

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 180 - Roden/Holzweg/Am Schierloh -
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Lage des Plangebietes im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt zwischen den Siedlungsschwerpunkten Iserlohn und Letmathe, südlich der B 7 und Untergrüne, im Ortsteil Roden und hier im westlichen Anschluß an die vorhandene Bebauung zwischen der Rodener Straße und der Straße Am Schierloh auf einer Höhe von 210 bis 230 m über NN.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der unbebaute Bereich dieses Plangebietes stellt im Grunde eine großflächige Baulücke dar, die aus verschiedenen privaten Gründen bisher noch keiner Bebauung zugeführt werden konnte. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zur Sicherstellung eines gerechten Verteilermaßstabes für die Erhebung von Erschließungskostenbeiträgen sind einige bereits bebaute Bereiche in das Plangebiet einbezogen worden.

Angesichts eines geschätzten Wohnungsfehlbedarfs von zur Zeit ca. 2.500 Wohnungen im Stadtgebiet Iserlohn soll dieser Bebauungsplan zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung beitragen. Er wird dementsprechend unter Anwendung des BauGB-MaßnahmenG aufgestellt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der hier Wohnbaufläche ausweist, entwickelt.

4. Planungsziele

4.1 Entsprechend dem Planerfordernis, Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung, wird hier "reines Wohngebiet" festgesetzt. In Anpassung an und zum Einfügen in die nähere Umgebung ist in Verlängerung der Rodener Straße die Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt, d. h. zur Tallage wird ein sogenanntes Souterraingeschoss möglich sein, wenn es denn kein Vollgeschosß darstellt. In Verlängerung der Straße Am Schierloh ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend 2 festgesetzt, ebenfalls das Volumen der vorhandenen Bebauung aufnehmend. Hier soll Mietwohnungsbau entstehen, der auch aus Mitteln für den sozialen Wohnungsbau gefördert werden könnte. Nach überschlägigen Schätzungen können hier insgesamt ca. 40 Wohneinheiten errichtet werden.

Die innere Erschließung erfolgt durch die Ergänzung der vorhandenen Straßen. Festgesetzt sind gemischt genutzte Verkehrsflächen mit verkehrsberuhigtem Charakter. Die Fußwegverbindung vom Holzweg zum Haydnweg ist auf jeden Fall, schon allein wegen der Erreichbarkeit der westlich des Holzweges gelegenen unbebaubaren Flächen, aufrechtzuerhalten. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht für Fußgänger wird in dem südlichen Teilstück bis zum Anschluß an den Wendeplatz des Holzweges eine Treppenanlage erforderlich.

4.2 Gliederung des Gebietes:

Gesamtfläche des Plangebietes	3,516 ha	
davon:		
Wohnbaufläche	2,794 ha =	79,5 %
Grünfläche, privat	0,392 ha =	11,1 %
Verkehrsfläche	0,300 ha =	9,4 %
Dabei ist zu unterscheiden:		
Wohnbaufläche, die bereits bebaut ist	1,778 ha =	50,6 %
Wohnbaufläche neu	1,016 ha =	28,9 %
Verkehrsfläche, die bereits versiegelt ist	0,179 ha =	5,1 %
Verkehrsfläche, die bereits teilversiegelt ist (Holzweg)	0,058 ha =	1,6 %
Verkehrsfläche neu	0,093 ha =	2,6 %

5. Belange von Natur und Landschaft

Für die Erschließung des Baugebietes ist die Anlegung ergänzender Straßenflächen von ca. 930 qm zuzüglich 580 qm Fußweg unumgänglich.

