

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 361 "Dröschede - Kampstraße / Rauhe Hardt" nach § 13a BauGB gem. § 9 Abs. 9 BauGB

1.0 Allgemeines

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Evangelische Kirchengemeinde ist Eigentümerin des zentral im Stadtteil Dröschede, zwischen der Kampstraße und der Straße "Rauhe Hardt", gelegenen Grundstücks Flurstück 955, Flur 12 der Gemarkung Oestrich.

Auf dem Grundstück ist zzt. als Nutzung ein Kindergarten (im Nordwesten der Fläche) vorhanden, die vormals in zentraler Lage gelegene Adventskirche mit Gemeindehaus sowie das ehemalige Pfarrhaus an der „Rauhen Hardt“ (im Nordosten) wurden nach Neustrukturierung der Kirchengemeinden und Aufgabe der jeweiligen Nutzungen am Standort abgebrochen und zurückgebaut.

Demnach sind bereits weite Teile des inmitten des Siedlungsbereiches gelegenen Grundstücks ungenutzt.

Der kirchliche Standort soll jedoch als Teil der Kirchengemeinde Oestrich-Dröschede erhalten bleiben, aber nicht in der bisherigen Ausgestaltung mit Kirche und den Räumlichkeiten eines Gemeindehauses im bisherigen Umfang.

Entsprechend beabsichtigt die evangelische Kirchengemeinde, vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Nutzung des Grundstücks, die vorhandenen und zukünftigen Freiflächen für eine Entwicklung zur Verfügung zu stellen.

Bereits seit 2007 wurden mehrere Konzepte für eine zukunftsfähige Nutzung der Flächen erörtert. In diesem Zusammenhang wurde auch – zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts als Grundlage für die Entwicklung – ein Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB eingeleitet. Diese Ansätze kamen jedoch letztlich nicht zum Tragen.

Nunmehr liegt ein neues Konzept für eine öffentlich geförderte Reihenhausbebauung vor, welches sich in die Umgebung einfügt und einen Beitrag zur Stärkung der Wohnfunktion und angemessenen Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches von Dröschede darstellt. Integriert in dieses Reihenhauskonzept soll auch ein Gemeindehaus entstehen, um die Zielsetzung eines Standorterhalts für die Kirchengemeinde sicherzustellen.

Die Planung soll entsprechend die geplanten und bestehenden Nutzungen insgesamt neu regeln und – neben der o. g. Zielsetzungen – auch eine dauerhafte Optimierung des Kindergartenstandortes und eine Regelung der Zugänglichkeit und Parksituation beinhalten.

Als Grundlage für diese Entwicklung muss zunächst Planungsrecht geschaffen werden, dies soll – aufgrund der gegenüber den bisherigen Überlegungen veränderten Planungsziele - durch Neuaufnahme des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB erfolgen.

2.0 Bestandssituation

2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) umfasst eine Fläche von rd. 6.750 m² (knapp 0,7 ha) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die vorhandene Wohnbebauung Flurstücke 651 (Hirtenweg 8) und 715 (Rauhe Hardt 5) und den Wendehammer des "Hirtenwegs" (Nordwesten),
- im Osten durch die Straße "Rauhe Hardt" und die folgend angrenzende Wohnbebauung Rauhe Hardt 2, 4 und 4a,
- im Süden durch die vorhandene Bebauung Flurstücke 239, 268, 946 (Kampstr. 111 und 113) und die Kampstraße und
- im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung Flurstücke 390 (Kampstr. 105), 646 (Hirtenweg 2), 648 und 649.

2.2 Lage im Stadtgebiet - verkehrliche Anbindung - Geländeverhältnisse

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 361 befinden sich westlich des Stadtzentrums von Iserlohn zentral im Stadtteil Dröschede. Sie sind durch die vorhandenen Straßen "Rauhe Hardt" und "Kampstraße" äußerlich voll erschlossen und an das Verkehrssystem angebunden.

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 3 bis 4 m. Zur Kampstraße und auch zur Rauhen Hardt ist zudem ein Geländesprung von bis zu ca. 2 m vorhanden.

Nach Abbruch und Rückbau von Kirche und Gemeindehaus im Sommer 2015 ist dort zzt. eine durch einen Bauzaun gesicherte Vertiefung vorhanden.

2.3 Vorhandene Nutzungen

Im Plangebiet vorhanden ist nach wie vor der Kindergarten im Nordwesten.

Die Zufahrt erfolgt zzt. über eine von der "Rauhen Hardt" abzweigende befestigte Fläche, dort sind auch Parkmöglichkeiten vorhanden.

Im Übrigen sind die Flächen – nach den erfolgten Abbrucharbeiten - nicht genutzt.

2.4 Baumbestand

Der im Gebiet vorhandene Baum- und Grünbestand wird aufgrund der Planung weitgehend nicht zu erhalten sein.

Ein Ausgleichserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung besteht aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht (siehe 5.2 dieser Begründung).

Aufgrund der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Iserlohn vom 10.06.1986, zuletzt geändert am 11.09.2007, sind jedoch als schützenswert festgelegte Bäume zu erhalten, zu pflegen und vor Gefährdungen zu schützen.

Ausnahmen und Befreiungen können in einem gesonderten Verfahren beantragt werden, in dem auch Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen geregelt sind.

2.5 Bodenverhältnisse

Zur Untersuchung der Bodenverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeiten einer Versickerung des anfallenden Regenwassers wurde durch das Ing.-Büro Hinz, Münster, ein Bodengutachten erstellt.

Das Büro hat festgestellt, dass sich unterhalb der Oberböden zunächst eine Schicht mit kiesigen Schluffen (Bodenklasse 4) mit einer Stärke von bis zu 3 m befindet, an die ein Tonstein-Verwitterungshorizont - Verwitterungsprodukte des anstehenden Grundgebirges (Bodenklasse 6/tlws. 7) anschließt. Es wird davon ausgegangen, dass unterhalb das unverwitterte, feste Tonstein-Grundgebirge ansteht.

Hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten ergeben sich heterogene Verhältnisse, in Teilbereichen – insbesondere auf dem ehemaligen Grundstücks des Pfarrhauses Rauhe Hardt 3 – ist eine Versickerung ggf. möglich, insbesondere an der Westkante des Gebietes – zum Grundstück Kampstraße 105 – jedoch nicht. In jedem Fall empfiehlt der Gutachter, einen Überlauf an das bestehende Entwässerungssystem vorzusehen.

2.6 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beim Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben. Daraus ergibt sich gemäß Baugesetzbuch (BauGB) eine Kennzeichnungspflicht von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten. Nach Einsichtnahme in das Altlastenkataster und im Zuge der Begutachtung des Bodens durch das Büro Hinz haben sich keine Hinweise auf Altlasten im Gebiet ergeben.

2.7 Leitungen - Bestand

Im Bereich der vorhandenen Zufahrt verläuft zzt. ein Kanalanschluss für die im Innenbereich vorhandenen Nutzungen. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich auch Versorgungsleitungen vorhanden sind.

Dieser Bereich wird zukünftig für die Erschließung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche genutzt, so dass die hier vorhandenen und zukünftigen Ver- und Entsorgungsleitungen öffentlich-rechtlich gesichert sein werden.

3.0 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, übergeordnete Fachplanungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude" dar. Aufgrund der geplanten Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen weicht damit die Darstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich ab. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der verbindliche Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt "Oberbereiche Bochum/Hagen" (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) weist den Planbereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich" aus.

3.3 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bisher nicht. Planungsrechtlich ist der Bereich aufgrund seiner Lage inmitten des Stadtteils nach § 34 BauGB - unbeplanter Innenbereich - zu beurteilen.

