

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 151 -Ortskern Oestrich/Auf dem Beile- gem. § 9
Abs. 8 BBauG.

1. Lage des Plangebietes im Siedlungsraum

Das Plangebiet umfaßt den östlich des Siedlungsschwerpunktes Letmathe gelegenen Ortsteil Oestrich sowie die Flächen zwischen der Autobahn (A 46), der Siedlung "Heersiepen - An der Stennert" und der Brinkhofstraße.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufgabe bzw. Verlagerung der landwirtschaftlichen Betriebe im Ortskern von Oestrich bedingte in den letzten zwei Jahrzehnten einen Strukturwandel. In die freiwerdenden Wirtschaftsgebäude zog nach und nach eine gewerbliche Nutzung, die sich teilweise mit dem Wohnumfeld nicht vertrug. Relativ große Freiflächen im Ortsinneren verlangten nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dies war der Anlaß für den Rat der Stadt, am 19. 06. 1979 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP weist die Überwiegenden Flächen des Ortskerns von Oestrich als Mischbauflächen aus. Er gibt außerdem eine Verkehrsstrasse nach Grümannsheide vor, die besonders im Oberdorf erhebliche Eingriffe in die vorhandene Gebäudesubstanz zur Folge hat. Beides ist schwer vereinbar mit der gleichzeitigen Ausweisung dieser Bereiche als "Gebiet, das wegen seiner städtebaulichen und historischen Bedeutung besonderen Anforderungen unterliegt". Die Einleitung eines Änderungsverfahrens des FNP ist vom Rat der Stadt am 19. 10. 1982 beschlossen worden. Geringfügige Anpassungen in den Randbereichen sollen hierbei berücksichtigt werden. Im übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Vorgaben des FNP abgestellt.

4. Planungsziele

Erstes Planungsziel ist, die vorhandene Wohnnutzung zu erhalten und unter Wahrung der gewachsenen Baustrukturen fortzuentwickeln. Eingedenk der städtebaulichen und historischen Bedeutung des Ortskernes sind in den Randbereichen zum Teil die Anzahl der Wohnungen, zum Teil die Länge der Baukörper begrenzt worden. In den Wohnbereichen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Einrichtungen sind in anderen, dafür geeigneteren Gebieten ausreichend vorhanden.

Der Kernbereich hebt sich gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet in einigen Punkten ab. Hier sind Handwerksbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe (Lohnfuhrunternehmer) und eine Gaststätte mit Veranstaltungssaal vorhanden, die nicht nur der Versorgung dieses Gebietes dienen.

Seit dem 16. Jahrhundert ist der historische Ortskern durch eine Mischung aus Wohnnutzung, Landwirtschaft und Kleinindustrie gekennzeichnet. An den Oestricher Bächen entstanden um diese Zeit die ersten mit Wasserkraft angetriebenen Drahtrollen, aus denen sich die späteren Kettenschmiedekotten entwickelten. Sie wurden im Nebenerwerb von den Oestricher Landwirten betrieben. Oestrich ist daher eine der Keimzellen der Industrialisierung des Letmather Raumes und eines der Zentren der Kettenschmiedekotten. Hiervon künden heute noch die entsprechenden Gebäude an der Berliner Allee und an der Beilstraße, für die inzwischen ein Verfahren zur Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz eingeleitet worden ist. Das lange Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen haben die heute ansässigen Betriebe, in der Regel kleine Handwerksbetriebe und Lohnfuhrunternehmen, fortgesetzt, ohne Konflikte mit der Wohnnutzung auszulösen. Dieses Gemenge kann nebeneinander bei gegenseitiger Rücksichtnahme existieren, auch unter dem Aspekt der Entwicklung der Wohnnutzung. Deshalb ist hier die Festsetzung "besonderes Wohngebiet" getroffen worden. Hiervon wiederum ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" ausgeschlossen, weil sie dem angestrebten Ziel, nämlich Erhaltung des Ursprünglichen, total widersprechen würde.

Anders verhält es sich mit dem Planbereich westlich der Kirchstraße. Hier waren in der Vergangenheit die größeren landwirtschaftlichen Betriebe angesiedelt. In deren Wohn- und Wirtschaftsgebäude zog nach Aufgabe bzw. Betriebsverlagerung gewerbliche Nutzung ein, deren Emissionen mit dem Wohnumfeld nicht mehr vereinbar sind. Ansätze einer Entflechtung sind erkennbar. Ein Werkzeugbaubetrieb hat sich aus eigener Initiative bereits in ein geordnetes Gewerbegebiet verlagert. Mit dem vorhandenen Speditionsunternehmen wird in einer privat-rechtlichen Vereinbarung festzulegen sein, daß die Verlagerung des Betriebes 1984 begonnen werden und 1986 beendet sein soll.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse kann in einigen gekennzeichneten Bereichen um 1 überschritten werden. Hierdurch soll der Anreiz geboten werden, in den Randbereichen die Hanglage auszunutzen, ohne umfangreiche Geländemodulationen vorzunehmen. Im Innenbereich sind aus städtebaulichen Gründen möglichst steile Dachformen erwünscht. Das kann u. U. zur Folge haben, daß die Geschoßfläche einer ausgebauten Dachgeschoßwohnung über 2/3 der darunterliegenden Geschoßfläche ausmacht, das Dachgeschoß somit nach landesbaurechtlichen Vorschriften ein Vollgeschoß darstellt.