Unter Berücksichtigung der Umweltbelange Luft, Klima, Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild ist davon abgesehen worden, auf den westlich des Holzweges gelegenen Grundstücken weitere überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen. Zum einen wären hier ohnehin maximal nur 10 Wohneinheiten möglich, zum anderen wären hiervon nicht unerhebliche negative Auswirkungen auf die genannten Umweltparameter zu erwarten gewesen, so daß in der Abwägung dieser Belange dem Erhalt der derzeitigen Nutzung, bzw. durch die getroffene Festsetzung "extensiv genutzte Streuobstwiese" einer ökologischen Aufwertung dieser Fläche der Vorrang eingeräumt worden ist. Zur optischen Trennung zwischen dem Geschoß-/Mietwohnungsbau und der eingeschossigen Bauweise, aber auch um im Innenbereich eine verdichtete Durchgrünung zu erreichen, ist hier in West-Ost-Richtung auf einer Fläche von ca. 500 qm ein Sichtschutzwall mit Anpflanzungsgebot festgesetzt. Ein weiteres Anpflanzungsgebot ist auf dem südlichen Teil der Flurstücke 787 und andere festgesetzt als Ersatz für die hier aufzugebenden ca. 20 Fichten- und Kiefernabäume.

Unter Beachtung der §§ 8a ff Bundesnaturschutzgesetz sowie des Gesetzes zur Änderung des Landschaftsgesetzes NW vom 28. September 1993 wurde eine Bewertung und Ermittlung der umweltrelevanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Die Bewertung erfolgte auf der Grundlage des bereits erprobten "verkürzten" Bewertungsverfahrens, angelehnt an die Studie nach Adam / Nohl / Valentin (Biotoptypenliste mit Einstufung nach Wertfaktoren). Die Berechnungstabellen sind dieser Begründung als Anlage beigelegt. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie ist durch die Erweiterung und Ergänzung des vorhandenen Leitungssystems gewährleistet.

6.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Das Gebiet ist im Entwässerungsplan Letmathe / Roden erfaßt, der nach § 58 LWG am 30.06.1980 durch den Regierungspräsidenten Arnberg genehmigt worden ist.

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist nach den Vorgaben der Ortsentwässerungssatzung der Stadt Iserlohn auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

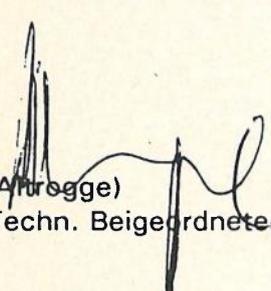
6.3 Die Hausmüllentsorgung ist durch Anschluß- und Benutzungszwang mittels Ortsatzung geregelt.

Anfallender Bodenaushub durch Ausschachtungen ist, auf die Grundstücke verteilt, wieder einzubauen.

7. Kosten

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen ist anzustreben, mit einem Bauträger einen Unternehmererschließungsvertrag abzuschließen.

Iserlohn, 17. Januar 1994



(Altrogge)

Techn. Beigeordneter

Bebauungsplan Nr. 180 -Roden/Holzweg/Am Schierloh-

Anlage zu Punkt 5 der Begründung vom 17.Jan.1994

Tabelle 1

vorhandene Realnutzung der Flächen, für die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzunehmen sind			
	Fläche ha	Wertfaktor	Einzelwert
Fläche A = 0,1 ha davon durch Bebauung etc. total versiegelt	0,03	0	0
Hausgarten	0,07	4	0,28
Fläche B, Grünland in halbintensiver Nutzung	0,42	4,5	1,89
Fläche C = 0,06 ha, davon Grünland wie B	0,05	4,5	0,22
Waldsaumbiotop	0,01	7	0,07
Fläche D = 0,27 ha, davon wie A total versiegelt	0,05	0	0
Hausgärten	0,22	4	0,88
Gesamtfläche	0,85	Gesamtwert	3,34

Tabelle 2

geplante Flächennutzung	Fläche ha	Wertfaktor	Einzelwert
Fläche A = 0,1 ha davon mögliche Überbauung einschl. Versiegelung, 0,1 x 0,3 GRZ	0,03	0	0
Hausgärten	0,07	4	0,28
Fläche B = 0,42 ha, davon total versiegelte Verkehrsfl. teilversiegelte Verkehrsfläche	0,01	0	0
Geh- und Fahrrecht	0,01	1	0,01
mögliche Überbauung einschl. Versiegelung, 0,41 x 0,3 GRZ	0,12	0	0
Hausgärten mit bes. Pflanzgebot,	0,24	5	1,20
bepflanzter Erdwall	0,04	6	0,24
Fläche C = 0,06 ha davon total versiegelte Verkehrsfl. teilversiegelte Stellplätze und Baumscheiben	0,05	0	0
	0,01	1	0,01
Fläche D = 0,27 ha, davon mögliche Überbauung einschl. Versiegelung 0,27 x 0,3 GRZ	0,08	0	0
Hausgärten	0,19	4	0,76
Gesamtfläche	0,85	Gesamtwert	2,50

Bilanz: Die Gesamtwertdifferenz ergibt ein Minus von 0,84 Wertpunkten, die im übrigen Plangebiet auszugleichen sind.

Tabelle 3

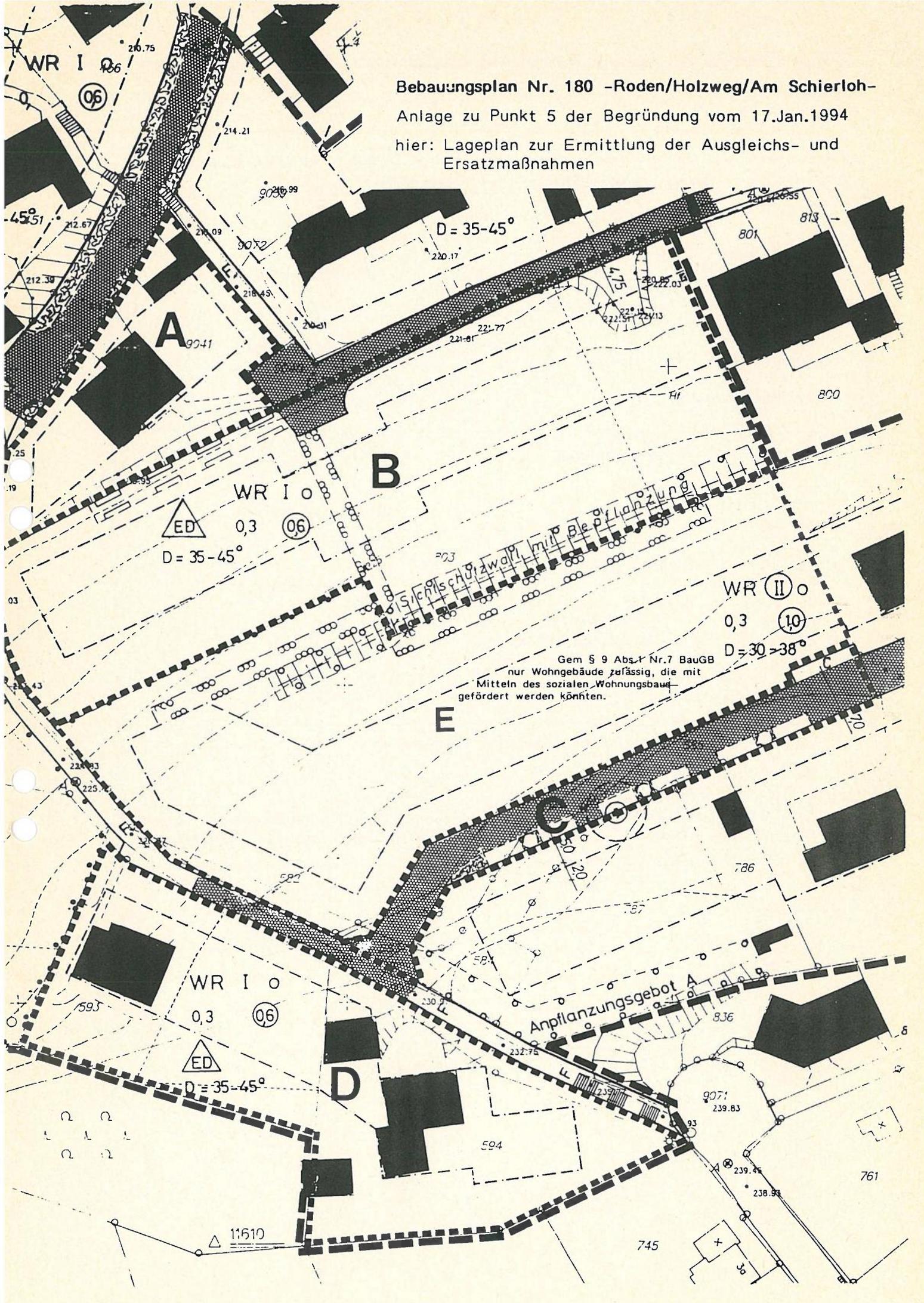
Ausgleichsmaßnahmen und deren Bewertung innerhalb des Plangebietes, außerhalb der Eingriffsflächen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180 -Roden/Holzweg/Am Schierloh-

	Fläche ha	Wertfaktor	Einzelwert
1. Besonderes Anpflanzungsgebot A	0,03	6	0,18
2. Anpflanzungsgebot Sichtschutzwall	0,01	6	0,06
3. Entsiegelung von Stellplätzen und Baumscheiben im alten Stück Am Schierloh	0,01	1	0,01
4. Besonderes Anpflanzungsgebot für Hausgärten auf den Mietwohnhausgrundstücken (Wertzuwachs 4 auf 5) in Fläche E	0,29	1	0,29
5. Private Grünfläche, westl. vom Holzweg, bisher relativ junge Obstwiese mit Weidewirtschaft, künftig extensiv genutztes Grünland - Streuobstwiese (Wertzuwachs von 6 auf 8)	0,39	2	0,78
Gesamtbilanz: Innerhalb der Eingriffsflächen			- 0,84
außerhalb der Eingriffsflächen			+ 1,32
Überschuß			0,48

Danach sind die auszugleichenden Eingriffe innerhalb des Bebauungsplangebietes durch entsprechende Festsetzungen ausgeglichen.

Siehe hierzu beigefügten Lageplan.

Bebauungsplan Nr. 180 - Roden/Holzweg/Am Schierloh-
Anlage zu Punkt 5 der Begründung vom 17. Jan. 1994
 hier: Lageplan zur Ermittlung der Ausgleichs- und
 Ersatzmaßnahmen



WR I ○
 0,3 (06)
 ED △
 D = 35-45°

WR II ○
 0,3 (10)
 D = 30-38°

Gem § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 nur Wohngebäude zulässig, die mit
 Mitteln des sozialen Wohnungsbaus
 gefördert werden könnten.

Anpflanzungsgebot A

WR I ○
 0,3 (06)
 ED △
 D = 35-45°

△ 1:610

Pflanzkatalog ("naturnahe Grünanlagen"/bzw. Hausgärten)

Wild- bzw. Zuchtbstsorten, Nußgehölze:

Malus "John Downie"		
Malus "Charlottae"	-	Zierapfel / Wildapfel
Malus "Professor Sprenger"/		
Malus "Sylvestris"		
"Jakob Lebel"	-	Apfelzuchtsorten
"Kaiser Wilhelm"		
Amelanchier lamarckii	-	Kupferfelsenbirne
Pyrus calleryana "Chanticleer"	-	Wildbirne
Pyrus xcanescens, Pyrus communis		
"Blumenbachs Butterbirne"		
"Frühe aus Trevoux"	-	Birnenzuchtsorten
"Petersbirne"		
"Schneiders späte Knorpelkirsche"		
"Schattenmorelle"	-	Kirschenzuchtsorten
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus serotina	-	späte Traubenkirsche/
Prunus sargentii	-	Scharlach-Zierkirsche
		Wildkirschen/
Corylus colurna	-	Baumhasel

Laubgehölze der natürlichen potentiellen Vegetation:

sonstige standortgerechte Laubgehölze:

Carpinus Betulus (Hainbuche), Betula pendula (Sandbirke), Populus tremula (Aspe),
Rhamnus frangula (Faulbaum), Salix cinerea (Grauweide), Salix purpurea (Purpurweide)