STADT ISERLOHN
Bereich Stadtplanung
Abteilung - Städtebauliche Planung
61/2 (2357 Klein)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 353 "Hansbergstraße" nach § 13a BauGB gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in östlicher Stadtrandlage an der Stadtgrenze zu Hemer. Das Plangebiet wird im Norden durch die Niddastraße, im Osten durch die Stadtgrenze Hemers und im Westen durch Grundstücke westlich der Hansbergstraße begrenzt. Die südliche Grenze bilden die Grundstücksgrenzen der südlich der Hansbergstraße gelegenen Wohnbaugrundstücke und die sich aus der Örtlichkeit ergebenden offenen Landschaftsbereiche. Die Grenze des Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebietes verläuft im Süden in einem Abstand von ca. 20 bis 30 Metern zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Bereich der Grundstücksgrenze des Hauses Hansbergstraße Nr. 34 grenzt der Geltungsbereich direkt an das Landschaftsschutzgebiet. Im Norden schließt der Bebauungsplan Nr. 208 “Gewerbegebiet Calle” an das Gebiet an.
Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 48300 qm.

2. Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes “Wohnbaufläche” dar. Der Bebauungsplan widerspricht in seinen Festsetzungen nicht den Ausweisungen des Flächennutzungsplans.
Das Bebauungsplangebiet besteht im wesentlichen aus Wohnbauflächen. Die städtebauliche Struktur läßt sich in drei Teilbereiche gliedern. Der Bereich südlich der Hansbergstraße ist durch eine aufgelockerte Einzelhausbebauung mit einem großzügigen Freiflächenanteil gekennzeichnet. Der nordwestliche Teil des Bebauungsplangebietes besteht überwiegend aus 2- geschossigen Mehrfamilienhäusern. Der nördliche Bereich östlich des Einmündungsbereiches Niddastraße weist hauptsächlich Reihenhausbebauung auf.
Zwischen den Baukörpern der Mehrfamilienhausbebauung befinden sich Freiflächen, welche zum größten Teil als Gemeinschaftsflächen genutzt werden. Die Freiflächen der übrigen Bereiche werden hauptsächlich als Privatgärten und Stellplatzflächen genutzt. Spätere Verdichtungsmöglichkeiten im Gebiet sind vor allem südlich der Hansbergstraße vorhanden.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziel

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 353 “Hansbergstraße” hat zum Ziel die planungsrechtliche Grundlage für den endgültigen Ausbau der Hansbergstraße zu schaffen. Der Ausbau ist notwendig geworden, da die momentane Ausbausituation als Provisorium betrachtet werden muss. Zum anderen ergibt sich mit dem Bebauungsplan bei eventuellen späteren Verdichtungsabsichten im Gebiet die Möglichkeit diese zielgerichteter zu steuern.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

Für das abgegrenzte Gebiet wird ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich richtet sich daher weiterhin nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan trifft nur Festsetzungen zur Verkehrsfläche sowie zu der im Gebiet zulässigen Geschossflächenzahl.

Maß der baulichen Nutzung
Um eine bedingte Steuerungsmöglichkeit im Hinblick auf eventuelle künftige Verdichtungsabsichten zu erhalten, wird als Maß der baulichen Nutzung, angepasst an den Bestand und die angrenzende Bebauung für die Wohnbebauung südlich und nordwestlich der Hansbergstraße eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Für den nordwestlichen Teilbereich wird aufgrund der höheren Verdichtung eine GFZ von 0,8 festgesetzt.
Die Festsetzung der Geschossflächenzahl dient darüber hinaus, nach Anwendung der Erschließungskostenbeitragssatzung der Stadt Iserlohn, als eine Komponente bei der Ermittlung eines gerechten Verteilermaßstabes.

Verkehrsflächen
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind eigentlicher Inhalt dieses einfachen Bebauungsplanes. Sie sollen zum erstenmal hergestellt werden und werden entsprechend der Funktion der Hansbergstraße als Anliegerstraße ausgebaut.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

Grunderwerb
Durch die Verkehrsflächenfestsetzung des Bebauungsplans ist im östlichen Teilabschnitt der Hansbergstraße Grunderwerb notwendig um die notwendige Ausbaubreite zu erreichen.

Kosten
Für den Ausbau des westlichen Teilabschnittes der Straße, der 2008 erfolgen soll, entstehen nach erster Schätzung voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 60.000 Euro. Für den östlichen Teilabschnitt, der später erfolgt, liegt noch keine Kostenschätzung vor.
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 353 liegende Hansbergstraße ist noch nicht endgültig hergestellt im Sinne des Erschließungsbeitragsrechtes. Für die erstmalige Herstellung fallen daher noch Erschließungsbeiträge an. Bautechnisch soll die Herstellung in zwei Abschnitten geschehen:

> Voraussichtlich 2008 im westlichen Abschnitt von Niddastraße (bei Grundstück Hansbergstraße 9) bis einschließlich des Übergangs zur Niddastraße (bei Grundstück Niddastraße 38),
>
> voraussichtlich 2009 im östlichen Abschnitt zwischen diesem Übergang und der Grenze des Stadtgebietes Iserlohn im Übergang zur Caller Straße.

Die Erhebung der Erschließungsbeiträge wird dementsprechend nach einem mit dem Baubeschluss zu fassenden Abschnittsbildungsbeschluss erfolgen.

6. Umweltbelange

Flächenversiegelung
Der Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet verändert sich gegenüber dem momentanen Zustand durch den Bebauungsplan nicht.

Umweltverträglichkeitsprüfung
Bei der Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.
Die Wohnbaufläche beträgt ca. 44800 qm und die zulässige Grundfläche gem. § 19(2) BauNVO bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 somit 17.920 qm. Damit bleibt die Grundfläche geringfügig unter der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 qm, nach welcher der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, bei dem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 1 und 3 BauGB gelten, aufgestellt werden kann. Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Eine Kompensation der Planung ist nicht erforderlich, da es sich um ein bereits bestehendes Gebiet handelt und neue Bauflächen nicht entstehen.

7. Flächenbilanz

Wohnbaufläche:	*ca. 44800 m²*
Verkehrsfläche:	*ca. 3500 m²*
Gesamt:	***ca. 48300 m²***

Iserlohn, den 12.11.2007

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter