

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 224 - Hennen/Brieger Straße -

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

(Satzungsbegründung)

1. Anlaß und Ziele der Planaufstellung

Die Ortslage Hennen ist Siedlungsschwerpunkt und soll als Nahversorgungsstandort mit unterzentraler Bedeutung für den Norden des Stadtgebietes weiter ausgebaut werden. Hennen ist darüber hinaus ein wichtiger Haltepunkt der Bahnlinie Iserlohn - Schwerte - Dortmund.

Die ev. Kirchengemeinde Hennen beabsichtigt, aus ihrem Grundbesitz nördlich der Brieger Straße Flächen im Erbbaurechtsweg kurzfristig einer Wohnbebauung zuzuführen. Die Kirchengemeinde beabsichtigt, hier bevorzugt Familien mit mehreren Kindern, Behinderte sowie deutschstämmige Familien aus dem osteuropäischen Raum zu berücksichtigen.

Planungsziele:

- Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes unter Berücksichtigung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung. Es ist erklärtes Ziel von Rat und Verwaltung hier max. 30 neue Wohneinheiten zu ermöglichen.(s. hierzu Pkt. 3.3 "Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche")

- nachbarschaftlich orientiertes Planen, Bauen und Wohnen, Förderung des Generationenverbundes durch Integration von

Mehrgenerationenhäuser in die

Wohnanlage,

- bauliche und landschaftspflegerische Arrondierung des vorhandenen Ortsrandes,
- langfristige Definition des Ortsrandes nach Norden und Osten durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

2. Lage und Größe des Plangebietes, örtliche Verhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt, Landschaftsplan Nr 4 des Märkischen Kreises " Iserlohn "

Das Plangebiet liegt am östlichen Randbereich des Siedlungsschwerpunktes Hennen, unmittelbar nordöstlich der vorhandenen Bebauung an der Brieger Straße; es umfaßt etwa 2,2 ha.

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut und landwirtschaftlich genutzt, lediglich im südlichen Teilbereich befinden sich Wohngebäude in offener Bauweise. Das hier angrenzende Wohngebiet wird durch eine gering verdichtete Einfamilienhausbebauung geprägt.

Es besteht bislang kein Bebauungsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den als Wohngebiet geplanten Bereich überwiegend als Wohnbaufläche dar. Flächennutzungsplandarstellungen erheben keinen Anspruch auf parzellenscharfe Abgrenzung bzw. parzellenscharfe Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung. Somit sind die im folgenden vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im Nordwesten des Plangebietes überlappt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig mit dem Landschaftsplan des Märkischen Kreises. In dieser Teilfläche werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die hier vorgesehenen Nutzungen (Obstwiese, Kindspielplatz, Versickerungsmulde, Hausgärten) sind im Landschaftsschutz

gebiet zulässig.

Der Bebauungsplan steht somit den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

3. Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als "reines Wohngebiet" wird mit der Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, der beabsichtigten städtebaulichen Definition des Ortsrandes und der vorhandenen Baustruktur im angrenzenden Wohngebiet begründet.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke) grundsätzlich nicht zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch die Festsetzung von Grund- und Geschößflächenzahl in Verbindung mit der höchstzulässigen Geschößzahl bestimmt.

Die Maßzahlen orientieren sich dabei an der städtebaulich gewollten Entwicklung des Gebietscharakters am Ortsrand sowie der angrenzenden, überwiegend eingeschossigen, gering verdichteten Bebauung.

Es ist nur ein Vollgeschoß zulässig; außerdem wird die Firsthöhe auf max. 8,0 m über dem jeweils vorgelagerten Straßenabschnitt begrenzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen der Garagen mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen mitzurechnen. Um hier nicht erwünschten Verdichtungstendenzen gezielt entgegenzuwirken, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für

diese Anlagen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO bewußt ausgeschlossen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der offenen Bauweise in Verbindung mit einer vergleichsweise konkreten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (sogenannte Baufenster) trägt dem städtebaulich gewollten Charakter einer relativ gering verdichteten Bebauung zur Arrondierung des Ortsrandes Rechnung. Unbeabsichtigten Verdichtungstendenzen wird somit entgegengewirkt.

Diese gezielt sehr eng getroffenen Festsetzungen der überbaubaren Flächen folgen der Zielsetzung nach max. 30 neuen Wohneinheiten im Plangebiet. So lassen die hier möglichen Hausgrundrisse (Doppel- bzw. Reihenhäuser) kaum Spielraum für eine zweite Wohneinheit, was einer faktischen Begrenzung auf 30 neue Wohneinheiten gleichkommt.

4 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt in Verlängerung der bereits vorhandenen Brieger Straße. Entsprechend den zu erwartenden Verkehrsmengen wird ein verkehrsberuhigter Bereich im Sinne des Zeichens 325 der Straßenverkehrsordnung (StVO) festgesetzt.

Der bereits ausgebaute, vordere Abschnitt der Brieger Straße verbleibt in der Tempo-30- Zone um die Eichelberger Straße.

Der ruhende Verkehr der Anlieger ist auf den Baugrundstücken entsprechend nachzuweisen. Für Besucherverkehre werden Parkmöglichkeiten erforderlich, die als öffentliche Pkw-Parkplätze in den verkehrsberuhigten, als Mischprofil ausgebauten Bereich integriert werden.

Die östlich angrenzende Feldflur sowie die Eichelberger Straße sind über

Fuß- und Radwege unmittelbar an die neue Wohnanlage angeschlossen.

Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes wird die Breite der Zuwege /- fahrten auf zusammen max. 3,0 m je Grundstück begrenzt. Somit ist die Funktionsfähigkeit der hier vorgesehenen, naturnahen Versickerungsmulden auf Dauer gesichert.

3.5 Grünflächen / Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Pflanzgebote

Die hier getroffenen Festsetzungen zur Entwicklung einer Streuobstwiese sowie einer durchgehenden Hecke zur endgültigen Definition des Ortsrandes werden mit dem Gebot der Eingriffsminderung und des Eingriffsausgleiches entsprechend den Bestimmungen des § 1a des Baugesetzbuches begründet. In diesem Zusammenhang wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 224 - Hennen/Brieger Straße - verwiesen.

Die Festsetzung der Öffentlichen Grünfläche / Spielplatz orientiert sich am Bedarf des neuen und der angrenzenden, bestehenden Wohngebiete.

3.6 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Die Festsetzungen einiger Rahmenbedingungen zur Gestaltung der Gebäude- und Freiflächen werden damit begründet, in einem durch relativ kleine Baugrundstücke geprägten Gebiet eine positive, der Lage am Ortsrand angemessene Entwicklung zu erreichen.

Mit Hilfe dieser Vorgaben soll ein gestalterischer Rahmen abgesteckt werden, innerhalb dessen Bauherren und Architekten noch genügend Spielraum haben, um individuelle Gestaltungsabsichten zu verwirklichen.

Dachform, Dachneigung

Es werden geneigte Dächer festgesetzt. Die zulässige Dachneigung liegt im Bereich zwischen 35 ° und 45 °. Dachausbauten zu Wohnzwecken werden damit

gewährleistet.

Dachgestaltung

Die Ausgestaltung der Dachgauben soll zur Gliederung der Dachflächen in Ortsrandlage beitragen. Dabei ist eine differente Form der Gauben durchaus erwünscht. Durch Einschränkung der Lage der Gaube zum Ortsgang wird eine "Überfrachtung" der Dachflächen durch unverhältnismäßige Aufbauten vermieden.

Grenzständige Baukörper

Benachbarte grenzständige Baukörper sind in einheitlicher Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung sowie aufeinander abgestimmter First- und Traufhöhen auszuführen. Somit wird ein ansprechendes Bild der aneinanderstoßenden Gebäudeteile gewährleistet.

Vorgärten

Die Einschränkung der Höhe der Einfriedungen zum Straßenraum und der Wuchshöhen im Bereich der Vorgärten wird damit begründet, den mit Straßenbäumen überstellten verkehrsberuhigten Bereich funktional und gestalterisch übersichtlich abzugrenzen.

3.7 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III A für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH.

Die Übernahme dieser Wasserschutzzone in den Bebauungsplan wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Information für Bauwillige begründet.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Energie ist durch die Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Leitungssysteme gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Gebiet ist im Zentralabwasserplan Hennen/Rheinen erfaßt, der nach § 58 LWG NW am 21. März 1984 durch den Regierungspräsidenten Arnsberg genehmigt wurde. Beim Anschluß der Erschließungsanlagen an die vorhandenen Entsorgungsleitungen sind die Vorgaben der wasserrechtlichen Genehmigung zu beachten.

Die Topographie des Plangebietes erfordert für einen Teil der geplanten Wohngebäude die Schmutzwasserentsorgung mittels Abwasserpumpe. Die Anlage soll unterirdisch im öffentlichen Straßenraum realisiert werden.

Das anfallende Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes vor Ort zur Versickerung zu bringen. Nach den Ergebnissen einer hydrologische Studie ist die Versickerung der Niederschläge im Plangebiet grundsätzlich möglich. (vergl. BRG, Hydrologisches Gutachten v. 08.12.1997 über die Versickerung von Niederschlägen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 224 Hennen / Brieger Straße).

Vorgesehen ist ein baugrundstücks- bzw. verkehrsflächenbegleitendes Muldensystem. Zentrale Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Versickerungsmulde im Bereich der geplanten Obstwiese zu.

Soweit erforderlich werden zur Ableitung entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.

Die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde ist zu gegebener Zeit einzuholen.

5 . CO² - Minderung

Im Rahmen der Projektentwicklung ist eine Versorgung mit Gas beabsichtigt. Über den Einsatz moderner Gas - Brennwertkessel kann dadurch im Vergleich zum Einsatz von Einzel-Heizölanlagen eine CO²- Minderung von nahezu 30%

erreicht werden.

Weitergehende Maßnahmen zur CO² - Minderung, wie etwa der Einsatz von thermo- dynamischen Wärmepumpen oder die Nutzung von Sonnenenergie sind grundsätzlich möglich.

Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten soll der Projektentwickler mit den Baufamilien erörtern und entsprechende Möglichkeiten aufzeigen. Festsetzungen hierzu sind aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nicht zu vertreten.

6. Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten und Schule, befinden sich in guter Erreichbarkeit im Ort Hennen. Somit ist eine ausreichende Grundversorgung - auch für die hier neu entstehenden Wohneinheiten - vorhanden.

7. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- bzw. Naturdenkmale.

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese der unteren Denkmalbehörde sofort anzuzeigen.

8. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig im Eigentum der Ev. Kirche. Eine Bodenordnung nach dem § 45 ff. BauGB zur Neuordnung der Grundstücke ist daher bislang nicht vorgesehen.

9. Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Auswirkungen dieses Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

10. Finanzielle Auswirkungen

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen ist grundsätzlich anzustreben, mit einem Erschließungsträger einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

Iserlohn, 16. Juli 1999

(Müller)
Stadtdirektor