ANLAGE ZUR DS.NR. 3 / 2628

STADT ISERLOHN
PLANUNGSAMT

61-148 (2379 Ev.)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 148 - Ortlohntal - gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1. Lage des Plangebietes im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt im Siedlungsschwerpunkt Iserlohn unmittelbar nördlich der Autobahn A 46 zwischen der L 648 - Dortmunder Straße - und der B 233 - Baarstraße -.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Das Angebot stadtnahen Wohnens in Ein- bis Zweifamilienhäusern weist im Siedlungsschwerpunkt Iserlohn seit längerer Zeit ein Defizit aus. Es liegt daher im allgemeinen Interesse, unbebaute Grundstücke in den Innenbereichen einer baulichen Nutzung zuzuführen, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind. Andererseits gibt die bevorstehende Entwicklung auf der Gemeinbedarfsfläche (Schulgrundstück) Anlaß, zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung einen Bebauungsplan aufzustellen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wesentlichen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Vorgaben des Flächennutzungsplanes abgestellt. Die Zielsetzung zur Errichtung einer Sportanlage ist aus Gründen der Vermeidung wechselseitiger Beeinträchtigungen aufgegeben worden. Sie hätten nur unbefriedigend und dann auch noch unter erheblichen unrentierlichen Aufwendungen ausgeräumt werden können. Andererseits ist eine Entwicklung der Schulanlagen nur in östlicher Richtung möglich und sinnvoll. Für beide Abweichungen von den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes wird parallel zu diesem Bebauungsplan ein Änderungsverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

4. Planungsziele

Die Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche - Schule - mit den dazugehörigen Frei- und Grünflächen war unter anderem ein Kriterium, warum die unbebauten Flächen dieses stadtnahen Innenbereichs bisher noch keiner Bebauung zugeführt werden konnten. Für die verbleibenden Wohnbauflächen - reines Wohngebiet - soll die maximale Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten je Baugrundstück dazu beitragen, daß hier ein aufgelockertes, beruhigtes Wohnquartier entsteht.

Im äußersten Westen des Plangebietes sollen in einem relativ kleinen "allgemeinen Wohngebiet" die gem. § 4 Bau NVO möglichen, der Versorgung des Gebietes dienenden Infrastruktureinrichtungen zulässig sein. Wegen der durch die Almeloer Straße bedingten Eingangssituation zu dem Gesamtbaugebiet "Nußberg" erscheint die Lage hierfür prädestiniert.

Die inneren Erschließungsanlagen sind von vornherein für gestaltende Elemente im Hinblick auf Verkehrsberuhigung vorgesehen.

Auf der sich nach Osten an das Schulgrundstück anschließenden Gemeinbedarfsfläche werden Erweiterungsbauten des Schulkomplexes entstehen, die sich im Volumen den vorhandenen Baukörpern anzupassen haben. Dem Schulkomplex wird die verbleibende Grünfläche in Form eines Schulgartens zugeordnet.

5. Verkehrserschließung

Das innere Erschließungssystem des "reinen Wohngebietes" wird in Höhe der jetzigen Einmündung der Langerfeldstraße in die Almeloer Straße an das bestehende Straßennetz angebunden.

Der Schulkomplex soll über die Ortlohnstraße vom Berliner Platz kommend erschlossen und des weiteren in Einbahnrichtung durch den vorhandenen Tunnel unter der A 46 und eine neue Planstraße an die Baarstraße angebunden werden. Der Tunnel mißt eine lichte Höhe von 4,5 m und Breite von 6 m im Kastenprofil. Die Aufteilung wird in 2,25 m für Fußgänger und 3,75 m Fahrbahn vorgenommen.

Die für die Andienung des Schulgrundstückes mit Schulbussen und privaten PKW's festgesetzte Verkehrsfläche wird aus gestalterischen und sicherheitstechnischen Gründen durch besonders breite und dichte Pflanzstreifen in das öffentliche Grün eingebunden. Entsprechende Anpflanzungsgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind festgesetzt.

Der Straßenabschnitt der Langerfeldstraße zwischen der Ortlohnstraße und der Arpkestraße wird zur reinen Fußgänger- und Radfahrerbenutzung zurückgebaut, teilweise entsiegelt und bepflanzt. Der Abschnitt vor den jetzt vorhandenen Schulgebäuden wird für den allgemeinen Fahrverkehr gesperrt und nur noch für den Anliegerverkehr freigegeben werden.

6. Immissionsschutz

Ein Lärmschutzgutachten des Instituts für Umweltmeßtechnik Dipl.-Ing. Jürgen Bergmann u. a. vom 02.02.1988 stellt fest, daß das Wohngebiet durch den vorhandenen Lärmschutzwall an der A 46 nicht so ausreichend abgeschirmt ist, daß die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 etc. eingehalten werden. Andererseits haben Messungen ergeben, daß auch durch den Pausenhof der vorhandenen Schule die für das an-

grenzende Wohngebiet zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte überschritten werden. Zur Minderung dieser Einwirkungen sind in dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

In einer Untersuchung und Charakterisierung des Lokalklimas für das Plangebiet Ortlohntal durch den TÜV Essen wurde eine ungünstige lokalklimatische Situation festgestellt, die eine Anreicherung mit luftgetragenen Schadstoffen begünstigt bzw. deren Abtransport behindert. Um eine weitere Belastung mit Schadstoffen zu vermeiden, sind auf Grund der Empfehlung aus dem Gutachten in dem Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Feuerstätten ausgeschlossen worden. Zur Beheizung kommen demnach nur alternative Energiequellen, wie Fernwärme, Elektroheizung etc., in Frage. Der vorhandene Schulkomplex wird bereits mit Fernwärme versorgt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie ist durch die vorhandenen Ortsnetzanschlüsse gewährleistet.

7.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem zum Hauptsammler Baarbachtal. Die Flächen sind entwässerungstechnisch in dem Entwässerungsplan "Kernstadtgebiet" der Stadt Iserlohn erfaßt, der gem. § 58 Abs. 1 LWG am 05.04. 1984 genehmigt worden ist.

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

8. Flächengliederung

Fläche des Plangebietes		14,5 ha
Davon:		
Wohnbauflächen	6,7 ha	
Gemeinbedarfsflächen	2,2 ha	
Grünflächen	3,5 ha	
Verkehrsflächen	2,1 ha	
	14,5 ha	

Anzahl möglicher Wohneinheiten (WE) ca. 170.

Legt man eine Belegzahl von 2,7 Einwohner (EW) je WE zugrunde, ergibt sich ein mögliches Bevölkerungspotential von rd. 460 EW. Das entspricht einer Dichte von ca. 68 EW je Hektar Wohnbaufläche.

9. Kosten

9.1 Kanalbau	1.090.000,-- DM

Hiervon werden 90 % von 1/3 der Summe über Erschließungskostenbeiträge wieder vereinnahmt, nämlich	327.000,-- DM	
Es verbleibt zu finanzieren für die Stadt ein Anteil von		763.000,-- DM
Dieser Betrag wird langfristig über Kanalbenutzungsgebühren wieder vereinnahmt.		
9.2 Straßen- und Wegebau		
Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Fußwege, Treppen, Stahlbetonstützmauern, Wallweg mit Geländer, Straßenentwässerungskanal, Straßenbeleuchtung u. Straßenbegleitgrün	2.882.600,-- DM	
Hiervon werden 90 % über Erschließungskostenbeiträge wieder vereinnahmt, nämlich	2.594.340,-- DM	
Es verbleibt zu finanzieren für die Stadt ein Anteil von		288.260,-- DM
9.3 Stellplatzanlage und Schulbushaltestelle		1.125.000,-- DM
9.4 Südliche Ortlohnstraße einschl. neue Planstraße südl. der A 46		600.000,-- DM
		2.776.260,-- DM

Iserlohn, 12.02.1988
Ergänzt am 21.03.1988

In Vertretung

(Lösch)
Stadtbaurat

810

STADT ISERLOHN

PLANUNGSAMT

61-148 (2335 Pfei)

Änderung der Begründung

vom 12.02.1988/21.03.1988
zum Bebauungsplan Nr. 148 - Ortlohntal -
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Aufgrund der Maßgaben des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 14.09.1988 im Anzeigeverfahren wird die Begründung wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Im Pkt. 4 (Planungsziele) wird im Satz 1 der Begriff "Schule" durch den Begriff "Grund- und Gesamtschule" und im Satz 2 der Begriff "Beruhigtes Wohnquartier" durch den Begriff "Verkehrsberuhigtes Wohnquartier" ersetzt.

2. Im Pkt. 6 (Emissionsschutz) wird hinter Satz 1 folgender Text eingefügt:

   "So wird der Orientierungswert am Emissionsort 3 des Lärmgutachtens vom 02.02.1988 tags um 4,5 dB(A) und nachts um rd. 10 dB(A) überschritten. Obwohl die Orientierungswerte denen eines vorbelasteten WA-Gebietes entsprechen, ist die Festsetzung WR-Gebiet gewählt worden, damit die Ansiedlung von Läden usw. ausgeschlossen ist. Durch die vorhandene Autobahnverlärmung und die vorhandene Luftbelastung kann die von einem reinen Wohngebiet zu erwartende gehobene Wohnqualität nicht sichergestellt werden."

3. Im Pkt. 6 (Emissionsschutz) wird in Abs. 2 die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 in § 9 Abs. 1 Nr. 23 abgeändert.

Iserlohn, 26.09.1988

In Vertretung

(Lösch)
Stadtbaurat