

STADT ISERLOHN

PLANUNGSAMT



61 - 20 (2379 Ev)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 20 - Hombruch - (Neuaufstellung)
gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Lage des Plangebietes im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich des Siedlungsschwerpunktes Iserlohn, nördlich und westlich der Bundesbahnstrecke Iserlohn - Schwerte.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Dem Plangebiet liegt z. Z. der Bebauungsplan Nr. 20 vom 02. Dezember 1966 zugrunde. Dieser Plan ist mit Mängeln behaftet, so daß er in einem möglichen Streitfalle einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten würde. Aus Gründen der Rechtssicherheit zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ist ein Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Prinzip ist der Bebauungsplan aus dem seit dem 18.04.1980 wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Wegen einiger verhältnismäßig geringfügiger Abweichungen, die sich bei der Detailplanung ergeben haben, ist ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan eingeleitet worden, das gemäß § 8 Abs. 3 BBauG parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll.

4. Planungsziele

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind fast ausschließlich auf die vorhandenen, tatsächlich ausgeübten Nutzungen abgestellt. Es sind hier bewußt großzügig überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt worden, weil die festgesetzten Werte für Grund- und Geschoßflächenzahlen nach der BauNVO sowie die landesrechtlichen Bauvorschriften über Abstände und Abstandsflächen die künftige Entwicklung und Stellung von baulichen Anlagen hinreichend regeln. Lediglich dort, wo aus städtebaulichen Gründen bestimmte Freiräume erhalten bleiben sollen, sind diese Flächen durch Baugrenzen eingeschränkt. Hier sind aber, wenn dies auch nicht ausdrücklich

festgesetzt ist, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Nebenanlagen, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie Stellplätze und Garagen zulässig.

Einen besonderen Stellenwert erfährt die Grünflächenplanung innerhalb des Plangebietes. Über die nachrichtliche Darstellung der nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BBauG, wie der Naturdenkmale und Landschaftsschutzgebiete, hinaus werden hier Flächen für die Erhaltung des Bewuchses und Geländes festgesetzt. Hier dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die die Geländeoberfläche verändern, mit Ausnahme für den Wegebau zur Benutzung für Fußgänger, Radfahrer und landschaftspflegerische Nutzfahrzeuge. Außerdem ist der Pflanzenbewuchs zu erhalten und zu pflegen. In diesem Rahmen ist der natürliche Abgang zu ersetzen. Ausnahmen sind nur zulässig unter Vorlage landschaftspflegerischer Begleitpläne, die der Zustimmung der Gemeinde bedürfen. Der Erholungswert dieser mehr oder weniger umgestalteten Grünflächen soll hierdurch besonders unterstrichen werden.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde eine rechtssichere Grundlage für die Abrechenbarkeit künftiger Erschließungsbeiträge liefern.

5. Gemengelage Wohnen - Gewerbe

Der bisherige Bebauungsplan enthielt für die gewerblichen Bauflächen die einschränkende Festsetzung "Betriebe, die durch Dünste, Rauch-/Rußentwicklung, Geräusche und Erschütterungen belästigen und als besonders feuergefährlich gelten, sind nicht zulässig". Wenn diese Festsetzung auch rechtlich nicht unbedingt fundiert war, so zeigt doch ein vom Institut für Umweltmeßtechnik am 11.07.1985 durchgeführtes Lärmmeßgutachten, daß die jetzt geforderten Lärmbeurteilungspegel tagsüber eingehalten werden und keine Nacharbeit stattfindet. Es tritt demnach durch die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG für die vorhandenen Betriebe und die Nutzung der gewerblichen Bauflächen keine Benachteiligung gegenüber dem bisherigen Zustand ein, auch wenn für künftige Erweiterungen und Neuansiedlungen gutachtliche Erläuterungen derjenigen Maßnahmen gefordert werden, die die Einhaltung der Beurteilungspegel gewährleisten.

Auf den Grundstücken Bremsheide 9 bis 17 ist eine Entwicklung eingetreten, die mit der bisherigen Ausweisung als gewerbliche Baufläche nicht mehr vereinbar ist. Durch Betriebsaufgaben, Verpachtung von Betriebsgebäuden und Teilung von Grundstücken sind z. T. Wohnnutzungsgrundstücke entstanden, während auf

einigen Flächen sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe verblieben sind. Für diese ca. 0,8 ha große Fläche einschließlich des Flurstücks 314 ist, dem Bestand entsprechend, ein "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO festgesetzt worden.

6. Verkehrerschließung

Die öffentlichen Verkehrsflächen der inneren Erschließung sind hergestellt. An einigen Stellen sind im Bebauungsplan Flächen verbindlich festgesetzt, auf denen durch Aufpflasterung oder Einbauten Verkehrslenkungs- bzw. -beruhigungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Die relativ wenigen Bauflächen im nordwestlichen Planbereich, auf denen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine Bebauung möglich ist, sind durch private Erschließungswege an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden.

Das Baugebiet ist im Südwesten an die freie Strecke der K 17 (Schapker Weg) und im Nordosten (Hombrucher Weg) innerhalb der Ortsdurchfahrt an die B 233 (Baarstraße) angebunden. Beide Anbindungen unterliegen im Bereich der Eisenbahnunterführungen einer Fahrbahnverengung, die sich nach den bisherigen Erfahrungen nicht nachteilig ausgewirkt haben. Sie vermitteln im Gegenteil den Kraftfahrern den Eindruck, hier in ein separates, verkehrsberuhigtes Baugebiet einzufahren und sich entsprechend zu verhalten. Dies zeigt auch die Unfallstatistik der Jahre 1983 bis 1985. In diesem Zeitraum ereigneten sich im Tunnelbereich zum Schapker Weg drei Unfälle, die mit einem Bußgeldverfahren und drei, die mit einem Verwarnungsgeld geahndet wurden. Im Tunnelbereich Hombrucher Weg zur Baarstraße ereigneten sich im gleichen Zeitraum sieben der ersten und vier der zweiten Kategorie. Personen kamen nicht zu Schaden.

7. Flächengliederung

7.1 Größe des Plangebietes:	43,5 ha		
Davon sind:			
Wohnbauflächen	20,7 ha	=	47,6 %
Mischbauflächen	0,8 ha	=	1,8 %
Gewerbliche Bauflächen	6,4 ha	=	14,7 %
Fläche für Versorgungseinrichtungen	0,1 ha	=	0,2 %
Öffentliche Grünflächen	5,5 ha	=	12,7 %
Private Grünflächen	3,9 ha	=	9,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	6,1 ha	=	14,0 %
	<hr/>		
	43,5 ha	=	100,0 %

7.2 Bevölkerungsdichte:

In dem Plangebiet wohnen z. Z. 3.300 Einwohner (EW). Die aufgezeigten Möglichkeiten lassen einen Zuwachs um ca. 20 Wohneinheiten (WE) erwarten. Legt man hierfür eine Belegung von 2,7 EW je WE zugrunde, so ergibt sich ein Zuwachs von ca. 54 EW. Das entspricht einer Gesamtbevölkerungsdichte von 162 EW je ha Nettowohnbaufläche.

8. Ver- und Entsorgung

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

Die Abwasserentsorgung erfolgt ausnahmslos durch die vorhandene Kanalisation über Hauptsammler zur Kläranlage des Ruhrverbandes im Baarbachtal. Der Hauptsammler ist gemäß § 58 Abs. 1 LWG am 05.04.1984 im Rahmen des Generalentwässerungsplanes "Kernstadtgebiet" der Stadt Iserlohn genehmigt worden.

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

9. Kosten

Wie bereits unter 6. erwähnt, sind die Erschließungsanlagen weitestgehend hergestellt.

Für die vorgesehenen Flächen, auf denen verkehrsberuhigende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, entstehen für ca. 3.200 qm Kosten in Höhe von voraussichtlich 640.000 DM.

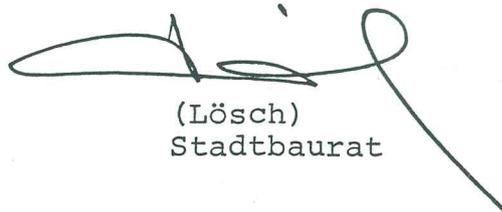
Abzüglich eines Eigenanteils von 10 % nach dem KAG errechnet sich ein Betrag von ca. 576.000 DM.

Hierzu wird möglicherweise ein Zuschuß aus dem Förderungsprogramm für Wohnumfeldverbesserungen erwartet in Höhe von ca. 375.000 DM.

Somit verbleibt ein städtischer Anteil von ca. 265.000 DM.

Iserlohn, 03. Juni 1986

Ergänzt: 07. Nov. 1986



(Lösch)
Stadtbaurat