

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Lohstraße - Iserlohner Straße“

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Lohstraße - Iserlohner Straße“ ist seit dem 31.08.1967 rechtswirksam. Das Plangebiet erfaßt die Wohn- und Gewerbebereiche zwischen der Lohstraße, der Otto-Rentzing-Straße und der Iserlohner Straße.

Die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet hat sich auf der Basis der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen kontinuierlich entwickelt. Es sind nur noch einzelne Grundstücksflächen bzw. Grundstücke unbebaut.

Im Zuge der weiteren Planrealisierung hat sich nun gezeigt, daß das noch unbebaute Wohnbaugrundstück Gemarkung Hemer, Flur 46, Flurstück 143, von der Lohstraße aus im juristischen Sinne nicht erschlossen ist. Ein ca. 2 m breiter städtischer Geländestreifen (Flurstück 144) liegt als Sperrfläche zwischen diesem Baugrundstück und der Lohstraße.

Obwohl der Geländestreifen bereits als „Gehweg der Lohstraße“ ausgebaut ist und entsprechend genutzt wird, verhindert seine planungsrechtliche Ausweisung als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ und seine Zuordnung zur Wohngebietsnutzung (WA-Gebiet) rechtlich die verkehrliche Anbindung des o.a. privaten Wohnbaugrundstückes an die Lohstraße. Das Grundstück kann auch nicht ohne aufwendige Inanspruchnahme privater Nachbargrundstücksflächen verkehrlich erschlossen werden. Zudem wäre eine eventuell mit hohem Aufwand mögliche Zuwegung von der Iserlohner Straße aus über das schon bebaute Grundstück „Flurstück 142“ städtebaulich nicht sinnvoll und wegen der planerisch angestrebten übersichtlichen Gebietsnutzung nicht wünschenswert, zumal hier eine städtebaulich problemlose Grundstücksanbindung an die Lohstraße quasi schon gegeben ist.

Um die rechtliche Erschließungsmöglichkeit zu schaffen, ist die Umwandlung der planungsrechtlichen Nutzungsvorgaben für den städtischen Geländestreifen in der Form einer Bebauungsplanänderung erforderlich. Da das städtische Grundstück bereits als „Verkehrsfläche/Gehweg“ ausgebaut ist und entsprechend genutzt wird, ist diese Nutzungsart auch im Bebauungsplan festzuschreiben. Dabei soll die auf der Plangebietsgrenze zwischen der Lohstraße und dem städtischen Flurstück 144 verlaufende „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten“ (sogen. Perlen-schnur) aufgehoben und dafür eine „Straßenbegrenzungslinie“ zwischen der neuen Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken „Flurstücke 138, 143, 303 und 483“ festgesetzt werden. Damit soll die eindeutige Lesbarkeit des Bebauungsplanes erhalten bleiben.

Die „Straßenbegrenzungslinie gilt gleichzeitig als Trennungslinie zwischen der „Verkehrsfläche“ und dem „WA-Gebiet.

Darüber hinaus bietet sich hier an, die verkehrsplanerischen Überlegungen zur Einrichtung einer ÖPNV-Linie auf der Lohstraße, auch in die Planungen einzubeziehen. Die hier bestehende Überbreite des Gehweges - bedingt durch den vorhandenen Ausbau des städtischen Geländestreifens - in Verbindung mit der günstigen Lage zu den Wohnbereichen „Lohstraße / Am Lehmacker“, eröffnen die Möglichkeit, künftig in diesem Straßenabschnitt eine Bushaltestelle einzurichten, wobei ein Teilbereich des verbreiterten Gehweges auch als Standort für eine Wartehalle genutzt werden könnte.

Die Bebauungsplanänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, sie widerspricht auch nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Es ist deshalb gerechtfertigt, die Änderung in vereinfachter Form nach § 13 BauGB durchzuführen.

Belange der Natur- und Landschaft werden nicht berührt. Mit der Bebauungsplanänderung wird lediglich der Bestand festgeschrieben, so daß Eingriffsregelungen bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz nicht vorzunehmen sind.

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Hemer keine Kosten.

Hemer, im März 1996

61 26 00 - 26 / 3. Änderung - 611



Schlüter
Amtsleiterin