

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 206 " Griesenbrauck"
Ortsteil Griesenbrauck, Stadt Iserlohn
gem. §9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Weiterführung des Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 206 "Griesenbrauck" ist notwendig geworden, um die erstmalige Herstellung der Verkehrsflächen im Bereich Griesenbrauck zu realisieren. Der Ausbau ist notwendig geworden, da die momentane Ausbausituation als Provisorium betrachtet werden muss und die bisherigen Aufwendungen für die Straßen nur abgerechnet werden können, wenn rechtzeitig eine endgültige Herstellung erfolgt.

Die Provisorien erfordern schon jetzt einen erheblichen Reparaturaufwand. Wenn gegen die vorhandenen Mängel in naher Zukunft nichts unternommen wird, ist davon auszugehen, dass sich die vorhandene Bausubstanz weiter verschlechtert und hohe Folgekosten entstehen.

Da die von dem Plan erfassten Baugrundstücke bis auf wenige Anbau- und Ergänzungsmöglichkeiten fast ausnahmslos bebaut sind, bedarf es hier keiner städtebaulichen Reglementierung. Lediglich zur Erlangung einer Abrechnungsgrundlage für die anfallenden Erschließungskosten ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne von §30 Abs.3 BauGB erforderlich.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 206 wird im Wesentlichen begrenzt von der Landhauser Straße im Süden, der Griesenbraucker Straße und der Heilersiepenstraße im Osten, den nördlich der

Straße "In der Aue" liegenden Grundstücken im Norden und der westlich der Straße "In der Aue" bzw. nördlich der Erikastraße liegenden Grundstücke und der Seilerseestraße im Westen.

Damit sind alle für eine Erschließungskostenabrechnung relevanten Straßen mit in den Geltungsbereich einbezogen.

3. 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 Freiraum- und Agrarbereich aus.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit April 1980 verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den überwiegenden Bereich als Wohnbaufläche dar. Der Bereich der KDVZ wird als "Fläche für Gemeinbedarf" und die nord - östlich davon liegende Freifläche als "Grünfläche" dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage im Stadtgebiet - Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Griesenbrauck, nördlich der L 682 - Landhauserstraße - und östlich der B 233 - Seilerseestraße -, im nord - östlichen Stadtgebiet.

Der höchste Punkt mit ca. 239,5m üNN liegt im Bereich Griesenbrauckerstraße/Heilersiepenstraße, der tiefste Punkt im Kreuzungsbereich Seilerseestraße mit ca. 175,0m üNN.

2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 237.100 m². Bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich sämtliche Grundstücke in Privatbesitz.

3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern charakterisiert. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches erstreckt sich ein Komplex von öffentlichen Verwaltungen - die Kommunale Datenverarbeitungszentrale (KDVZ) und das Straßenverkehrsamt mit einer östlich anschließenden Grünfläche. Weiterhin befindet sich im östlichen Teilbereich entlang der Griesenbraucker Straße eine Freifläche, welche überwiegend mit Bäumen bewachsen ist.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eindeutig identifizierbar, so dass es unter Anwendung des §34 BauGB in sich genügend geschützt ist und es dazu keiner weiteren Festsetzung bedarf. Ebenso lassen sich die überbaubaren Grundstücksflächen nach §34 BauGB anhand der vorhandenen Bebauung ableiten und beurteilen, so dass auch hierfür auf spezielle Festsetzungen verzichtet werden kann.

Um eine bedingte Steuerungsmöglichkeit im Hinblick auf eventuelle künftige Verdichtungsabsichten zu erhalten, ist als Maß der baulichen Nutzung, angepasst an den Bestand, eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt worden. Sie dient darüber hinaus, nach Anwendung der Erschließungskostenbeitragssatzung der Stadt Iserlohn, als eine Komponente bei der Ermittlung eines gerechten Verteilermaßstabes.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Plangebiet richtet sich demnach im Übrigen nach §34 Baugesetzbuch.

2. Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind eigentlicher Inhalt dieses einfachen Bebauungsplanes. Sie sollen zum erstenmal hergestellt werden und werden dem Charakter des Baugebietes entsprechend überwiegend als "gemischt genutzte Verkehrsflächen" ausgebaut.

Eine Ausnahme bildet die Griesenbraucker Straße. Sie wird mit einem einseitigen Gehweg versehen, da sie eine Haupteerschließungsfunktion übernimmt und mehrere Buslinien dort verkehren. Die übrigen Straßen (In der Aue, Waldweg und Erikastraße) werden höhengleich als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Diesem Ausbaustandard entsprechend liegen die genannten Verkehrsflächen aufgrund verkehrslenkender Maßnahmen in einer 30 km/h - Zone.

Da die zukünftigen Straßenbreiten hinter den heutigen Parzellenbreiten der öffentlichen Verkehrsflächen zurück bleiben, soll darauf hingewirkt werden, die Restflächen ggf. zu verkaufen.

Die Heilersiepenstraße behält auf Grund ihrer untergeordneten Funktion ihren jetzigen Ausbaustandard.

Des Weiteren werden zwei Fußwegeverbindungen als "Verkehrsfläche ausschließlich für Fußgänger" festgesetzt. Beide Wege sind bereits vorhanden und sollen durch die Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden.

IV. Durchführung des Bebauungsplanes

1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

2. Kosten

Für den Ausbau der Straßen, einschließlich Beleuchtung, entstehen voraussichtlich noch Kosten in Höhe von **ca. 1.140.000 Euro**.

Auf die Erschließungsbeitragspflicht wird hingewiesen. Des Weiteren wird auf die Drucksache Nr. 6/1403 verwiesen.

V. Umweltbelange

1. Flächenversiegelung

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

2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Seit dem 27.07.2001 gilt das neue Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG). Darin ist u.a. festgelegt, dass Bebauungspläne, für die nach März 1999 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, diesem Gesetz und damit der Prüfungspflicht unterliegen.

Für den Bebauungsplan Nr. 206 "Griesenbrauck" wurde bereits am 07.07.1987 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Planung unterliegt diesem Gesetz damit nicht.

Darüber hinaus werden die möglichen Umweltauswirkungen, die mit dem bauplanungsrechtlichen Vorhaben verbunden sind, üblicherweise über die Veränderungen ermittelt. Es wird der gegenwärtige Zustand der Umwelt in dem Einwirkungsbereich des Vorhabens untersucht und mit den prognostizierten Veränderungen durch die Realisation des Planes verglichen.

Bei objektiver Betrachtung des Gesamtvorhabens ist eine Veränderung in diesem Sinne nicht feststellbar. Ökologisch wertvolle Bereiche werden zudem nicht in Anspruch genommen.

3. Eingriffsregelung nach §1a Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB)

Eine Kompensation der Planung ist nicht erforderlich, da es sich um ein bereits bestehendes Wohngebiet handelt und neue Bauflächen nicht entstehen.

Iserlohn, 14.02.2002

(Dr. Ahrens)
Techn. Beigeordneter