Damit die aufgezeigten Möglichkeiten auch optimal genutzt werden können, ist es gerechtfertigt, daß für diese Bereiche höhere Werte als nach § 17 Abs. 1 Sp. 4 BauNVO zulässig, festgesetzt werden. Durch die offene Bauweise und ausreichend festgesetzten Freiflächen ist gewährleistet, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Im Hinblick auf die behutsame Anpassung an die vorhandene Bebauung sind in einzelnen Bereichen maximale Traufhöhen festgesetzt.

Für die evangelische Kirche im Dorfmittelpunkt ist ein Verfahren zur Unterschutzstellung nach dem Landesdenkmalschutzgesetz eingeleitet. Zur Erhaltung der schützenswerten Ensembles will die Stadt von den Möglichkeiten Gebrauch machen, die der § 39h BBauG bietet. Abgestellt auf diese Aspekte ist auch die Gestaltungssatzung, die in drei Abschnitte gegliedert ist. Hiermit soll erreicht werden, daß sich Neu und Alt harmonisch verbindet und dadurch der das Ortsbild prägende Charakter weitestgehend erhalten bleibt.

5. Verkehrerschließung

Die ursprünglich im FNP vorgegebene Verkehrsstrasse nach Grümannsheide über die Kirchstraße und den Heimbergweg soll aufgegeben werden. Sie würde einen unvermeidbaren Eingriff in die vorhandene Bausubstanz zur Folge haben. Viele Einzelteile der erhaltenswerten Ensembles würden der Verkehrsfläche zum Opfer fallen. Eine Variante zur Verkehrsführung, die den Knoten Berliner Allee/Grümannsheider Straße in einem eleganten Bogen mit der Wiesenstraße verband und weitgehend über unbebautes Gelände führte, ist in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auf erheblichen Widerstand der Bevölkerung gestoßen. Die jetzt vorgestellte Verkehrsachse schont jedes vorhandene Gebäude.

Die Anbindungen an das überörtliche Verkehrsnetz sind gegeben.

Mit Rücksicht auf die Bebauung und die das Ortsbild mitprägende Stützmauer des Kirchgrundstückes sowie die daraus resultierenden Sichtverhältnisse wird die Kirchstraße in gestreckter Fahrtrichtung bevorrechtigt. Die Grümannsheider Straße wird hier untergeordnet einmünden. Im Bereich des Hauses Kirchstraße 17 wird eine Fahrbahnverengung in Kauf genommen, um Bürgersteige mit Mindestbreiten von 1,50 m zu erreichen. Dieser Engpaß wird als Pflasterfläche in unterschiedlichen Farben besonders hervorgehoben.

Im Übrigen soll die innere Erschließung die vorhandenen Verkehrsflächen weitestgehend berücksichtigen. Mit verkehrsregelnden Maßnahmen (Richtungsverkehr) wird wegen der sparsamen Querschnitte zu rechnen sein. Die neu hinzukommenden Erschließungsanlagen gemischter Nutzung werden bei ihrer Herstellung Möblierungen erfahren, die den verkehrsberuhigten Charakter betonen.

6. Grünflächen

Für die Abdeckung des Spielflächenbedarfs sind zwei Spielplatzflächen vorgesehen. 200 m östlich des Dorfmittelpunktes soll eine ca. 1.800 qm große Anlage der Kategorie A des RdErl. d. IM v. 31.7.1974 entstehen, im östlichen Planbereich sind ca. 3.000 qm für Anlagen der Kategorie B vorgesehen, die dem hier südlich und östlich angrenzenden Wohnbereich zuzuordnen sind. Dem Bedarf der Kategorie C dienen Gemeinschaftsanlagen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sowie ein ca. 300 qm großer öffentlicher Kinderspielplatz im westlichen Zentrum.

Die Flächen für die Landwirtschaft nördlich des Friedhofes sollen im wesentlichen in ihrer bisherigen Nutzung verbleiben. Denkbar wären hier aber auch künftige Entwicklungen zu gärtnerischer Nutzung, Baumschulen, Obstwiesen, Fischzucht, Weideland u.ä.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Energie ist durch die vorhandenen und problemlos zu ergänzenden Leitungssysteme gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung ist durch die bereits durchgeführte Sanierung der Kanalisation bis zum Tiefpunkt Ecke Wiesenstraße/ Im Klepping (Hauptsammler mit Anschluß an Kläranlage des Ruhrverbandes) sichergestellt. Das innere Abwasserleitungssystem ist z. Z. bereits teilweise überlastet und bedarf sicherlich im Hinblick auf die angestrebte Verdichtung im Innenbereich wie auch durch die zusätzliche Randbebauung in Teilbereichen einer Erneuerung. Die Planungen für ein entsprechendes Genehmigungsverfahren nach § 58 LWG sind für 1983 vorgesehen.

Die Abfallbeseitigung wird durch das allgemeine Ortsrecht der Stadt Iserlohn mit dem darin enthaltenen Anschluß- und Benutzungszwang geregelt.

8. Flächengliederung

Größe des Plangebietes: 29,22 ha

Davon sind:

Wohnbaufläche	15,88 ha =	54,35 %
Gemeinbedarfsfläche	1,70 ha =	5,82 %
Öffentliche Grünfläche	4,10 ha =	14,03 %
Private Grünfläche	0,55 ha =	1,88 %
Fläche für die Landwirtschaft	3,32 ha =	11,36 %
Verkehrsfläche	3,67 ha =	12,56 %
	<u>29,22 ha =</u>	<u>100,00 %</u>

Bevölkerungsdichte:

In dem Planbereich wohnen z. Z. 560 Einwohner (EW) in ca. 207 Wohneinheiten (WE).

Die Ausweisungen ermöglichen eine Verdichtung im Kernbereich um

288 WE

und eine Ergänzung in den Randbereichen um

100 WE.

Legt man hierfür eine Belegung von 2,5 EW je WE zugrunde, so ergibt sich eine zukünftige Bevölkerungszahl von 1.530.

Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 95 EW je ha Nettowohnbaufläche.

Der Verkehrsflächenanteil läge bei Ausschöpfung der o.g. Möglichkeiten bei 61,68 qm je WE.

9. Bodenordnung

Für die Durchführung der Erschließung und Bebauung ist eine Umlegung und Neuordnung der Grundstücke erforderlich, damit nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Einleitung eines entsprechenden Verfahrens nach den §§ 45 ff BBauG wird der Rat der Stadt zu gegebener Zeit erwägen.

10. Kosten

1. Für die Herstellung neuer Verkehrsflächen im Planbereich entstehen voraussichtlich Kosten in Höhe von	2.761.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	<u>207.000,-- DM</u>
	2.968.000,-- DM

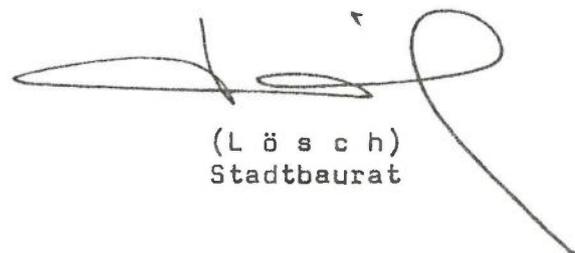
Da hiervon 90% als Erschließungskosten vereinnahmt werden können, verbleibt für die Stadt ein Anteil von 296.800,-- DM

2. Sicherung der Verrohrung des Oestricher Baches ca.	192.000,-- DM
3. Sanierung der vorhandenen überlasteten Kanalisation ca.	1.350.000,-- DM
4. Neubau von Kanalisation ca.	1.942.000,-- DM

Hiervon werden 90% von 1/3 der Kosten über Erschließungskostenbeiträge vereinnahmt.
Es verbleibt ein Anteil für die Stadt in Höhe von 1.359.400,-- DM
3.198.200,-- DM
=====

In der Pos. 3 sind erhebliche Kostenanteile enthalten, die als Kanalunterhaltungsmaßnahmen ohnehin in nächster Zukunft erforderlich sind. Die verbleibenden Kosten der Pos. 4 werden langfristig über die Kanalbenutzungsgebühr wieder vereinnahmt.

Iserlohn, 17. Febr. 1983
ergänzt am: 21. Apr. 1983



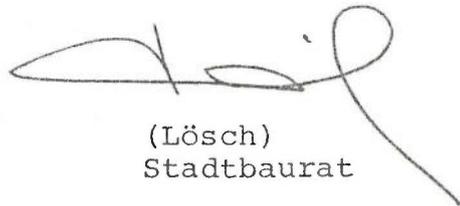
(L ö s c h)
Stadtbaurat

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 151 - Ortskern
Oestrich / Auf dem Beile -

11. Verkehrsgeräusche der Autobahn A 46

Ein Gutachten vom 30. Januar 1974 des Institutes für Schall- und Wärmeschutz, Prof. Dr. Dr. Werner Zeller, kommt zu dem Ergebnis, daß unter Voraussetzung der Errichtung einer ca. 2,50 m hohen Schallschutzwand neben der Autobahn, der äquivalente Dauerschallpegel der Verkehrsgeräusche tagsüber allgemein unter 60 dB(A) bleibt und nachts 45 dB(A) nicht überschreitet. Diese Werte entsprechen dem Planungsrichtpegel der DIN 18005. Die vom Autobahnamt errichtete Schallschutzwand entspricht der in dem Gutachten vorausgesetzten Maßnahme. Auf die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen kann verzichtet werden.

Iserlohn, 16. September 1983



(Lösch)
Stadtbaurat