

Entwurf der Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 347
"Sümmern - Poths Kreuz"
nach § 13a BauGB gem. §9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Der Sportplatz Sümmern liegt inmitten eines Wohngebietes mit den sich daraus ergebenden Problemen (Stellplatzmangel, Lärmbelästigung, an- und abfließender Verkehr etc.). Die Sportfreunde Sümmern, der Förderverein Kunstrasen Sümmern und die Stadt Iserlohn haben sich vor dem Hintergrund einer erforderlichen Sanierung des Platzes dahingehend verständigt, eine Verlagerung des Sportplatzes anzustreben.

Als Nachfolgenutzung des Sportgeländes ist eine Wohnbebauung geplant. Mit dem zu erzielenden Verkaufserlös der Grundstücke soll der Neubau des Sportplatzes im Bereich Bixterhauser Hellweg / Weideplatz (Bezug: Bebauungsplan Nr. 355 "Sümmern - Sportplatz Mühlenbreite") gegenfinanziert werden.

Zweck des Bebauungsplans ist die Festsetzung von Wohnbauland und damit die Realisierung von ca. 21 Wohneinheiten sowie die Schaffung von rechtlichen Rahmenbedingungen, die die Integration des Neubaugebietes in die natürliche und gebaute Umgebung sowie seine Erschließung sicherstellen. Insbesondere soll das Ziel verfolgt werden, hier eine Solarsiedlung zu ermöglichen und die Festsetzungen im Hinblick auf klimabedeutsame Aspekte der Planung klar auszuarbeiten und dennoch den Bauherren einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu lassen.

Des Weiteren gilt der Grundsatz, dass eine Innenentwicklung der Inanspruchnahme des Außenbereiches vorzuziehen ist. Diesem Grundsatz wird mit der Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb eines bereits bestehenden Wohngebiets Rechnung getragen.

Für die Durchsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzungen ist es notwendig, den Bebauungsplan Nr. 347 "Sümmern - Poths Kreuz" durchzuführen. Hierbei soll die Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) betrieben werden.

1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

Der Bebauungsplan Nr. 347 umfaßt im Wesentlichen die Fläche des Sportplatzes südlich der Straße Poths Kreuz und den westlich angrenzenden Parkplatz (Flurstücke 1056 und 1078). Begrenzt wird der Geltungsbereich durch die Straße Poths Kreuz im Norden, der westlichen Grenze des Parkplatzes im Westen und den Flurstücken der umgebenen Wohnbebauung im Süden und Osten.

Das Plangebiet hat eine Größe von 17.650 m² und befindet sich im Besitz der Stadt Iserlohn.

2. **Übergeordnete Planungen / andere gesetzliche Vorgaben**

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der verbindliche Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt "Oberbereiche Bochum/Hagen" (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) weist den Planbereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" aus.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit April 1980 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt für den Bereich "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz" dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, kann der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung angepasst werden. Die Darstellung soll von "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz" in "Wohnbaufläche" berichtigt werden.

2.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand keine Baudenkmale; sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

3. **Städtebauliches Konzept**

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch die Wiedernutzung des Sportplatzes, wobei insbesondere die Schaffung städtebaulicher Voraussetzungen für eine Solarsiedlung im Fordergrund stehen soll. Erschlossen wird das Plangebiet durch die Straße Poths Kreuz, dem vom Poths Kreuz nach Süden abgehenden Menzelweg und

einer neu geplanten Erschließungsstraße, die die beiden v.g Straßen verbindet. Sie soll eine Breite von 5,50 aufweisen und einen verkehrsberuhigten Charakter erhalten.

Durch die südliche bzw. westliche Ausrichtung der Grundstücke, der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Festlegung der Firstrichtung ist eine optimale solare Energienutzung möglich.

