

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 130 - Oestrich / Am Burgberg -
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Lage des Plangebietes im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oestrich am Nordhang des Burgbergs in Verlängerung der vorhandenen Straße Am Burgberg, zwischen den landwirtschaftlich genutzten Flächen am Hang und den bebauten Grundstücken im Tal an der Brinkhofstraße.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses, die vorhandene Bebauung abschließenden Randbereiches, in dem insbesondere die nicht gänzlich konfliktfreie umgebende Nutzung zu untersuchen war, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich Wohnbaufläche aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Ausweisung.

4. Planungsziele

Bereits Anfang der 70er Jahre hatte die ehemalige Stadt Letmathe für diesen Bereich ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, das dann nach der kommunalen Neuordnung nicht weitergeführt worden ist. 1969/70 sind im Hinblick auf die zu erwartende Weiterführung der Erschließungsstraße Am Burgberg Bauvorhaben genehmigt und errichtet worden, die seit dem aus städtebaulicher Sicht einen Torso darstellen. Angesichts des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung im Ortsteil Oestrich einerseits und der immer knapper werdenden Ressourcen an Bauland im zentralnahen Innenbereich andererseits, bietet sich nunmehr die Möglichkeit, durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen für ca. 6 Einzel- und ca. 6 Doppelhäuser die seinerzeit angedachte Bebauung städtebaulich abzuschließen. Dabei ist, der Empfehlung aus dem Gutachten über Geräuschemissionen des RWTÜV-Essen vom 11. Juli 1995 folgend, zu der Kreuzung Brinkhofstraße/Kirchstraße und zur Auf- bzw. Abfahrt zur B 236 n ein Abstand von mindestens 100 m eingehalten worden.

Allgemeines Wohngebiet ist im Bereich der Brinkhofstraße vorhanden mit Läden, Arztpraxen sowie kleinen, nichtstörenden Gewerbebetrieben, aber überwiegender Wohnnutzung. Die gleiche Nutzungsart ist im Plangebiet für die noch unbebauten Flächen an der Straße Am Burgberg gewählt worden, weil dieses Gebiet durch bestimmte Einwirkungen vorbelastet ist, so daß hier die Wohnqualität, die in reinen Wohngebieten erwartet werden kann, nicht gegeben ist.

An der Brinkhofstraße stellen sich die vorhandenen Gebäude, durch die Hanglage bedingt, zwei- bis viergeschossig dar. Hier ist zukünftig eine Bebauung von maximal drei Vollgeschossen zulässig bei Dachneigungen zwischen 35° und 45°. An der Straße Am Burgberg ist die eingeschossige Bauweise vorgesehen bei gleicher Dachneigung, wobei durch die Hanglage bedingt, auch das Untergeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden kann.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung ist für die noch unbebauten Flächen des Plangebietes eine überbaubare Grundflächenzahl von 0,3 gem. § 19 der Baunutzungsverordnung festgesetzt worden. Diese höchstzulässige GRZ darf in vorliegendem Falle auch durch Nebenanlagen sowie Garagen mit ihren Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen etc. nicht überschritten werden.

Damit sich die zu erwartenden Vorhaben städtebaulich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen, sind örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Dachformen festgesetzt worden. Zur Minderung der durch die Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft sind in den örtlichen Bauvorschriften auch Gestaltungsmaßnahmen für die unbebauten Flächen der Baugrundstücke festgesetzt, so z. B. das Anpflanzen großkroniger Laubgehölze, Gehölzarten bei Strauchgruppen und Hecken.

Die westlichen, unbebauten, der Auf- bzw. Abfahrt zur B 236 n zugewandten Flächen sind, der Intervention des Grundstückseigentümers, hier: Ev. Kirchengemeinde Oestrich, folgend, aber auch wegen des oben erwähnten 100 m Abstandes zu der genannten Kreuzung, als private Grünflächen, teils als Grabeland, teils als extensiv genutztes Grünland, festgesetzt.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen in dem Plangebiet ist von dem RWTÜV-Essen am 11. Juli 1995 ein umfangreiches Gutachten erstellt worden. Hierbei ist sowohl der Verkehrslärm der umgebenden Straßen als auch der Gewerbelärm der umliegenden vorhandenen Gewerbebetriebe untersucht worden. Dabei wurde festgestellt, daß die in dem östlich angrenzenden Misch- bzw. Gewerbegebiet vorhandenen Betriebe Geräuschimmissionen verursachen, die die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) nicht überschreiten. Nachtarbeit findet nicht statt. Insofern kann dieses Nebeneinander sich gegenseitig nicht beeinträchtigen.

Anders stellt sich die Situation im Westen und Nordwesten des Plangebietes dar. Werden durch die Spedition Winner die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit noch unterschritten, so liegen sie zur Nachtzeit deutlich darüber. Das Gutachten empfiehlt, im Abstand von ca. 90 m vom Emittenten keine neue Wohnbebauung zuzulassen. Zusätzlich wirkt aus dieser Richtung noch der Verkehrslärm ein. So wurden demzufolge die Flächen in einem Abstand von mindestens 100 m von der Kreuzung Brinkhofstraße/Kirchstraße bzw. ca. 150 m Abstand zur Freifläche der Spedition von einer künftigen Bebauung ausgeschlossen und als Grabeland bzw. extensiv genutztes Grünland festgesetzt.

Wegen der topographischen Gegebenheiten - stark nach Norden abfallende Hanglage - scheiden Festsetzungen über aktive Schallschutzmaßnahmen - Wall oder Wand - gegen den Verkehrslärm aus. Infolgedessen sind in diesem Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen vorgegeben worden. Je nach den in dem o. a. Gutachten ermittelten Einwirkungsgraden sind deshalb an den Außenbauteilen von Wohngebäuden Baustoffe zu verwenden, die ein entsprechendes Bauschalldämmmaß aufweisen.

Diese Festsetzungen haben für die bestehenden Gebäude nur empfehlenden Charakter, da sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung der Immissionssituation ergibt. Ein Anspruch der Eigentümer gegenüber der Stadt auf Kostenübernahme besteht nicht. Ebenso kann aufgrund der Festsetzungen keine Verpflichtung den Hauseigentümern gegenüber abgeleitet werden, die Bauteile, dazu gehören auch Fenster, nachträglich auszutauschen.

5.2 CO²-Minderungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt nach der Klimaanalyse der Stadt Iserlohn, aufgestellt durch den RWTÜV-Essen am 13. Mai 1991, in einem sogenannten Villen- oder Dorfklima. Der Einfluß von Gebäuden zeigt sich hier im wesentlichen in der Reduzierung der Windgeschwindigkeit. Die nächtliche Abkühlung ist wegen des hohen Baumanteils relativ gering. Das Bioklima ist durchaus als günstig zu beurteilen.

Wegen der überwiegend vorherrschenden Windrichtung aus Westen sind die Wohnhäuser in dem noch unbebauten Plangebiet möglichst parallel an den nach Norden abfallenden Höhenschichtlinien zu orientieren, d. h., die Schmalseite der Baukörper zur Windrichtung zu stellen.

Der Nordhang des Burgbergs ist aufgrund der topografischen Lage und Nutzung als Kaltluftentstehungsgebiet zu beurteilen. Damit die bei Windstille oder südlichen Winden auftretende, positiv zu beurteilende Kaltluftströmung nach Norden ins Tal der Brinkhofstraße nicht wesentlich beeinträchtigt wird, ist hier die offene Bauweise, Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. D. h., durch entsprechende Baulücken zwischen den Gebäuden bleibt eine positive Durchlüftung des Gebietes gewährleistet.

Die Besonnung des nach Norden mit einer durchschnittlichen Neigung von 14,5 % fallenden Baugebietes ist bei klarem Wetter ganzjährig gewährleistet. Erst bei sich künftig gegenüberliegenden Gebäuden ist eine stundenweise, punktuell auftretende Verschattung der tieferliegenden Grundstücke in der Zeit vom 10. Nov. bis 4. Febr. unvermeidbar. Dieser, bei einer reinen Nordhanglage stets auftretende Nachteil tritt in der Abwägung zurück gegenüber den unter Pkt. 4 "Planungsziele" eingangs beschriebenen Planungszwängen. Zur Minderung dieser Konstellation sind in vorliegendem Fall die Abstände zwischen den Häuserzeilen auf durchschnittlich 20 m festgesetzt.

Durch die unter Punkt 5.1 beschriebenen Abstände zu den westlich des Plangebietes vorhandenen Emittenten - Verkehr, Spedition - und den in diesen Abstandsflächen getroffenen Festsetzungen kleingärtnerischer Nutzung werden mögliche negative Einflüsse auf die Luft- und Klimaverhältnisse größtenteils kompensiert. Das Verkehrsaufkommen innerhalb des neu überplanten Bereiches beschränkt sich auf den Ziel- und Quellverkehr der hier entstehenden ca. 12 Wohnhäuser. Die Umweltfaktoren Luft und Klima werden durch die relativ kleine Zahl von planungsrechtlich zulässigen Gebäuden nur gering zusätzlich belastet.

Für die Umweltparameter Energieeinsatz und Abwasserbeseitigung sind laut Umwelterheblichkeitsprüfung vom 14. Aug. 1995 aus den gleichen Gründen keine besonderen Untersuchungen erforderlich. Die anerkannten Regeln der Technik, die Wärmeschutzverordnung zur Landesbauordnung NW sowie die Entwässerungssatzung der Stadt Iserlohn sind zu beachten. Energiesparende Bauvorhaben sowie der Einsatz von alternativen Energien sind durch die getroffenen Festsetzungen nicht ausgeschlossen.

6. Eingriffe in die Natur und Landschaft

Aufgrund der unter Punkt 4 eingangs beschriebenen Entwicklung und Begründung der städtebaulichen Situation ist der Eingriff auf den noch nicht bebauten Grundstücksflächen des Plangebietes als unvermeidbar einzustufen. Dem Minimierungsgebot wurde insofern gefolgt, als entgegen früheren Planungsalternativen die Bebauung im Westteil des Plangebietes zurückgenommen und die nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässige bebaubare Grundflächenzahl unterschritten worden ist.

Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden die Grundstücksflächen, auf denen mögliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu erwarten sind, festgestellt und im Bebauungsplan dargestellt. In der Anlage zu dieser Begründung wurde eine Ermittlung und Bewertung dieser Flächen sowie der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen.

Südlich an das Plangebiet angrenzend weist der in der Aufstellung befindliche Landschaftsplan Nr. 4 des Märkischen Kreises ein Naturschutzgebiet aus. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde daher zum Schutz dieses Gebietes im Bebauungsplan ein Anpflanzungsgebot nach einem bestimmten, verdichteten Pflanzschema sowie Gehölzarten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Des weiteren wurde nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Maßnahme festgesetzt, nach der eine bisher als Viehweide genutzte Fläche in nur extensiv zu nutzendes Grünland umzuwandeln ist. Beide Festsetzungen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und sind im Bebauungsplan gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG den Eingriffsflächen zugeordnet. Als Verteiler sind hierbei die maximal versiegelbaren Flächen zugrunde gelegt worden.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie ist durch Anschlüsse an vorhandene Leitungssysteme gewährleistet.

7.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem mit Anschluß an die städtische Kanalisation. Hierbei ist davon auszugehen, daß das Schmutzwasser von ca. 15 neuen Wohneinheiten der Kanalisation zugeführt wird, während das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser nach der Ortsentwässerungssatzung der Stadt auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen ist, wenn die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

7.3 Die Abfallbeseitigung ist durch Anschluß- und Benutzungszwang mittels Ortssatzung geregelt. Der bei Ausschachtungen anfallende Bodenaushub ist innerhalb der Baugrundstücke wiedereinzubauen. Überschüssige Bodenmassen sind auf dafür vorgesehene Bodendeponien zu entsorgen.

