

Begründung

zum Bebauungsplans 327

“Panzermacherstraße”

nach § 2 ff BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil I: Planungsgrundsätze und Rahmenbedingungen

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt ca. 600 m südöstlich der Kernstadt Iserlohns und hat eine Größe von ca. 0,6 ha. Er wird im Norden von der Teichstraße und der bestehenden Wohnbebauung, im Osten durch die Gürtlerstraße, im Westen durch das Betriebsgelände der Fa. Sudhaus und im Süden durch die Flurstücke 1377, 1378, 1384 und 1385 der Flur 52 Gemarkung Iserlohn begrenzt

2. Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flurstücke 62, 239, 300, 305, 309, 315, 316 der Flur 17 und die Flurstücke 949(tlw.), 960, 962, 963, 1376, 1377, 1378, 1380, 1381, 1382, 1384, 1385, 1416, 1417 der Flur 52 Gemarkung Iserlohn.

Der Abgrenzungsvorschlag des Bebauungsplangebietes ist aus dem beigegeführten Lageplan zu entnehmen.

3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 327 “Panzermacherstraße” schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Erschließung zwischen Panzermacherstraße, Teichstraße und Gürtlerstraße und die Erweiterung eines dort ansässigen Gewerbebetriebes.

Hintergrund der Planaufstellung ist der Wunsch der an den Planbereich angrenzenden Fa. Sudhaus sich im Bereich östlich der Panzermacherstraße zu erweitern. Aufgrund betriebsinterner Abläufe ist eine zusammenhängende Betriebsfläche erforderlich, die nicht durch eine öffentliche Straße (Panzermacherstraße) getrennt werden darf.

Als Hauptziele sind im Einzelnen zu nennen:

- Planungsrechtliche Sicherung und Ausbau der Erschließung zwischen Panzermacherstraße und Gürtlerstraße
- Städtebaulich geordnete Erweiterung der Fa. Sudhaus östlich der Panzermacherstraße

4. Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt, Oberbereiche Bochum und Hagen als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Fläche für Gewerbe dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aus dem FNP entwickelt, d.h. dass dieser nicht geändert werden muss.

5. Städtebauliche Situation

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend gewerblich geprägt. Eine Ausnahme bilden drei Einfamilienhäuser, die nordwestlich an das Plangebiet grenzen. Südlich grenzt ein ca. 130 m langer Gebäudekomplex mit einer Backsteinfassade an das Plangebiet, der den Planbereich städtebaulich entscheidend prägt.

6. Verkehrssituation

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die Panzermacherstraße und eine Privatstraße in Ost-West- Richtung. Der ruhende Verkehr ist im nördlichen Randbereich der Privatstraße mehr oder weniger ungeordnet zwischen dem Baumbestand und im südlichen Randbereich vor bestehenden Gebäuden untergebracht. Die Privatstraße hat zur Zeit eine Breite von ca. 7m und ist hinsichtlich der verschiedenen Nutzungsarten nicht gegliedert.

7. Entsorgung

Das Plangebiet wird über Mischwasserkanäle in der Teichstraße und in der Gürtlerstraße entsorgt. Im Bereich der Privatstraße liegt ebenfalls ein Mischwasserkanal, der an den Kanal in der Gürtlerstraße anschließt und bis zur Höhe des Flurstücks 308 verläuft.

Der Bereich der überbaubaren Fläche wird über einen Kanal in der Teichstraße in westliche Richtung entsorgt. Hier ist bis zu einer Versiegelung von 47% eine Einleitung des Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal möglich. Bei einem höheren Versiegelungsgrad ist eine Regenrückhaltung erforderlich. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist auf der Altlastenverdachtsfläche nicht möglich, da eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist.

8. Bodenbelastungen

Auf der gesamten Fläche des Plangebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die zur Zeit auf ihr Gefährdungspotential hin untersucht wird. Ergebnisse liegen zur Zeit noch nicht vor.

Teil II: Städtebauliche Planung

1. Festsetzungen im Bebauungsplan

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Nutzung wird entsprechend des Gebietscharakters, der geplanten Nutzung und der Darstellung im FNP ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen werden für das Gebiet untypische Außenwerbeanlagen, die der Fremdnutzung dienen ausgeschlossen. Da östlich vereinzelte Wohngebäude an das Gebiet grenzen sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die GRZ wird auf 0.6 festgesetzt, das heißt, dass 60 Prozent der Fläche überbaut werden dürfen. Eine höhere Ausnutzung der Fläche ist aufgrund der Belastbarkeit der bestehenden Entwässerungssysteme nicht möglich. Bereits bei Versiegelung von 47 Prozent der Fläche ist eine Regenrückhaltung vorzusehen.

1.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen, die die überbaubare Grundstücksfläche festlegen, orientieren sich an den bestehenden Gebäudefluchten und an der geplanten Erschließungsanlage. Die festgesetzte überbaubare Fläche bietet ein möglichst breites Nutzungsspektrum und eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Ausnutzbarkeit des Grundstücks, wie sie bei einer gewerblichen Nutzung erforderlich ist.

1.3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine bestehende und bereits versiegelte Straßentrasse, die sich zur Zeit in Privatbesitz befindet. Die Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, wobei ein Ausbau mit einem straßenbegleitendem Fußweg und markierten Stellplatzflächen vorgesehen ist. Die Panzermacherstraße wird in diesem Zuge dem Firmengelände der Fa. Sudhaus zugeordnet und als Gewerbefläche festgesetzt.

2. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Das Plangebiet ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die vorhandene Bebauung ist an das Fernmeldenetz angeschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn.

3. Flächenbilanzierung

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt: 5696 m²

Planung:

Gewerbefläche (GRZ: 0.,6)	3996 m ²
davon bebaubar	2397 m ²
Straßenfläche	2100 m ²

Teil III:Umweltbericht

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB handelt, ist eine Umweltprüfung gem. §2 (4) BauGB erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung liegen zur Zeit noch nicht vor.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes liegen zur Zeit noch nicht vor.

Iserlohn, 17.08.2005

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter