

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 "Kalthof Südholz " gem. § 13 und § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt in zentraler Lage des Stadtteils "Iserlohn Kalthof". Das Plangebiet wird im Norden durch die Flurstücke nördlich der Leckingser Straße, im Osten durch die Flurstücke östlich des Sterkenkamps, im Süden durch die Flurstücke südlich der Straße "Im Scheidt" und im Westen durch die Flurstücke westlich der Straße "Am Spring" begrenzt. Im südlichen Bereich liegt ein geringfügiger Teil des Flurstücks 425, Flur 30 der Gemarkung Hennen innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung.

Die Größe des Geltungsbereiches der Änderung beträgt ca. 13.500 m².

2. Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt für den Geltungsbereich der 2. Änderung "Wohnbaufläche" dar. Die Bebauungsplanänderung widerspricht in ihren Festsetzungen nicht den Ausweisungen des Flächennutzungsplans.

Der bestehende Bebauungsplan setzt die überbaubaren Flächen als "Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet" fest.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziel

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 "Kalthof Südholz" hat einerseits zum Ziel die planungsrechtliche Grundlage für den endgültigen Ausbau der Straße "Im Scheidt" zu schaffen. Der Ausbau ist notwendig geworden, da die momentane Ausbausituation als Provisorium betrachtet werden muss. Darüber hinaus werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Verkehrsflächen der vor Ort gegebenen Situation und den verkehrstechnischen Erfordernissen angepasst.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird nur die Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen geändert. Die übrigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 157 "Kalthof Südholz" bleiben unverändert. Der Bebauungsplan setzt für die überbaubaren Flächen, ein Allgemeines Wohngebiet entlang der Leckingser Straße und ein Reines Wohngebiet im übrigen Gebiet fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 0,8 und die maximale Geschosszahl 4. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Im Nordwesten des Änderungsbereiches ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Dorfplatz" festgesetzt.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind eigentlicher Inhalt dieses einfachen Bebauungsplanes. Die Straße "Im Scheidt" soll zum erstenmal hergestellt und entsprechend ihrer bisherigen Funktion als Anliegerstraße ausgebaut werden. Die östlich gelegene, zugehörige Stichstraße mit der Wendeanlage ist bereits hergestellt. Im Rahmen der Änderung wird die zum Sterkenkamp hin festgesetzte Wendeanlage aufgehoben. Dadurch wird eine Anbindung der Straße "Im Scheidt" an den Sterkenkamp für den Fahrverkehr erforderlich. Im Rahmen der Änderung wird diese Fahrverbindung durch eine 4,5 m breite Straßenverkehrsfläche anstatt der bisher festgesetzten Fußwegeverbindung sichergestellt. Die Verbindung ermöglicht eine direkte Anbindung des Wohngebietes an den Sterkenkamp und damit einen direkten Abfluss des im Wohngebiet entstehenden Verkehrs. Dadurch werden unnötige Verkehrswege vermieden und angrenzende Wohnbereiche nicht durch gebietsfremden Verkehr gestört.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

Grunderwerb

Durch die Verkehrsflächenfestsetzung der Bebauungsplanänderung ist in Teilabschnitten, insbesondere im Bereich der Straße Im Scheidt, in geringem Umfang Grunderwerb notwendig, um die notwendige Ausbaubreite zu erreichen.

Kosten

Die Straße "Im Scheidt" ist noch nicht endgültig hergestellt im Sinne des Erschließungsbeitragsrechtes. Für die erstmalige Herstellung fallen daher noch Erschließungsbeiträge an. Für den Ausbau der Straße "Im Scheidt", der 2008 erfolgen soll, entstehen nach erster Schätzung voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 195.000 Euro.

6. Umweltbelange

Flächenversiegelung

Der Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet verändert sich gegenüber dem momentanen Zustand durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren, bei dem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 1 und 3 BauGB gelten, aufgestellt. 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 Bebauungsplangebiet handelt und neue Bauflächen nicht entstehen.

7. Flächenbilanz

| | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| <i>Gemeinbedarfsfläche:</i> | <i>767 m²</i> |
| <i>Wohnbaufläche:</i> | <i>8.100 m²</i> |
| <i>Verkehrsfläche:</i> | <i>4.680 m²</i> |
| <i>Gesamt:</i> | <i>13.547 m²</i> |

Iserlohn, den 04.12.2007

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter