

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 368
"Ehemaliges Gartenbad"
nach § 13a BauGB gem. §9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Bädergesellschaft Iserlohn GmbH errichtete im Zeitraum von 1997 bis 1999 ein neues sportorientiertes Hallenbad mit Freizeiteinrichtungen im Bereich Seilersee.

Das Gartenbadgrundstück, Eigentümerin war die Bädergesellschaft, sollte nach Inbetriebnahme des neuen Bades verkauft werden. Mit dem Verkaufserlös sollte ein Teil der Investitionskosten für das neue Bad finanziert werden.

Eine weitere Nutzung des Grundstücks "Gartenbad" für eine sportliche Nutzung auf privater oder öffentlicher Basis schied aufgrund der exorbitant hohen Unterhaltungs- und Investitionskosten bzw. der Bedarfsdeckung in Iserlohn aus.

Der erste Bauabschnitt im Jahr 2005 bestand aus der Errichtung der "Wohnanlage Gartenbad" im östlichen Bereich des Grundstücks, entlang der Gartenstraße.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 368 stellt den zweiten Bauabschnitt zur Entwicklung des Gartenbadgeländes dar.

Zweck des Bebauungsplans ist die Festsetzung von Wohnbauland sowie die Schaffung von rechtlichen Rahmenbedingungen, die die Integration des Neubaugebietes in die natürliche und gebaute Umgebung sowie seine Erschließung sicherstellen.

Mit der abschließenden Entwicklung dieser Fläche im unmittelbaren Innenstadtbereich könnte, auf der Grundlage bereits vorliegender städtischer Planungen, eine dem gewachsenen Umfeld entsprechende, städtebaulich erwünschte Nachverdichtung erreicht werden.

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. 368 "Ehemaliges Gartenbad" aufzustellen. Hierbei soll die

Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) betrieben werden.

1.2 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. 368 umfaßt die noch nicht in Anspruch genommene Teilfläche des ehemaligen Gartenbadgeländes zwischen der Straße "Am Tyrol" und der Gartenstraße.

Begrenzt wird der Geltungsbereich durch die Straße "Am Tyrol" im Westen, der westlichen Grenze des Grundstücks der "Wohnanlage Gartenbad" bzw. der Gartenstraße im Osten und den Flurstücken der umgebenen Wohnbebauung im Süden und Norden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13.293 m² und befindet sich im Privatbesitz.

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 "Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Hallenbad) - " 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 "Fläche für Gemeinbedarf" 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**

Bei dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück handelt es sich um ein parkartiges Gelände mit bewegter Höhenentwicklung und altem Baumbestand.

Um den Gesamteindruck zu erhalten, ist eine offene Bebauung vorgesehen, die entsprechende Freiräume schafft, jedes Gebäude als Solitär wirken lässt und durch leichte Drehung Durchblicke in die freie Landschaft ermöglicht, unterstützt durch die teilweise beträchtlichen Höhendifferenzen und größtmöglichen Erhalt des vorhandenen solitären Baumbestandes.

Im südlichen Grundstücksbereich ist eine kleinteilige Bebauung als Übergang zum Bestand, unter Erhalt eines bestehenden Grüngürtels, geplant. Anschließend sind, an die Höhenentwicklung angepasst und unter Ausnutzung der Muldenbildung, Stadtvillen geplant, die als großzügige Einfamilienhäuser oder auch Mehrfamilienhäuser realisiert werden können.

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet ein Grüngürtel, der zur Anlage einer Fußwegeverbindung zwischen der Straße "Am Tyrol" und der Gartenstraße dienen soll, ohne die neu gebildeten Grundstücke mit ihren ruhigen Innenbereichen störend zu durchschneiden.

Die beschriebene städtebauliche Grundidee basiert dabei auf einen Entwurf von Prof. Dipl. Ing. Volkamer aus dem Jahr 1999.

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.

4.1 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. Nur die geplante Bebauung entlang der Gartenstraße soll als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden, da dies den vorhandenen Nutzungen im Bereich der Gartenstraße entspricht.

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 im Bereich "Am Tyrol" geringfügig durch die Überplanung des ehemaligen Gartenbadgeländes zu ergänzen. Andere Nutzungen als das Wohnen, welche auch im Umfeld nicht vorhanden sind, sollen nicht etabliert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt werden.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel 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.

Für die reinen Wohngebiete ist die GRZ auf 0,3 als Obergrenze festgesetzt. 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 sind unterschiedliche Geschossflächenzahlen festgesetzt, jeweils in Abhängigkeit von den zulässigen Vollgeschossen.

Dabei wird auch die Anzahl der Vollgeschosse definiert. Diese liegt bei einer III - Geschossigkeit plus Dach als Höchstmaß nördlich der geplanten Erschließungsanlage. Zum Süden hin, also das Gefälle des Grundstückes betonend, nimmt die Bebauung bis auf II Geschosse ab.

Damit ist ein verträgliches Einfügen der neuen Bebauung in die vorhandene Umgebung gewährleistet, ohne die wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu vernachlässigen.

In dem allgemeinen Wohngebiet an der Gartenstraße wird eine Geschossigkeit von mind. II bis III festgesetzt, da dies der vorhandenen Bebauungsstruktur entlang der Gartenstraße entspricht.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die offene Bauweise für das Plangebiet festgesetzt. Dabei sind ausschließlich Einzelhäuser in dem reinen Wohngebiet bzw. Einzel- und Doppelhäuser im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Durch diese Festsetzung werden die in dem übrigen Baugebiet vorhandenen Strukturen aufgenommen, so dass sich das neue Baugebiet nahtlos in die Umgebung einfügt.

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

Im südlichen Planbereich ist eine Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit vorgesehen, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Sie weist eine Breite von 6,50m auf und soll als Mischverkehrsfläche angelegt werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein Fuß- und Radweg in einer Breite von 2,50m vorgesehen, der eine Verbindung zwischen der Straße "Am Tyrol" und der Gartenstraße herstellen soll. Er wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der

Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt.

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

Dachform / Dachneigung

Bei der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform handelt es sich ausschließlich um die geneigte Dachform. Dies entspricht überwiegend dem Bild in der Nachbarschaft und fördert somit das Einfügen der Planung.

Eine weitergehende Eingrenzung in Bezug auf Dachneigung bzw. Dachart wird nicht vorgenommen, um einen möglichst großen Gestaltungsspielraum bei der Planung der einzelnen Gebäude zu gewährleisten.

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 wird im südlichen Planbereich eine Anliegerstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die als "Wohnbereichsstraße" verkehrsberuhigt gestaltet werden soll. Die Breite und Linienführung sind so gewählt, dass einerseits die Erschließungsfunktion erfüllt werden kann, andererseits aber möglichst wenig Fläche versiegelt wird.

– Äußere Erschließung

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern. Die Straßen "Am Tyrol" und Gartenstraße sind vorhanden. Der Charakter dieser Straßen muss nicht verändert werden, da sich die verkehrstechnischen Anforderungen durch die Planung nicht ändern.

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

Es ist vorgesehen, die öffentlichen Einrichtungen und Anlagen durch einen Erschließungsvertrag zu regeln. Aussagen über die konkreten Inhalte des Vertrages und die finanziellen Auswirkungen für die Stadt liegen bis zu den Beratungen der politischen Gremien zum Satzungsbeschluss vor.

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. Das Niederschlagswasser sollte, evtl. mittels vorgeschalteter Rückhaltung, gesammelt und kontrolliert abgeleitet werden.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers geschieht über den zu erstellenden Mischwasserkanal in der geplanten Stichstraße im südlichen Planbereich mit Anschluss an den Kanal Am Tyrol bzw. über einen herzustellenden Mischwasserkanal im vorgesehenen Fuß- Radweg mit Anschluss an den Kanal Gartenstraße. Das in der Gefällestrecke des Fußweges anfallende Oberflächenwasser wird mittels eines Regenwasserkanals ebenfalls in den Kanal Gartenstraße eingeleitet.

7.2 Zu erhaltene Bäume

Alle auf dem Grundstück befindlichen erhaltenswerten Bäume sollen erhalten bleiben. Sie sind entsprechend ihrer Lage und dem jeweiligen Kronendurchmesser im Plan als erhaltenswert festgesetzt. Begleitet durch eine intensive Begrünung der Freiräume bleibt der Parkcharakter des Gartenbadgeländes damit bestehen.

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. 368 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 17.08.2010

(Olaf Pestl)
Ressortleiter