

# STADT ISERLOHN

## PLANUNGSAMT



61 - 204 - (2379 Ev)

### B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 204 - Teichstraße - gemäß  
§ 9 Abs. 8 BBauG

#### 1. Lage des Plangebietes im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich des Siedlungsschwerpunktes Iserlohn, südlich der Bundesbahnstrecke Iserlohn - Menden und östlich der Wohngebiete Teichstraße - An der Landwehr.

#### 2. Erfordernis der Planaufstellung

Dem Plangebiet liegt z. Z. der Bebauungsplan Nr. 62 - Ihmerter Weg / Siebrechtsweg / Teichstraße - zugrunde, der seit dem 15.09.1969 rechtsverbindlich ist. Der Rat der Stadt hat am 21.09.1982 beschlossen, den Bebauungsplan in einem Verfahren nach den §§ 2 ff BBauG für den Teilbereich der bisher festgesetzten Grünfläche - Erwerbsgärtnerei - zu ändern. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist die Aufstellung eines die Nachbarbereiche mit erfassenden Bebauungsplanes erforderlich.

#### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bis auf den unter Punkt 2 beschriebenen Teilbereich sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den genannten Bereich ist z. Z. "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan soll in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BBauG geändert werden mit dem Ziel, hierfür Wohnbaufläche auszuweisen.

#### 4. Planungsziele

Der Gärtnereibetrieb wird aufgegeben. Die Flächen stehen zur Disposition. Eine Nachfolgenutzung, die den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 oder gar der Ausweisung im Flächennutzungsplan entspricht, ist nicht gegeben und kann im Interesse des Gemeinwohls auch nicht mehr angestrebt werden. Die Flächen eignen sich wegen ihrer innenstadtnahen Lage und der vorhandenen Infrastruktur vorzüglich zur Wohnnutzung und sollen nach den vorgesehenen Festsetzungen eine Abrundung und Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes bilden.

Damit in diesem "Randgebiet" keine überproportionale Verdichtung stattfindet, ist hier festgesetzt worden, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Aus den gleichen Gründen wurden auch nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zugelassen. Eine sinnvolle Ergänzung sollen auch die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, hier: Garagen und Stellplätze, darstellen. Hier kann auch der auf den bebauten Grundstücken nicht mehr zu realisierende Bedarf abgedeckt werden.

#### 5. Verkehrerserschließung

Ging man in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vor drei Jahren noch davon aus, daß eine verkehrliche Anbindung an die Parkstraße und darüber an die Friedrichstraße / Westfalenstraße wegen des geringen Querschnitts der Eisenbahnunterführung ausschied, so hat inzwischen die Entwicklung gezeigt, daß gerade in Wohngebieten solche Fahrbahnverengungen künstlich geschaffen werden, um eine Verkehrsberuhigung für diese Gebiete zu erreichen. Bei einer lichten Weite von 4,5 m, die die vorhandene Straße an der Landwehr auch aufweist, sind die Voraussetzungen eines verkehrsberuhigten Anschlusses an die Parkstraße gegeben. Die innere Erschließung findet im Süden Anschluß an die Teichstraße, so daß sich der Ziel- und Quellverkehr wahlweise orientieren kann. Durch die ca. 54 möglichen neuen Wohneinheiten mit rd. 80 Pkw werden täglich prognostizierte 240 Fahrzeugbewegungen ausgelöst, die sich in der Spitzenverkehrsstunde mit ca. 60 Fahrzeugbewegungen auswirken, aber in beide Richtungen verteilen können.

#### 6. Ver- und Entsorgung

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

Die Abwasserentsorgung soll im Trennsystem erfolgen. Hierzu wird separat ein Abwasserplan gemäß § 58 Abs. 1 und 2 LWG NW erstellt und den entsprechenden Fachbehörden zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt. Ebenso wird ein Einleitungsantrag gemäß § 7 WHG mit dem Nachweis des Abführungsvermögens des Werminger Baches gestellt. Ein vorgeschaltetes Regenwasserrückhaltebecken ist vorgesehen.

Die Abfallbeseitigung ist durch Anschluß- und Benutzungszwang mittels Ortssatzung geregelt.

#### 7. Flächengliederung

7.1 Gesamtfläche des Plangebietes:			2,95 ha
Davon Wohnbaufläche	2,34 ha	=	79,3 %
Verkehrsfläche	0,59 ha	=	20,0 %
Fläche für Entsorgungsanlagen	0,02 ha	=	0,7 %
	2,95 ha	=	100,0 %

## 7.2 Bevölkerungsdichte des Plangebietes:

In 28 vorhandenen Wohngebäuden wohnen z. Z. 65 Einwohner (EW).

Durch 54 mögliche Wohneinheiten (WE) werden prognostizierte 146 EW hinzukommen. Das ergibt eine Bevölkerungsdichte von 92 EW je ha Nettobauland.

## 8. Kosten

8.1 Straßenbaukosten	465.800,00 DM
Gründerwerb	<u>90.000,00 DM</u>
	555.800,00 DM

Hiervon werden 90 % über Erschließungskostenbeiträge wieder vereinnahmt. Es verbleibt ein städtischer Anteil von

55.580,00 DM

### 8.2 Kanalisation (Trennsystem)

8.2.1 Regenwasserkanal	120.400,-- DM
Regenrückhaltebecken	<u>150.000,-- DM</u>
	270.400,-- DM

Hiervon werden 90 % der Kosten über Erschließungskostenbeiträge wieder vereinnahmt

243.360,-- DM

Es verbleibt ein städtischer Anteil von

27.040,00 DM

### 8.2.2 Schmutzwasserkanal

130.500,00 DM

Diese Kosten werden langfristig über die Kanalbenutzungsgebühren wieder vereinnahmt.

213.120,00 DM

Iserlohn, 10. April 1987

Diese Begründung hat gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 15.06. bis 15.07. 1987 zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich ausgelegt.



*Hensgen*  
(Hensgen)  
Stadtbauoberamtsrat

*(Lösch)*  
Stadtbaurat