Begründung zum Bebauungsplan Nr. 134 =Unter den Eichen"

der Stadt Iserlohn

Lage des Plangebietes im Siedlungsraum

Der Bebauungsplan Nr. 134 rundet nach Norden den Siedlungsraum Iserlohner Heide im Grenzbereich gegen die Gemarkung Hennen der Ortschaft Kalthof ab. Östliche Begrenzung bildet die Eisenbahnlinie Iserlohn/Dortmund, südl. die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 74 u. 125 "Wolfskoben" mit dem "Echelnteichweg".
Die äußere Erschließung bedient sich außerhalb des Plangebietes der vorh. Anschlüsse des Echelnteich- u. Masteweges an die B 233.

Erfordernis der Planaufstellung

Dem Raum der alten Stadt Iserlohn mangelt es an Angeboten von Bauflächen für Eigentumsmaßnahmen. Der Entscheidung über die Bebauungsplanaufstellung vom 10. 7. 75 gingen voraus:

a) im Jahre 1972 der vorsorgliche Erwerb von Wohnungsbauvorratsgelände durch die örtliche Bau- und Siedlungsgesellschaft e.G. in Größe von 12 ha,

b) Standortuntersuchung für ein zweites Friedhofsgelände zur Ergänzung und Entlastung des spätestens 1979 ausgeschöpften zentralen Friedhofes,

c) vorbereitende Abstimmung mit den Trägern öfftl. Belange hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungen des Bebauunplangebietes (Staatl. Gewerbeaufsichamt - Landschaftsschutz).

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die neue Stadt befindet sich der Flächennutzungsplan im Stadium der Bestandserhebung u. Bedarfsermittlung. Dabei bedient sich die Verwaltung für den nördl. Neuordnungsraum der "Struk-

turplanung für das erweiterte Gebiet der Stadt Iserlohn nach der kommunalen Neuordnung " -August 1971- des Planungsbüro Kühn/Meurer u. Partner. Die Analyse der Eignung sieht in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplanentwurf Abrundung der Wohnbauflächen vor. Für die Ausweisung des Friedhofgeländes spricht dessen landschaftlich vorzügl. Lage als Verbindungsglied der Freiräume "Erbenberg/Sümmernberg

Der Nachweis der Dringlichkeit der Bebauungsplanaufstellung liegt in der Notwendigkeit, innerhalb von 3 Jahren zusätzliche Friedhofsflächen anzulegen. Darin sind auch die zwingenden Gründe zu suchen, von dem Erfordernis abzusehen, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Planungsziele, Planungskonzepte

Angestrebt wird:

a) Maßvolle Abrundung der Wohnbaugebiete beiderseits des Echelnteichweges und Ergänzung um Wohnbauflächen nördl. d Wolfskoben-Siepens zur Auslastung de in den Bebauungsplänen Nr. 74 + 125 vorgehaltenen Wohnfolgeeinrichtungen in Gehwegentfernung (Einkaufsstätten des tägl. Bedarfs, medizinische Versorgung, Gemeinbedarfseinrichtungen) Aufgelockerte 1-Fam.-Haus-Bebauung in Friedhofsnähe wird durch verdichtete Bauformen max. 4-gesch. talseitiger Ausnutzung nahe dem Siepen ergänzt.

b) Landschaftsbezogene Eingliederung de Friedhofsflächen bei terrassenförmig Erschließung unter Beachtung der Topographie. Angliederung der Folgeeinrichtungen für den Friedhofsbedarf in d

Zone an der Bundesbahnlinie.

c) Öffnung und Verbindung der Freiräume auch zum geplanten Friedhof, durch ei selbständig geführtes Gehwegnetz und Schaffung eines Kinderspielplatzes in der Randzone verdichteter Bebauung zum Bebauungsplan "Wolfskoben".

Gliederung, Verteilung der Nutzungen

Größe des Plangebietes		23,9 ha
davon Wohnbauflächen	= 31,7% =	7,58 h
Grünflächen (öfftl.)		
a) Friedhof	35,1% =	8,42 h
b) Parkanlage (Parkwald) einschl. Spielplatz	17,2% =	4,12 h
Verkehrsflächen	7,5 % =	1,79 h
Flächen f. d. Forstwirtschaft	8,5 % =	2,03 h
		= 23,94 h

Maß der baulichen Nutzung:

1. Nettowohnbauland
   WR = 3,30 ha
   WA = 4,28 ha

2. Verkehrsflächen
   insges. 1,79 ha
   davon Flächen für den Kfz.-Verkehr
   0,7 ha
   Flächen für Fußgänger
   1,0 ha davon selbständig geführte Fußwege
   0,45 ha

Ruhender Verkehr:
Soll: 1,5 Stellplatz/Garage je WE
davon 20% auf öfftl. Grundstücken.

a) Private Grundstücksflächen:
Nachgewiesen:240 Stellplätze bzw. Garagen,

b) Öfftl. Grundstücksflächen:
Nachgewiesen: 48 Stellplätze auf 700 qm.

Bevölkerungsdichte:
Bei unterstellter Ausnutzung von 80 W in 1- u. 2-Fam.-Häusern u. weiteren 80 WE in Mehrfam.-Häusern ergibt sich bei angenommener Belegung von 3 Pers je WE eine Einwohnerdichte von 63 je ha Netto-Bauland.

Verkehr:

Die Bundesstraße 233 verläuft östl. des Plangebietes durch die Eisenbahnlinie Iserlohn/Dortmund getrennt. Anschlüsse sind in 2 Punkten durch den Echelnteichweg und Masteweg vorgegeben, Aufweitung der Straßenunterführung im Kreuzungsbereich mit der Bundes-bahnstrecke vordringlich. Aus Kostengründen bietet sich Abschnittsbildung in der Erschließung zunächst über den Echelnteichweg an.