Die beabsichtigte Entwicklung und die damit verbundene Neuordnung der Flächen im Plangebiet insgesamt - insbesondere Änderung der Nutzung, Erweiterung der bebaubaren Flächenanteile, Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen - macht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4.0 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Grundfläche des Bebauungsplanes liegt mit ca. 6.750 m² unter der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m².

Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

5.0 Artenschutz

Unabhängig von einer Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB ist zur Wahrung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Die Artenschutzbelange sind zunächst grundlegend dahingehend zu überprüfen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und ob, wenn ja, aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind (Stufe I).

Diese Artenschutzprüfung liegt vor und ist der Begründung als Anlage beigefügt. Anhaltspunkte für betroffene Belange und weitere Untersuchungserfordernisse bestehen nicht.

6.0 Immissionsschutz / Verkehrslärm

Der zukünftig als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesene Bebauungsplanbereich grenzt im Süden an die "Kampstraße" und im Osten an die „Rauhe Hardt“ als maßgebliche Verkehrslärmquellen mit auf das WA einwirkenden Immissionen.

Von einer Verträglichkeit der geplanten Nutzung ist auszugehen, wenn die nach DIN 18 005 - Schallschutz im Städtebau, Teil 1 - im Beiblatt 1 der Vorschrift angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

Für Verkehrslärm in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Orientierungswerte 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angesetzt.

Aufgrund der Fragestellung und der Rahmenbedingungen hat das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz - Erbau-Röschel – Horstmann aus Jagen im Dezember 2015 ein „Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan der Stadt Iserlohn Nr. 361 Dröschede - Kampstr. - / Rauhe Hardt - Untersuchung des durch die Kampstraße und die Straße Rauhe Hardt auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärms“ erstellt, das dieser Begründung als Anlage beiliegt.

Die Verkehrslärmsituation im Plangebiet wird vorrangig durch die Kampstraße sowie durch die Straße Rauhe Hardt bestimmt. Des Weiteren wirken in den Sommermonaten die Geräusche des südlich gelegenen Biergartens des Restaurantbetriebes Haus Potthoff, Kampstraße 113, auf das Plangebiet ein.

Die zulässigen Geräuschemissionen des Biergartens werden – wie vom Gutachter ermittelt – bereits durch das näher am Biergarten gelegene, benachbarte Wohnhaus Kampstraße 111, welches wie das Plangebiet einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zuzuordnen ist, begrenzt. Eine Untersuchung der Geräusche des Biergartens bezogen auf das Plangebiet ist deshalb nicht erforderlich.

Bezüglich der Geräusche des Kindergartens geht der Gutachter davon aus, dass gemäß § 22, Absatz 1a) BImSchG [7], von diesen keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen, diese als sozialadäquat einzustufen und deshalb nicht zu betrachten sind.

Bezüglich der Geräusche des geplanten Gemeindehauses geht er davon aus, dass dieses hinsichtlich Größe, Ausgestaltung und Nutzung so entwickelt wird, dass es in das Gesamtkonzept passt und deshalb von diesen keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, oder wie hier bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Schalltechnischen Orientierungswerte oft nicht einhalten.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Die Untersuchung bezüglich der Verkehrslärmeinwirkungen hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet zum Schutz vor Verkehrslärm überschritten werden.

Grundsätzlich entsprechen die auf das Plangebiet einwirkenden Belastungen denen, die auch auf die umgebend vorhandenen Wohnnutzungen einwirken, sie sind als standortbedingt zu beurteilen. Die Außenbereiche im geplanten Wohngebiet sind somit nur bedingt zu schützen, zumal aktive Maßnahmen wie z. B. Schallschutzwände aus städtebaulicher Sicht ausscheiden.

Die Beeinträchtigungen sind demnach vorrangig innerhalb der Gebäude durch passive Schallschutzmaßnahmen auszugleichen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Ausstattung der Gebäude mit Schallschutzfenstern und schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungsanlagen an Schlafräumen und Kinderzimmern, die auch als Schlafräume genutzt werden.

Zur Ermittlung der entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen empfiehlt der Gutachter die Bestimmung sogenannter Lärmpegelbereiche nach Abschnitt 5.5 der DIN 4109 unter Zugrundelegung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" (siehe Tabelle 5). Der "maßgebliche Außenlärmpegel" entspricht dabei gemäß DIN 4109 dem für den Tageszeitraum berechneten Mittelungspegel zuzüglich eines Korrekturwertes von 3 dB.

Somit sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche II bis V zu stellen, wobei der Bereich mit LPB V außerhalb (südlich) der überbaubaren Flächen direkt im Nahbereich der Kampstraße liegt.

Entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 ergeben sich für die Außenbauteile somit folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße $R_{w,res}$:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Tab. 8

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. erf. $R_{w,res}$ des Außenbauteils [dB]	Büroräume erf. $R_{w,res}$ des Außenbauteils [dB]
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	70 - 75	45	40

Da bei Nacht-Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf häufig nicht möglich ist, sind für betroffene Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Aufgrund der Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden bei neuen Gebäuden im Allgemeinen mindestens Fenster der Schallschutzklasse 2 eingebaut. In den Lärmpegelbereichen II bis III sind somit gegenüber den Wärmeschutzanforderungen in der Regel keine weitergehenden baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Absicherung der Belange des Schallschutzes in der Bauleitplanung werden die o. g. Lärmpegelbereiche gemäß den Vorgaben des Gutachters in der Planzeichnung festgesetzt.

In den Bereichen WA 2 (Gemeindehaus) und WA 4 (Kindergarten) wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt, im WA 1 (Bebauung an der Rauhen Hardt), der Lärmpegelbereich III. Für den nördlichen Teil des WA 3 (Bebauung Kampstraße) gilt ebenfalls der Lärmpegelbereich III, im Süden der Lärmpegelbereich IV. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

7.0 Städtebaulicher Entwurf

7.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen für eine Neuordnung und nachhaltige Nutzung des Bereichs zu schaffen.

Der Kindergartenstandort soll in diesem Zusammenhang erhalten und gestärkt werden, während auf den übrigen Flächen eine Neuentwicklung mit einem Reihenhauskonzept für öffentlich geförderte Einfamilienhäuser ermöglicht und darin ein neues Gemeindehaus mit Begegnungsräumen als kirchlichen Standort integriert werden soll. Ergänzend sollen in den oberen Geschossen des Gemeindehauses auch Wohnungen entstehen.

Die Flächen im Bereich des ehemaligen Pfarrhausgrundstücks Rauhe Hardt 3 sind bereits über die „Rauhe Hardt“ erschlossen, hier soll eine straßenbegleitende Baureihe aus zweigeschossigen Einfamilienreihenhäusern entstehen.

Die übrigen Flächen sollen über die vorhandene Grundstückszufahrt von der „Rauhen Hardt“ erschlossen werden. Diese soll so ausgebaut werden, dass sie als innere Verkehrserschließung zukünftig öffentlich-rechtlich gesichert erfolgt.

Neben einer verbesserten Zuwegung zum Kindergarten soll die Zufahrt der Erschließung einer weiteren Einfamilienhausreihe im Westen des Gebietes dienen. Sie weitet sich zentral im Gebiet auf, so dass eine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht. Zudem kann im Bereich zum Kindergarten ein kurzzeitiges Parken/Halten von Fahrzeugen zum An-/Abtransport der Kinder erfolgen. Ergänzend sollen hier Maßnahmen im Sinne einer Platzgestaltung und Aufenthaltsqualität eingebunden werden.

Die für die Wohnnutzung benötigten Stellplätze sind auf den Grundstücken direkt am Haus vorgesehen. Im Bereich der öffentlichen Erschließung sind zum einen ca. 10 öffentliche Stellplätze (Besucher) verortet, zum anderen 5 Stellplätze für den Kindergarten und das neue Gemeindehaus. Eine Fußwegeverbindung aus dem Gebiet zur Kampstraße rundet das Konzept an dieser Stelle ab.

Zentral im Gebiet ist zudem der Standort eines neuen Gemeindehauses vorgesehen. Dieser soll in Größe und Ausgestaltung so entwickelt werden, dass er in das Gesamtkonzept eingebunden ist.

Die Planung soll somit die geplanten und bestehenden Nutzungen insgesamt neu regeln und – neben der o. g. Zielsetzungen – auch eine dauerhafte Optimierung des Kindergartenstandortes und eine Regelung der Zugänglichkeit und Parksituation beinhalten.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist gemäß § 13a BauGB gesetzlich bestimmt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind.

8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Dies entspricht der zukünftig vorgesehenen Nutzung und umfasst auch die vorhandenen Nutzungen - Kindergarten, Kirche, Gemeindehaus -, ohne dass hier - etwa durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche - zusätzliche Einschränkungen für eine zukunftsfähige, nachhaltige Entwicklung des Gebäudebestandes begründet werden.

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit nicht zulässig sind.

Das festgesetzte WA-Gebiet wird aufgrund jeweilig abweichender Festsetzungen in insgesamt 4 Teilbereiche untergliedert:

WA 1 – Geplante Reihenhausbebauung an der Rauhen Hardt

WA 2 – Geplantes Gemeindehaus

WA 3 – Geplante Reihenhausbebauung im Bereich Kampstraße

WA 4 – Kindergartenbereich

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß bestimmt.

Die festgesetzten Maßzahlen orientieren an der städtebaulich gewollten Entwicklung im Abgleich mit der im Gebiet und im Umfeld vorhandenen Bebauung.

Für den Planbereich wird entsprechend dem Charakter der vorhandenen und zukünftig möglichen Bebauung (WA) eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die Geschossigkeit auf ein Höchstmaß von zwei Vollgeschossen, die GFZ entsprechend mit 0,8 festgesetzt.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

Ergänzend zu den Geschosfestsetzungen werden für die Bereiche zu den vorhandenen Straßen maximale Gebäude-/Firsthöhen mit Bezugspunkt zu der vorhandenen Straßenfläche (Höhenangaben üNN) festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in die Gebäudehöhen der Umgebung einfügt.

Für die Bereiche WA 1 und WA 2 werden die Höhen im Bereich der Rauhen Hardt zugrunde gelegt, im Bereich WA 3 die der Kampstraße und im Bereich WA 4 die Höhen des nördlich angrenzenden Wendehammers Hirtenweg.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Absicherung der vorhandenen Bestandsbebauung und Ermöglichung einer Neubebauung in angemessenem Umfang und Ausgestaltung sind die überbaubaren Flächen innerhalb des zur Verfügung stehenden Bereichs ohne weitere Untergliederung festgesetzt.

Aufgrund der zentralen Lage des Gebietes und der beabsichtigten Nutzung ist eine Verdichtung gewünscht.

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die zulässige Bauweise sind standortunverträgliche Verdichtungen nicht zulässig.

8.4 Verkehrsflächen / Innere Erschließung

Das Gebiet wird verkehrlich über die bereits vorhandene - bisher private - Zufahrt von der "Rauhen Hardt" erschlossen.

Hinsichtlich der zukünftigen Verkehrsentwicklung im Gebiet und in der Umgebung wird folgendes zugrunde gelegt:

Der durch den Kindergarten hervorgerufene Quell- und Zielverkehr wird sich gegenüber dem Ist-Stand nicht verändern. Durch die zukünftige Gemeindehausnutzung werden zunächst nicht mehr Verkehre entstehen, als früher im Zusammenhang mit der Kirche und dem alten Gemeindehaus (tendenziell weniger).

Hinzu kommen Quell- und Zielverkehre für die neuen Wohnnutzungen – ca. 14 Reihenhäuser und 6 Wohneinheiten im Gemeindehaus. Bei konservativer Schätzung ist von Folgenden auszugehen:

- ca. 20 WE mit 2 bis 3 Einwohnern und 3 bis 4 Fahrtbewegungen in 24 Stunden, zu 70 bis 90% mit dem MIV (motorisierten Individualverkehr) = rd. 200 Verkehrsbewegungen in 24 Stunden
- ca. 90% der Verkehrsbewegungen entfallen auf den Tageszeitraum (06-22 Uhr) = ca. 180 / 16h und 11 bis 12 je Stunde
- ca. 10 % der Verkehrsbewegungen entfallen auf den Nachtzeitraum (22-6 Uhr) = ca. 20 / 8h und 2 bis 3 je Stunde

Zzt. hat die Rauhe Hardt nach Auskunft der zuständigen Stellen der Stadt eine Verkehrsbelastung von rd. 2.000 Bewegungen in 24 Stunden (ca. 1.800 im Tages-, ca. 200 im Nachtzeitraum). Es ist somit von einer Erhöhung der Verkehrsbelastung um ca. 10% auszugehen.

Die innere Erschließung ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und so dimensioniert, dass die erforderlichen Verkehrsbewegungen und -regelungen - Begegnungsverkehr, Wendemöglichkeit Müllfahrzeuge, öffentliche Stellplätze - innerhalb der Fläche abgewickelt werden können. Die vorgesehenen Abgrenzungen innerhalb der Fläche sind nachrichtlich dargestellt. Vom Wendehammer Richtung Süden ist zudem eine Fuß- und Radwegverbindung zur "Kampstraße" festgesetzt.

Um dem Einfahrtsbereich an der Rauhe Hardt genügend Breite zu verleihen wird die südliche Ausrundung über den Eckbereich des südlich angrenzenden Grundstücks geführt. Dies ist mit dem Eigentümer abgestimmt.

8.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung soll über die bestehenden Systeme erfolgen. Das Gebiet ist äußerlich an diese angeschlossen. Im Gebiet selbst ist eine Verlegung der Leitungstrassen innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen geplant.

Die Regen- und Schmutzentwässerung soll – nach Auskunft der Abteilung Stadtentwässerung der Stadt - über die vorhandenen Mischkanäle in der „Rauhen Hardt“ und in der Kampstraße erfolgen, nach aktuellem Sachstand etwa im Verhältnis 50 : 50.

Die formalen Vorgaben des § 51a Landeswassergesetzes zur Versickerung vor Ort bzw. ortsnahen Einleitung kommen nicht zum Tragen, da es sich bei den Flächen nicht um nach dem 01.01.1996 erstmals bebaute Grundstücke, sondern um eine Folgennutzung von in der Vergangenheit bereits bebauten Flächen handelt.

9.0 Hinweise

9.1 Böden

Sofern bei Erdarbeiten angeschüttete Böden angetroffen werden, ist dieses der Stadt Iserlohn - Abteilung Natur und Umwelt - unverzüglich anzuzeigen. Werden Böden angetroffen, die aufgrund ihres Aussehens oder Geruchsbildung unnatürlich erscheinen, so ist dieses der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises als zuständige Behörde unverzüglich anzuzeigen.

9.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem westfälischen Museum für Archäologie/amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel. 0 27 61 / 93 75 -0; Fax 0 27 61 / 24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

10.0 Durchführung des Bebauungsplanes

10.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die Inanspruchnahme des kleinen „Zipfels“ im Einfahrtsbereich der neuen Erschließung (siehe Kapitel 7.4, letzter Satz) wird bis zum Satzungsbeschluss mit dem Eigentümer geregelt.

10.2 Finanzielle Auswirkungen

Der Kommune entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

Iserlohn, im März 2016

Stadt Iserlohn

erstellt von:

ARCHPLAN
STADTENTWICKLUNG