

Erläuterungsbericht

zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Michaelstraße" gem. § 5 Abs.5
Baugesetzbuch (BauGB)

Lage des Plangebietes im Siedlungsraum

Der Änderungsbereich liegt südöstlich des Zentrums des Stadtteils Gerlingsen der Stadt Iserlohn nördlich der Straße "Am Schürenbusch / Im Hudegrund".

Der Planbereich wird im Westen durch die Michaelstraße, im Osten durch die Straße "Am Schürenbusch", im Süden durch die Straße "Im Hudegrund" und im Norden durch die Schule Gerlingsen, vorhandene Wohnbebauung und das Grundstück der Kath. Kirchengemeinde St. Michael begrenzt.

Anlass und Ziel der Änderung

Die 58. Änderung des Flächennutzungsplans steht im inhaltlichen und verfahrenstechnischen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.296 "Michaelstraße". Beide Verfahren werden als Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB geführt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Planbereich als Fläche für Gemeinbedarf und den südlichen und östlichen Bereich als Grünfläche dar. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist vorgesehen, die südlich gelegene Grünfläche als Wohnbaufläche und den südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche als Grünfläche festzusetzen, wodurch die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich wird. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen eines Parallelverfahrens gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit den Bereich insgesamt städtebaulich neu zu ordnen und wertvolle Freiflächen innerhalb der Siedlungsbereiche langfristig zu sichern. Dabei sind folgende Hauptzielsetzungen zu nennen:

- Planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Ost- West- Grünzuges, der auch im Freiflächensicherungskonzept der Stadt Iserlohn als bedeutende innerstädtische Grünfläche enthalten ist
- Planungsrechtliche Sicherung und Ausbau der Michaelstraße
- Entwicklung einer dem Bereich angepassten Bebauung auf der südlichen Teilfläche

Im südwestlichen Bereich wird die Darstellung an die vor Ort gegebene Situation angepasst , da hier eine bereits bebaute Fläche im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt wird.

Der in Ost- West Richtung verlaufende Grünzug wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Schulzentrum Gerlingsen und den angebundenen Jugendtreff von Kindern und Jugendlichen für Spiel- und Freizeitaktivitäten genutzt. Dieser Grünzug soll weiterhin als Spielfläche dienen. Daher wird die Zweckbestimmung "Spielplatz" von der künftig wegfallenden Grünfläche im Süden in den Ost- West Grünzug verlagert. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird die Grünfläche als Spielfläche weiter aufgewertet.

Eingriff in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Planung ergibt sich die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen, da eine bisher unbebaute Fläche als Wohnbaufläche überplant wird. Der durch die Bebauung entstehende Eingriff soll im Bereich des zu sichernden Grünzugs kompensiert werden. Der für den Stadtteil Gerlingsen wichtige Grünzug soll ökologisch aufgewertet und gleichzeitig als öffentliche Grünfläche attraktiver gestaltet werden. Detaillierte Aussagen zur Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung werden im parallel geführten Bebauungsplanverfahren getroffen.

Flächenbilanz

Bestand

Wohnbaufläche	6.329 qm
Fläche für Gemeinbedarf	11.880 qm
Straßenverkehrsfläche	3.000 qm
Grünfläche	9.038 qm
Wald	2.070 qm

Planung

Wohnbaufläche	9.036 qm
Straßenverkehrsfläche	3615 qm
Grünfläche	19.666 qm

<i>Gesamt</i>	32.317 qm
----------------------	------------------

Iserlohn, den 07.10.2005

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter