

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 341 „Hennen – Kottenhof“ der Stadt Iserlohn gem. § 13a BauGB

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Nach wie vor besteht für den Bereich des Ortsteiles Hennen eine Nachfrage von Bauwilligen nach Wohneigentum. Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser werden gesucht.

Das zu überplanende Gebiet ist als Arrondierungsfläche der vorhandenen Wohnbebauung an der Hennigesstraße anzusehen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird erforderlich um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen, die sich in den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Planes niederschlägt. Als verbindlicher Bauleitplan schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 341 „Hennen - Kottenhof“ wird das Ziel verfolgt, die Erschließung und die wohnbauliche Nutzung innerhalb des Planbereiches planungsrechtlich abzusichern.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung Hennens. Die zulässige Grundfläche liegt erheblich unter 20.000 m², sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird.

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der bebauten Ortslage des Ortsteiles Hennen und bildet hier den letzten noch unbebauten Bereich.

Nach Westen grenzt direkt die Straße Kottenhof mit der anliegenden Wohnbebauung an.

Im Norden begrenzt das Plangebiet die Hennigesstraße, teils mit anliegender Wohnbebauung.

Nach Osten grenzt die Wohnbebauung der Esserstraße an.

Im Süden grenzen die Grünflächen des Landschaftsschutzgebietes LPL4 2.2.1 an.

3. 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.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der bestehende städtebauliche Charakter im Umfeld der Hennigesstraße entspricht dem allgemeinen Wohngebiet. Somit soll auch im Planbereich die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Ausnahmsweise werden Räume für freie Berufe zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Anpassung an die umliegende vorhandene Bebauung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- zulässige Dachneigung

4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Abgrenzung der überbaubaren gegenüber den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Zur Erzielung einer einheitlichen Struktur des Ortsbildes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Auch die Festsetzung der zulässigen Bebaubarkeit der Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern dient der städtebaulichen Eingliederung in das Gesamtgebiet.

4.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Hennigesstraße aus. In Verlängerung der von Norden in die Hennigesstraße einmündenden Krokusstraße wird die Erschließungsstraße nach Süden verlaufend angelegt. Der Knotenpunkt Hennigesstraße / Krokusstraße wird damit zu einer Kreuzung, versetzte Einmündungen werden vermieden.

Die Erschließungsstraße verläuft bis zum südlichen Rand des Plangebietes. Hiermit soll die Möglichkeit einer eventuellen Verlängerung über das Plangebiet hinaus erhalten bleiben.

Ein nach Westen abzweigender kurzer Straßenstich schafft gleichzeitig eine Wendemöglichkeit.

Zur Herstellung einer durchgehenden fußläufigen Verbindung zwischen „An der Pütterey“ östlich des Plangebietes und der Straße „Kottenhof“ westlich des Plangebietes werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung zweier Baugrundstücke, die nicht direkt an die Straßenfläche angrenzen, wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

5. Entwässerung

Im Zentralabwasserplan der Stadt Iserlohn ist die Fläche des Plangebietes zur Entwässerung im Trennsystem enthalten. Die erforderlichen Kanäle werden innerhalb der Verkehrsflächen verlegt und an die vorhandenen städtischen Kanäle in der Hennigesstraße angeschlossen.

Durch das Büro Stephan Brauckmann, Fröndenberg, wurde im August 2005 eine „Hydrogeologische Ermittlung des Versickerungspotentials“ durchgeführt. Danach wurden um Plangebiet für eine Versickerung völlig unzureichende Durchlässigkeitswerte ermittelt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser entsprechend dem § 51a LWG ist nicht möglich.

6. Erhaltung von Bäumen

Im Plangebiet sind einige Laubbäume vorhanden. Zwei ältere Eichen, eine am südwestlichen Rand und eine an der südlichen Grenze des Plangebietes sollen langfristig erhalten werden. Insbesondere die westlich gelegene, größere Eiche bildet einen markanten Landschaftsbestandteil.

Es erfolgt eine Festsetzung als zu erhaltende Bäume.

7. Umweltprüfung / Umweltbericht

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB werden Umweltprüfung und Umweltbericht nicht erforderlich.

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:	0,86 ha
davon: Allgemeines Wohngebiet	0,75 ha
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Fußweg	0,11 ha