dieses Saumbiotop schafft zusätzlich den gewollten harmonischen Übergang zwischen landwirtschaftlich genutzter Fläche und dem Wohngebiet.

Bei der Bemessung der Fläche wurde Wert darauf gelegt, dass ein „Flächentausch“ mit den vorhandenen ausgewiesenen Flächen des Flächennutzungsplans vorgenommen wird und keine zusätzlichen Flächen einbezogen werden. Lediglich die für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Flächen werden zusätzlich in den Bebauungsplanentwurf mit einbezogen und so auf Dauer gesichert.

Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich ist dennoch erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB angepasst.

3.3 Fachplanungen

Für das Plangebiet sind keine weiteren gesonderten Fachplanungen erforderlich.

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Leckingser Straße übernimmt im Wesentlichen Sammelfunktion für eine große Zahl von Anliegerstraßen und stellt im südlichen Bereich des Ortsteils Kalthof die Hauptverkehrsader mit entsprechendem Durchgangsverkehr und verkehrlichem Anschluss Richtung Iserlohn dar. Das Verkehrsaufkommen ist somit hier zwangsläufig entsprechend hoch.

Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr ist nicht gegeben, da die Anzahl der Wohneinheiten dieses eindeutig ausschließt.

Der Anschluss der Haupteerschließungsstraße an die vorhandene Straße „Leckingser Straße“ erfolgt an der südöstlichen Stelle des Planungsgebietes, direkt im Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung. Von dort aus gelangt man in das neu zu erschließende Gebiet, das über eine ringförmige Erschließungsstraße erschlossen wird. Stichstraßen zur Erschließung der einzelnen Grundstücke von dieser Ringstraße aus sind nur im geringen Umfang für einzelne Grundstückerschließungen erforderlich und werden im Rahmen von privaten Zufahrten angelegt.

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

Die Erschließung wird so ausgeführt und bemessen, dass Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge das gesamte neue Wohngebiet problemlos befahren können.

4.2 Ver- und Entsorgung

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

Die entsprechenden Medien wie Gas, Wasser, Strom, Telefon etc. sind im Anschlussbereich der Leckingser Straße vorhanden.

Die versiegelten Flächen der neuen Straßenflächen entwässern in jedem Fall nach Süden hin. Es ist also ausgeschlossen, dass Niederschlagswasser in Richtung der bestehenden Bebauung oder auf fremde Grundstücke abgeleitet werden.

Die Möglichkeit der Versickerung des Oberflächenwassers wurde im Rahmen einer Versickerungsuntersuchung zwischenzeitlich geprüft. Nach Vorlage des hydrologischen Gutachtens ist die Versickerung generell möglich; lediglich die Dimensionierung der Versickerungsanlage muss aufgrund der sehr differenten Bodenverhältnisse im Einzelnen geprüft und nach Freilegen der Rigolensohle berechnet werden. Die Erstellung der Rigole wird durch einen Gutachter begleitet.

Ein evtl. erforderlicher Notüberlauf der Rigole soll in westlicher Richtung dem wasserführenden Graben, der in den Refflingser Bach entwässert, geführt werden. Falls erforderlich kann hier, zur Pufferung der evtl. auftretenden Überlaufwassermassen eine Regenrückhaltung bzw. ein Staukanal erstellt werden. Über die dort evtl. anfallenden Wassermassen lassen sich erst nach Offenlegung der Rigolensohle und nochmaliger Begutachtung der Sohlfläche durch den Bodengutachter exakte Angaben errechnen.

Schon jetzt ist aber deutlich erkennbar, dass ein Anschluss an den städtischen Kanal nicht erfolgen muss.

Der Straßenkanal der K19 wird planungsgemäß in keiner Weise mit Niederschlagswasser beaufschlagt.

Die Beseitigung des entstehenden Abwassers erfolgt in den städtischen Straßenkanal, der bis zum Scheitelpunkt der Leckingser Straße verlegt ist. Die Abwässer müssen aus südlicher Richtung mittels Druckleitung geführt werden, da im Süden kein weiterer Anschlusskanal zur Verfügung steht.

Die auftretende Mehrbelastung kann durch den vorhandenen Kanal aufgenommen werden. An diesem Schacht werden zurzeit 3 Druckleitungen eingeleitet.

Zusätzlich ist geplant, die einzelnen Einleitungen in einer gemeinsamen neuen Leitung zusammenzufassen und auch das Schachtbauwerk neu zu errichten. Eine wesentliche Verbesserung des Istzustandes ist sichergestellt.

Da der Anschlusspunkt außerhalb des Planbereiches liegt, ist der Anschluss konkret im Durchführungsvertrag zu regeln.

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

Für das notwendige Ablagern von Boden und Bauschutt stehen entsprechende Depo-
nien des Märkischen Kreises zur Verfügung.

5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der städtebauliche Charakter im Bereich der bestehenden Bebauung im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiets entspricht dem eines Wohngebiets.

Daher wird auch für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden beschränkt auf:

- Wohngebäude mit bis zu 2 Wohneinheiten
- Räume für „freie Berufe“
- Nicht störende Gewerbebetriebe, die ihre Tätigkeit in ähnlicher Art ausüben wie „freie Berufe“
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Auch ausnahmsweise unzulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für die Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und zur Anpassung an die umliegende bereits vorhandene Bebauung gelten folgende Festsetzungen als Obergrenze:

Grundflächenzahl: (GRZ) 0,35

Geschossflächenzahl: (GFZ) 0,7

Anzahl der Vollgeschosse: II

Dachneigung: 10° bis 38°

Begrenzung Der First- bzw. Dachkantenhöhe und der zulässigen max. Traufhöhe.

max. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude: 2

Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße von 300 qm.

5.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Gemäß dem § 22 Abs. 2 BauGB sind Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.

Dem städtebaulichen Gestaltungskonzept liegt die Zielsetzung einer belebten und durchgrünten Wohnanlage zugrunde.

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen zu den nicht überbaubaren Flächen erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO. Hiermit ist sichergestellt, dass die baulichen Anlagen unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände in offener Bauweise errichtet werden müssen.

5.4 Verkehrsflächen

Die geplanten Verkehrsflächen werden § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB mittels Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsflächen sollen noch zu planende Stellplätze ebenfalls gekennzeichnet werden.

5.5 Gestaltungsvorschriften

Zu dem Gestaltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden gestalterische Festsetzungen nur mit dem Ziel getroffen, dass ortsüblich vorherrschende Erscheinungsbild im Plangebiet weiter fortzuführen. Der Regelungsgehalt beschränkt sich daher auf:

- Dächer

Auf den baulichen Anlagen sind nur geneigte Dachformen zulässig.

Dachneigung 10° bis 38°.

Dies gilt jedoch nicht für Nebenanlagen im Sinne des §12 und §14 BauNVO, wie z.B. Garagen, Carports, Gartenhäuser und ähnliches. Diese Dächer können auch als Flachdach, dann jedoch mit Begrünung, ausgeführt werden.

- Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig herzustellen bzw. zu belassen und im Sinne von Hausgartenanlagen zu begrünen und entsprechend zu unterhalten.

- Stellplätze für KFZ und deren Zufahrten auf Privatgrundstücken, Zuwegungen zu den Hauseingängen etc.

Stellplätze des § 2 Abs. 8 BauONW, sowie deren Zufahrten und Zuwegungen der Hauseingänge sind in ihrem Aufbau so auszubilden, dass das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst ungehindert in den Untergrund gelangen und dort versickern kann.

Die Dimensionierung von Stellplätzen und deren Zufahrten ist den jeweiligen Erfordernissen der einzelnen Grundstücksbebauung anzupassen. Es ist einzuplanen, dass vor den jeweiligen Garagen mit Toranlagen (keine offenen Carports) ein einzuhaltender Stauraum von mind. 5 m Länge zur Aufrechterhaltung des fließenden Verkehrs anzuordnen ist.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 BauGB

Nach den Vorgaben des § 1a BauGB und des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Planung sieht vor, die Kompensationsmaßnahme in Form einer breiten Landschaftshecke im Süden des Bebauungsplangebietes durchzuführen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz weist einen Gesamtbilanzwert von +1 aus, d.h., mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird der Eingriff vollständig ausgeglichen.

Für weitergehende Angaben bezüglich der Bilanzierung wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Ingenieurbüros Vennegeerts-Freiraum- und Sportstättenplanung-, Herdecke vom 21.12.2007 verwiesen

6.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ist jeder neu aufzustellende, zu ändernde oder zu ergänzende Bauleitplan einer Umweltprüfung zu unterziehen und das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltprüfbericht darzulegen.

Der Umweltbericht ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Er ist Bestandteil dieser Begründung und konkretisiert bzw. benennt die Umweltauswirkungen der Planung.

Zusammenfassende Ergebnisse des Umweltberichtes

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird zurzeit als Acker genutzt. Im Norden und Osten erstrecken sich Siedlungsbereiche, im Süden und Westen schließen sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölzbestände an.

Die Summe der Fläche des Bebauungsplanes beträgt 1,45 ha. Diese Fläche beinhaltet bereits die für Ersatzpflanzungen vorgesehene Fläche südlich des Plangebietes.

Die zusammenfassende Bewertung der Bedeutung und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter ergibt ein homogenes Bild; so kann aufgrund der intensiven Flächennutzung nur von einer mittleren bis geringen Bedeutung und Empfindlichkeit der Fläche gesprochen werden. Allerdings ist der Eingriff dauerhaft und irreversibel.

Auch steigt der Nutzungsdruck auf die umgebene Landschaft. So ist die Bebauung der Fläche ein Eingriff in Natur und Landschaft der nach dem BNatSchG auszugleichen ist. Bei zusammenfassender Betrachtung ist der Null-Variante, der Beibehaltung des derzeitigen Zustandes aus ökologischer Sicht der Vorzug zu geben.

Aufgrund des Bedarfes nach Bauflächen ist jedoch die Bebauung der Fläche beabsichtigt. Um die Eingriffe in Natur- und Landschaft zu minimieren und gegebenenfalls zu kompensieren sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen, die im anschließendem Landschaftspflegerischen Begleitplan erarbeitet werden.

6.3 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist beim Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben.

Flächen mit Bodenbelastungen - insbesondere Altlasten – sind im Bebauungsplan zu bezeichnen.

Da das gesamte Areal von Beginn an landwirtschaftlich genutzte Fläche war, besteht kein Altlastenverdacht. Sollten bei Bodenbewegungen dennoch Funde zu Tage treten, sind diese der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

7. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- und Naturdenkmale bekannt. Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Funde zu Tage treten, sind diese der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

8. Flächenbilanz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 346 Kalthof / westlich der Leckingser Straße

- | | | |
|--|-----|---------|
| • Gesamtfläche | rd. | 1,45 ha |
| • davon Allgemeines Wohngebiet | rd. | 1,05 ha |
| • öffentliche Verkehrsfläche,
einschließlich Fußwege und Fläche für den Dorfplatz | rd. | 0,22 ha |
| • Kompensationsfläche | rd. | 0,17 ha |

9. Umsetzung der Planänderung

9.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine gravierenden Veränderungen der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse erforderlich. Die Eigentumsüberschreibung des Eigentümers an den Investor erfolgt auf privatrechtlicher Basis.

9.2 Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Auswirkungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesen oder in den benachbarten Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

10. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Kalthof/ westlich der Leckingser Straße und seine Realisierung trägt der Vorhabenträger.
Einzelheiten hierzu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Iserlohn, 16.01.2008