8. Kosten

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen ist mit einem Vorhabenträger ein Unternehmererschließungsvertrag abzuschließen.

Iserlohn, 09. November 1995


Techn. Beigeordneter

STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 130 -Oestrich/Am Burgberg-

Ermittlung und Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Anlage der Begründung zum Bebauungsplan

Bewertungsrahmen

für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Falle von unvermeidbaren Eingriffen in die Natur und Landschaft. Die Anwendung des folgenden Bewertungsrahmens wird im Hochsauerlandkreis von der dort zuständigen Unteren Landschaftsbehörde empfohlen. Er wurde nicht ausschließlich für die Bauleitplanung entwickelt und vereinfacht im Prinzip das Verfahren zur Eingriffsbewertung, das im Gutachten Adam/Nohl/Valentin - MURL 1987 - auf ca. 400 Seiten vorgestellt wurde.

Biotop-Typen-Liste mit Einstufung nach Wertfaktoren

Nr.	Biototyp	Wertfaktor
1.	Versiegelte Flächen mit direktem Abfluß in Kanal/Vorfluter	0
2.	Wassergebundene Flächen, Drainpflaster	1
3.	Versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Oberflächenwasser- versickerung	1
4.	Junge Ziergärten, Zierrasen	2
5.	Rasengittersteine, Schotterrasen	2
6.	Nadelholz-Sonderkulturen in intensiver Nutzung	3
7.	Ackerflächen in intensiver Nutzung	3
8.	Naturfremde Gewässer (befestigte Ufer)	3
9.	Nadelholz-Sonderkulturen in extensiver Nutzung (herbizidfrei, diverse Altersstufen)	4
10.	Grünland in intensiver Nutzung	4
11.	Ruderalflora/Brachflächen auf ständig gestörten/nährstoffreichen Standorten (Wegeseitengräben, Straßenböschungen etc.)	4
12.	Hausgärten, soweit nicht im Istzustand ausdifferenziert, als Durch- schnittswert der Grundstücke eines Baugebietes	4
13.	Aufgelassene Steinbrüche, basenarmes Gestein	5
14.	Alleen/Baumreihen/Baumgruppen mit relativ geringer Fernwirkung *	5
15.	Ackerflächen in extensiver Nutzung	5
16.	Grünland in extensiver Nutzung	6
17.	Relativ junge Obstwiesen	6
18.	Waldflächen aus nicht heimischen Gehölzarten	6
19.	Gering strukturierte Hecken/Feldgehölze	6
20.	Naturferne Gewässer	6
21.	Grünland in extensiver Nutzung (großflächig/im Verbund)	7
22.	Magerweiden/ -wiesen	7
23.	Hohlwege	7
24.	Jüngere Laub- und Mischwaldflächen aus überwiegend heimischen, bodenständigen Gehölzarten	7
25.	Ältere Obstwiesen	8
26.	Längerfristig stillgelegte Stollen, künstliche Höhlen, Tongruben	8

Fortsetzung der Biotop-Typen-Liste mit Einstufung nach Wertfaktoren

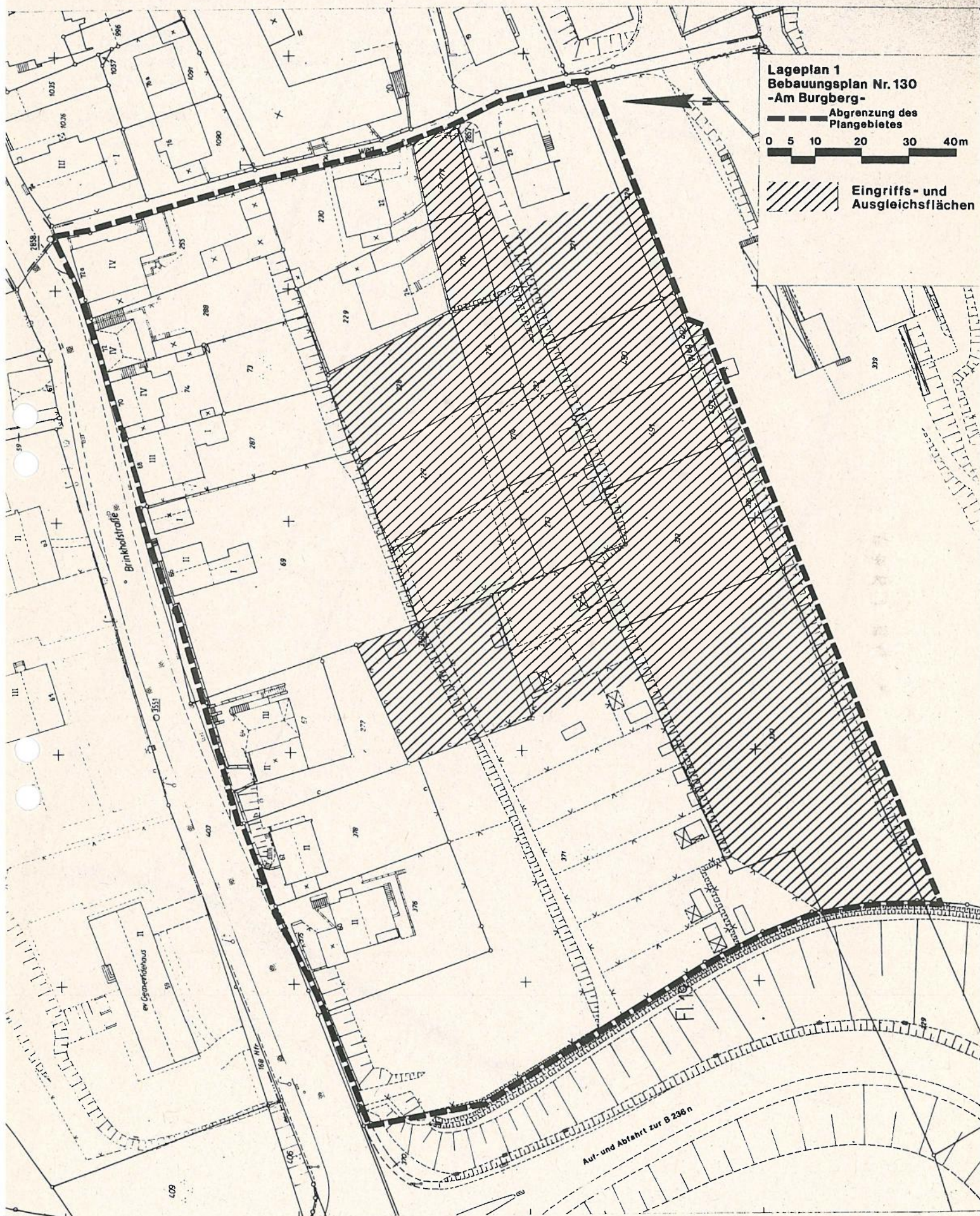
Nr.	Biototyp	Wertfaktor
27.	Mehr oder weniger gestörte Quellbereiche	8
28.	Naturnahe Grünanlagen, alte Ziergärten, Bauerngärten	8
29.	Ruderalflora/Brachflächen auf ungestörten/nährstoffarmen Standorten, Halden, alte Bahntrassen, Trockenmauern, Lesesteinhaufen	8
30.	Alleen/Baumreihen/Baumgruppen mit relativ hoher Fernwirkung *	8
31.	Gut strukturierte Hecken/Feldgehölze	8
32.	Gut strukturierte Waldsäume	8
33.	Niederwaldflächen und andere durch historische Nutzungsformen geprägte Waldflächen	9
34.	Feuchtwiesen/ -weiden	9
35.	Aufgelassene Steinbrüche, basenreiches Gestein	9
36.	Naturnahe Gewässer	9
37.	Ältere Laub- und Mischwaldflächen aus überwiegend heimischen, bodenständigen Gehölzarten	9
38.	Sehr naturnahe Waldflächen (Bruchwälder, Auenwälder) ohne nennenswerte Bewirtschaftung	10
39.	Einzelbäume, älter als 50 % der artspezifischen Lebenserwartung *	10
40.	Ungestörte Quellbereiche, Zwergstrauch- und Wacholderheide, seggen- und binsenreiche Naßwiesen/ -weiden, Trocken- und Halbtrockenrasen, naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, Moore und andere nach § 20 c BNatSchG geschützte Biotope	10
41.	Natürliche geomorphologische Landschaftselemente (Höhlen, Blockschuttelelemente, Felsklippen)	10

* Bei der Berechnung wird jeweils die Fläche des Traufbereiches zugrunde gelegt und zusätzlich der Wert des darunter liegenden Biototyps.

Die Bewertung der Biototypen erfolgt entsprechend der Biotop-Typen-Liste, wobei die Bewertung in begründeten Fällen um max. 1 Punkt von der Grundeinstufung abweichen kann.

Z.B.: RL-Arten vorhanden + 1
wichtige Vernetzungsfunktion + 1
gute Einbindung in die Umgebung + 1
Beeinträchtigungen unterschiedlicher Art (durch Verinselung, durch Ablagerungen oder Artenarmut) - 1
besondere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes - 1

Bei den Berechnungen ist die jeweilige Fläche mit dem entsprechenden Wertfaktor zu multiplizieren.

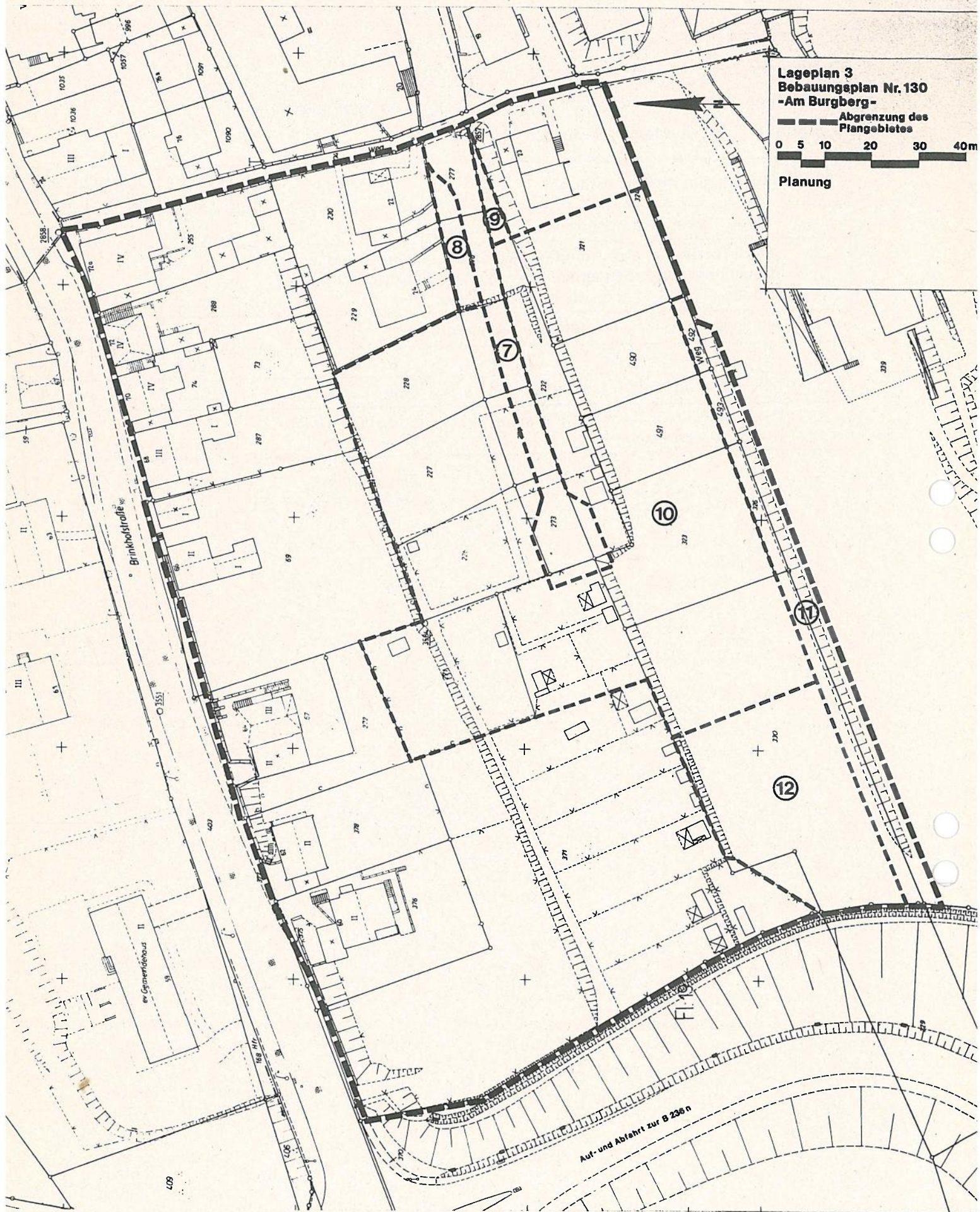


STADT ISERLOHN**Bebauungsplan Nr. 130 -Oestrich/Am Burgberg-**

Ermittlung und Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Tabelle 1 Ist-Zustand -siehe Lageplan 2-

Fläche Nr.	Beschreibung der Fläche	Fläche m ²	Wert- faktor	Einzel- wert
1	Wegefläche, wassergebundene Decke	381	1	381
2	Ruderalfläche auf ständig gestörten (Ablagerung von Bauschutt und Gartenabfällen), aber nährstoffreichen Böden - Nr. 11 der Biotoptypenliste	1.610	4	6.440
3	Hausgarten, Nr. 12 der Biotoptypenliste	738	4	2.952
4	wie Nr. 2	651	4	2.604
5	Kleingärten und Grabeland, wie Nr. 12 der Liste	2.782	4	11.128
6	Grünland in intensiver Nutzung, Viehweide, Nr. 10 der Biotoptypenliste	4.285	4	17.140
Gesamtfläche: Gesamtwertpunkte:		10.447		40.645



STADT ISERLOHN**Bebauungsplan Nr. 130 -Oestrich/Am Burgberg-**

Ermittlung und Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Tabelle 2 Planung -siehe Lageplan 3-

Fläche Nr.	Beschreibung der Fläche	Fläche m ²	Wert- faktor	Einzel- wert
7	Öffentliche Verkehrsfläche, total versiegelt	691	0	0
8	Gartenvorplatz, Nr. 12 der Biotoptypenliste, aber - 1 Pkt., weil ständig gestört und teilversiegelt	144	3	432
9	Hausgarten, Nr. 12 der Liste	58	4	232
10	7.292 m ² Wohnbaufläche, davon 0,3 maximal total versiegelt 0,7 Hausgärten, Nr. 12 der Biotoptypenliste, aber + 1 Pkt. weil mit besonderem Gestaltungsgebot (Anpflanzungsgebot als Minderungsmaßnahme) versehen	2.188 5.104	0 5	0 25.520
11	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, Schutzstreifen zwischen Wohnbaufläche und Naturschutzgebiet, Anpflanzungsgebot nach vorgeschriebenem Pflanzschema, Nr. 31 der Biotop=typenliste	828	8	6.624
12	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, extensiv genutztes Grün=land, nur einmalige Mahd pro Jahr, nicht vor dem 15.06., ist zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren, Nr. 21 der Biotoptypenliste, aber - 1 Pkt. weil nicht besonders großflächig	1.434	6	8.604
Gesamtfläche: Gesamtwertpunkte:		10.447		41.412

Bilanzierung

Gesamtwertpunkte Ist-Zustand (siehe Tabelle 1)

40.645

Gesamtwertpunkte Planung (siehe Tabelle 2)

41.412

Differenz:

+ 767

Damit sind die zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Aufgestellt am 25. Okt. 1995

Stadtplanungsamt

(Evers)

Techn.Ang.

