

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 351 "westlich Auf der Aeumes / nördlich Westfalenstraße"

---

## Begründung zum Entwurf

### 1. Räumlicher Geltungsbereich / Situation im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche im Eckbereich nördlich der Westfalenstraße, westlich Auf der Aeumes. Die Teilfläche liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 217 "Schulstraße".

Das Plangebiet war früher in der Nutzung der Bundeswehr und ist zwischenzeitlich in eine zivile Nutzung übergegangen. Der Gebäudebestand wurde tlw. abgebrochen, überwiegend jedoch einer neuen gemischten Nutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe zugeführt. Neben einem Altenheim im unmittelbaren Eckbereich Westfalenstraße / Auf der Aeumes erfolgte eine Umnutzung der erhaltenswerten Bausubstanz für Büro- und Schulungszwecke, Sporteinrichtungen (Fitnessstudio) und nicht zentrenrelevantem Fachhandel (Motorrad). Darüber hinaus sind ein Wohngebäude mit Geschosswohnungen, ein Einzel- und ein Doppelhaus auf dem früheren Militärstandort realisiert worden.

### 2. Anlass zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 217 "Schulstraße" einschl. der 1. Änderung sieht eine weitestgehende Überplanung und Neuordnung des Gebietes unter Aufgabe eines Hallenkomplexes im nördlichen Bereich zu Gunsten einer wohnbaulichen Nutzung vor.

Diese Planung wird durch den Grundstückseigentümer und Vorhabenträger nicht weiter verfolgt, da der Hallenkomplex zwischenzeitlich einer mischgebietsverträglichen Folgenutzung (siehe oben) zugeführt werden konnte. Hiermit verbunden ist die Aufgabe des bislang geplanten nördlichen Erschließungsastes.

Im südlichen Bereich des Plangebietes sollen die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 217 "Schulstraße" im Grundsatz weiterhin umgesetzt werden. Geplant ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern innerhalb des insgesamt als Mischgebiet festgesetzten Planbereiches.

Die Erschließung dieses Planbereiches soll jedoch - abweichend von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 217 - über eine private Erschließungsstraße erfolgen.

### 3. Geplante Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert als Mischgebiet festgesetzt. Die vorhandenen Büro- und Dienstleistungseinrichtungen sowie die vorhandene und geplante Wohnbebauung entsprechen insgesamt dem typischen Charakter eines Mischgebietes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den nördlichen Bereich entsprechend der Bestandssituation mit der in MI-Gebieten höchstzulässigen GRZ von 0,6 festgesetzt. Die GFZ wird auf 1,0 beschränkt.

Für den südlichen Abschnitt mit der geplanten Wohnbebauung wird die GRZ / GFZ einheitlich mit 0,6 bzw. 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zulässig ist hier die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in diesem Bereich unverändert - mit geringfügigen Anpassungen - aus dem Bebauungsplan Nr. 217 übernommen.

Im nördlichen Bereich hingegen erfolgt eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche an die Bestandssituation mit der Halle.

Eine wesentliche Änderung gegenüber der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 217 erfolgt durch eine Neuregelung der Gebietserschließung. Da der nördliche Teilbereich mit dem Festhalten an der Bestandssituation keiner neuen Erschließung bedarf, reduziert sich das Erschließungserfordernis deutlich. Es besteht daher keine Notwendigkeit, das Gebiet insgesamt durch öffentliche Verkehrsflächen zu erschließen, da nur eine geringe Zahl von Anliegern zu berücksichtigen ist und keine Fahrbeziehungen durch das Gebiet hindurch zu anderen Quartieren gegeben sind.

Als öffentliche Straßenverkehrsfläche wird der östliche Zufahrtbereich in das Gebiet mit dem Anschluss an die Straße Auf der Aeumes festgesetzt, da hier auch eine Erschließungsfunktion für das südlich angrenzende Flurstück 561 mit dem Altenheim zu erfüllen ist. Diese öffentliche Straßenverkehrsfläche ist mit beidseitigem Gehweg und einer Fahrbahnbreite von 6,00 m auszubauen. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten reduziert sich der Fahrbahnquerschnitt im Einmündungsbereich Auf der Aeumes auf 5,50 m. Die notwendige Wendemöglichkeit am Ende dieser öffentlichen Erschließungsstraße wird auf vorhandenen privaten Erschließungsflächen durch Festsetzung eines Fahrrechts zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert.

Die gewerblich genutzte Halle im Norden sowie das vorhandene Doppelhaus im Westen werden über vorhandene Fahrflächen erschlossen. Hier erfolgt die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zu Gunsten der Anlieger. Dieses Geh- und Fahrrecht gilt auch für die geplante Bauzeile südlich der Halle.

Die Erschließung für die geplante Bauzeile im südlichen Abschnitt des Plangebietes an der Westfalenstraße wird in Lage und Dimensionierung unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 217 übernommen. Auf Grund der geringen Anzahl von lediglich vier geplanten Wohneinheiten besteht hier jedoch keine Notwendigkeit einer öffentlichen Erschließung. Dementsprechend wird dieser Erschließungsstich als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Als öffentliche Wegefläche hingegen wird die Fußwegeverbindung zwischen der Westfalenstraße und dem Wohngebiet Buchenwäldchen im Nordwesten festgesetzt. Gegenüber der Festsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 217 erfolgt eine Verlegung dieses Weges in nördlich Richtung, um eine rückwärtige Führung entlang der Terrassen- und Gartenflächen des hier bereits vorhandenen Doppelhauses zu vermeiden.

Weiterhin regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Stellplatzunterbringung für die Nutzungen im nördlichen Bereich durch entsprechende Festsetzung von Stellplatzflächen. Für die geplante Wohnbebauung erfolgt die Stellplatzunterbringung jeweils auf den eigenen Grundstücksflächen. Diese sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den für Garagen und Stellplätze gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

#### 4. Umweltbelange

Es ist nicht erkennbar, dass mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 351 Umweltbelange beeinträchtigt werden. Der Pflanzstreifen entlang der Westfalenstraße wird unverändert beibehalten.

Innerhalb des Plangebietes werden fünf Baumpflanzungen innerhalb einer zusammenhängenden Pflanzfläche festgesetzt, die der Abgrenzung zwischen der gewerblichen Nutzung mit der Stellplatzanlage im nördlichen und der geplanten Wohnbebauung im südlichen Abschnitt dient.

## 5. Sonstige Belange

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über einen bereits im Gebiet vorhandenen privaten Mischwasserkanal mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Der Mischwasserkanal verläuft jedoch nicht geradlinig bis zur Straße Auf der Aeumes, sondern knickt in nördliche Richtung über das überbaute Flurstück 564 ab. Daher erfolgt hier die Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der anderen im Plangebiet liegenden Flurstücke und des südlich anschließenden Flurstückes 561 (Altenheim).

## 6. Planrealisierung und Kosten

Die Planrealisierung erfolgt durch den Vorhabenträger

Frank Liebichen  
Uhlmannstraße 2  
58640 Iserlohn.

Der Vorhabenträger befindet sich im Eigentum aller für die Planrealisierung erforderlichen Flächen und ist bereit, mit der Stadt Iserlohn einen Durchführungsvertrag mit entsprechender Durchführungsverpflichtung zur zügigen Umsetzung der Planung zu schließen.

Mit der Durchführung des Vorhabens entstehen der Stadt Iserlohn keine Kosten. Die Herstellung des öffentlichen Fußweges ist ebenfalls in der Kostenträgerschaft des Vorhabenträgers.

Dortmund / Iserlohn, 26. Oktober 2007

Planquadrat Dortmund  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund  
☎ (0231) 55 71 14 0 - 📠 (0231) 55 71 14 99  
E-Mail: [info@planquadrat-dortmund.de](mailto:info@planquadrat-dortmund.de)