Bodenordnung:

Wie unter "Erfordernis der Planaufstellung" erwähnt, ist die B + S eG. Eigentümerin von Grundstücksflächen in Größe von 12 ha. Vorbereitende Verhandlungen über Tausch- u. Umlegungsabsichten sind auch mit den anderen

beteiligten
Grundstückseigentümern aufgenommen worden
Sie lassen erkennen, daß es zur Verwirklichung der Planung keines amtlichen Verfahrens gem. BBauG § 45 und folgende bedarf.

Kostenermittlung:

a) Äußere Erschließung

(Anbindung an Baarstr. ohne Tunnelaufweitung unter BuBa) 353.400,-- D

b) Innere Erschließung

(ohne Grunderwerb)

Straßenbau einschl. Fußwege	1.500.000,-- D
Treppenanlagen	28.000,-- D
Kanalbau	1.200.000,-- D
Straßenbeleuchtung	170.000,-- D
Gesamtaufwand	3.251.400,-- D
Aufwand je WE	20.321,-- D

Die Kosten sind gem. dem Erfordernis BBauG § 9 Abs. 6 überschlägig ermittelt. Sie lassen keinen Rückschluß auf den Erschließungsbeitrag zu.

Iserlohn, 20. Juli 1976

(Rupprecht)

E r g ä n z u n g

der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 134 -Unter den Eichen-

1. Auf Anregung des Regierungspräsidenten in Arnsberg (Verkehrsdezernat) wurde auf die ursprünglich vorgesehene zweite Anbindung über den Echelnteichweg im nördlichen Plangebiet für den Fahrverkehr verzichtet. Sie bleibt für den Fußgängerverkehr geöffnet.
   Die Wohnstraße endet somit zwangsläufig im Wendeplatz.

   Da die Kosten der äußeren Erschließung die Tunnelaufweitungen nicht beinhaltet, ergeben sich keine Konsequenzen in der Kostenermittlung.

2. Eine vom Rheinisch-Westfälischen TÜV eV. in Essen erstellte gutachtliche Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen eines in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Hartchromwerkes hat ergeben, daß während der Nachtzeit Lärmbelästigungen über das zulässige Maß von 35 dB(A) hinaus eintreten.

   Aus diesem Grunde wurden in den Bebauungsplanentwurf Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG in der Neufassung vom 18. August 1976 getroffen, und zwar:

   "Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltein-wirkungen

   Auf den bebaubaren Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Grundrißgestaltung so zu wählen, daß Fenster von Schlafräumen und Aufenthaltsräumen, die auch als Schlafräume genutzt werden sollen, nur im Bereich von Südwesten bis Nordwesten anzuordnen sind."

Der Bebauungsplanentwurf ist zwar auf der Grundlage des BBauG alter Fassung aufgestellt worden; die Überleitungsbestimmungen des Art. 3 der Novelle lassen jedoch unter bestimmten Voraussetzungen die Anwendung des neuen Rechtes zu. Im vorliegenden Fall werden die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Iserlohn, 14. Juli 1977

2. Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan "Unter den Eichen" der Stadt Iserlohn

---

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

   Schaden würde auf die Stadt Iserlohn zukommen, wenn der dringend notwendige Kommunalfriedhof für die nördlichen Stadtbereiche nicht kurzfristig angelegt werden könnte:

   a) Der mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmte Flächennutzungsplanentwurf weist für das Stadtgebiet einen Bestand von 46,7 ha Friedhofsfläche nach. In Betrieb genommen sind davon derzeit ca. 43 ha. Nach der Literatur und Erfahrung erfordert der Bedarf ca. 6-10 qm je Einwohner, also 60-100 ha für das Stadtgebiet. Dem entspricht die Ausweisung von 80 ha Bestands- und Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplanentwurf.

   b) Seit über 10 Jahren wird in enger Fühlungnahme mit dem Geologischen Landesamt nach einer geeigneten Friedhofsfläche gesucht. 3 Untersuchungen wurden vorgenommen mit dem Ergebnis, daß für die in Frage stehenden Bereiche ungünstige Standortbedingungen aufgrund der Topographie, der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstandes vorliegen.

   c) Für den im Bebauungsplan Nr. 134 ausgewählten Standort spricht:

      1) Die städteplanerische Einbeziehung in den großräumigen Grünzug Erbenberg/Sümmernwald.

      2) Der nach den Untersuchungen des Landesamtes für hiesige Verhältnisse relativ günstige Befund.

      3) Die günstige Lage zum nördlichen Einzugsbereich der alten Stadt und zu Kalthof.

   d) Der Hauptfriedhof bietet noch freie Belegungskapazitäten für wenige Jahre an. Mindestens 4 Jahre dauert aber auch der Vorlauf für Planung, Finanzierung und Bau bis zur ersten Bestattung.

2. Immissionsschutz:

   Der nödlich des Echelnteichweges und westlich des Eisenbahndammes gelegene Schreinereibetrieb ist im WA-Gebiet nicht zulässig. Er genießt Bestandsschutz. Nach dem Bauschein Nr. 934 vom 20.10.1977 wird derzeit in Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Gutachtens vom 12.03.1974 (Ing.-Büro Grauer) umgebaut. Damit sind die Lärmschutzerfordernisse erfüllt. Sein Verbleiben am alten Standort ist daher unbedenklich.

Iserlohn, 12. Januar 1979

Leipprand
(Leipprand)
Städt. Baurat z.A.