Weiterhin sollen die vorhandenen Grünstrukturen erhalten werden, um eine Eingrünung des neuen Wohngebietes zu gewährleisten.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben im Pkt. 1.1 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es dient damit ausschließlich dem Wohnen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden nicht Bestandteil der Planung. Somit sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglich Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Beherbergungsbetriebe nicht zulässig. Des Weiteren sind damit auch Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Ziel der Planung ist es, den vorhandenen, gewachsenen reinen Wohnstandort Poths Kreuz geringfügig um ca. 21 Wohneinheiten zu ergänzen. Andere Nutzungen als das Wohnen, welche auch im Umfeld nicht vorhanden sind, sollen nicht etabliert werden. Alle relevanten Einrichtungen sind im Ortskern von Sümmern vorhanden und sind gut erreichbar. Eine weitere Ergänzung dieser Einrichtungen in einer Randlage von Sümmern wird aus städtebaulicher Sicht als nicht sinnvoll angesehen.

Maß der baulichen Nutzung

Nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt werden. Für die Wohngebiete ist die GRZ auf 0,3 als Obergrenze festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel der Grundstücksfläche versiegelt werden darf. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sind dabei mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf dadurch jedoch um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht, die nicht

extrem verdichtet ist und sich somit in die umliegende Bebauungsstruktur einfügt.

Wie auch mit Hilfe der Grundflächenzahl kann durch die Festlegung der Geschossflächenzahl (GFZ) das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden. Für das Plangebiet wird eine GFZ von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird auch die Anzahl der Vollgeschosse definiert, diese liegt bei einer 1 - Geschossigkeit. Im Hinblick auf die Realisierung einer Solarsiedlung wird so eine mögliche Verschattung von Grundstücken verhindert.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die offene Bauweise für das Plangebiet festgesetzt. Dabei sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch diese Festsetzung werden die in dem übrigen Baugebiet vorhandenen Strukturen aufgenommen, sodass sich das neue Baugebiet nahtlos in die Umgebung einfügt.

Die Platzierung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht es, die Bebauung im nördlichen bzw. östlichen Teil des jeweiligen Grundstücks zu realisieren, damit eine solare Energienutzung verwirklicht werden kann.

3.3 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch

Die Straßen Poths Kreuz, Menzelweg und die geplante Verbindungsstraße zwischen Poths Kreuz und Menzelweg werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Straßen Menzelweg und die neue Verbindungsstraße sollen in einer Breite von 5,50 als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Damit soll ein verkehrsberuhigter Charakter hergestellt und eine vielfältige Nutzung des Straßenraumes gewährleistet werden. Durch die Platzierung von Straßenbäumen und öffentlichen Stellplätzen, die in der Planzeichnung nur nachrichtlich aufgenommen und nicht fest verortet sind, soll dieser Charakter unterstrichen werden.

3.4 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch

In dem Plangebiet sind private Grünflächen festgesetzt. Sie umfassen zum einen vorhandene Gehölz- und Grünstrukturen die zur Eingrünung der heutigen Sportplatzfläche dienen und zum anderen eine baumbestandene Fläche im südlichen Bereich des heutigen Parkplatzes. Diese Strukturen sollen, insbesondere der Baumbestand im südlichen Bereich des heutigen Parkplatzes, auch zukünftig erhalten bleiben, da sie nicht nur das geplante Baugebiet eingrünen sondern darüber hinaus auch eine Gliederungsfunktion für den gesamten Bereich Poths Kreuz aufweisen.

3.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

3.5.1 Dachform / Dachneigung

Bei der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform handelt es sich ausschließlich um geneigte Dachformen mit einer zulässigen Neigung von 35° - 45°. Diese Dachformen

eignen sich im besonderen Maße zur Nutzung von Solaranlagen und ermöglichen den Bauherren genügend Spielräume für eine solare Energienutzung.

3.5.2 Firstrichtung

Der Bebauungsplan setzt neben der Dachform auch die Firstrichtung fest. Dabei ist die Traufseite zum Süden bzw. Westen hin orientiert und stellt somit eine wesentliche Voraussetzung für eine Solarenergienutzung dar. Ausnahmen von der konsequenten Ausrichtung bezüglich einer bestmöglichen Ausnutzung der Sonnenenergie bilden vier Grundstücke die direkt in den Kreuzungsbereichen zu der Straße Poths Kreuz liegen. Hier wurde eine zur Straße Poths Kreuz giebelständige Gebäudestellung gewählt, um eine städtebaulich definierte Eingangssituation in das neue Baugebiet zu schaffen.

5. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine den Anforderungen des § 4 BauO NRW genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- eine gesicherte Löschwasserversorgung der Feuerwehr.

Dieses ist gewährleistet.

5.1 Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgen im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energie AG Iserlohn-Menden. Das Plangebiet ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die vorhandene Bebauung ist an das Fernmeldenetz angeschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung. Die bestehenden bzw. zukünftigen Verkehrsflächen sind so angelegt, dass die Müllfahrzeuge die Grundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Brief- und Postzustellung.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Das Plangebiet ist an die

zentrale Mischkanalisation angeschlossen.

5.2 Verkehrliche Erschließung

– Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung des Baugebietes werden insgesamt zwei Anliegerstraßen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die als "Wohnbereichsstraße" verkehrsberuhigt gestaltet werden sollen. Die Breite und Linienführung sind so gewählt, dass einerseits die Erschließungsfunktion erfüllt werden kann, andererseits aber möglichst wenig Fläche versiegelt wird.

Die Lage der öffentlichen Stellplätze innerhalb der neuen Planstraßen wird nicht festgesetzt, da diese sinnvollerweise erst festgelegt wird, wenn die Lage der Grundstückszufahrten bekannt ist.

– Äußere Erschließung

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern. Die Straße Poths Kreuz ist vorhanden. Der Charakter dieser Straße wird nicht verändert, da sie den verkehrstechnischen Anforderungen im Geltungsbereich entspricht.

6. **Sonstige Auswirkungen des Bebauungsplans**

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Durchführung dieses Bebauungsplans nicht erforderlich.

6.2 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Iserlohn entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplans Kosten in Form von Erschließungskosten für das Plangebiet. Es ist vorgesehen, diese im Zuge der Vermarktung der baureifen Grundstücke umzulegen, so dass für die Stadt im Ergebnis, bis auf die Vorausleistung, keine bleibenden Kosten entstehen.

7. **Umweltbelange**

7.1 Regenwasserversickerung

Auf Grundlage des § 51a des Landeswassergesetzes NRW, wonach das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück durch die belebte Bodenschicht versickert werden soll, wurde für das Plangebiet ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten überprüfte die Bodenbeschaffenheit und dessen Durchlässigkeit im Hinblick auf die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung.

Als Ergebnis zeigte sich eine sehr geringe, unzureichende Wasserdurchlässigkeit der

relevanten Bodeneinheiten. Auf der Grundlage des ungeeigneten Durchlässigkeitsbeiwertes sowie des mit einer Versickerung verbundenen Gefährdungspotentials (Staunässe), wird aus Sicht des Gutachters von einer Versickerung der Niederschlagswässer innerhalb des Plangebietes abgeraten.

7.2 Bodenbeschaffenheit

Zur Untersuchung des Bodens für die zukünftige Nutzung sowie für die Entsorgung der Bodenmassen zur Baureifmachung ist ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor, werden jedoch zum Satzungsbeschluss vorliegen.

7.3 Umweltbericht gemäß § 2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2a BauGB

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ist jeder neu aufzustellende, zu ändernde oder zu ergänzende Bauleitplan einer Umweltprüfung zu unterziehen.

Der Bebauungsplan Nr. 347 kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Danach kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen werden.

Durch die Planung tritt keine negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Schutzgüter im Sinne der Anlage des Baugesetzbuches (BauGB) sind hier nicht betroffen.

Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Iserlohn, den 02.07.2009

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter