

Begründung

zum Planverfahren Nr. 282 - Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sümmern-Griesenbrauck im Bereich "In der Aue" - gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

Begrenzt wird das Plangebiet im Wesentlichen von der Straße "In der Aue" im Westen bzw. im nord-westlichen und süd-westlichen Bereich. Die östliche Begrenzung besteht überwiegend aus den östlichen Grenzen der Flurstücke 562 und 112.

2. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Sie verfolgt den Zweck, Außenbereichsflächen in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen. Voraussetzung ist eine Prägung des angrenzenden Bereichs auf die in Betracht kommenden Außenbereichsflächen. Maßgeblich dabei ist die Reichweite der Prägung aus dem angrenzenden bebauten Bereich auf die Außenbereichsflächen insoweit, als damit auch die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksgröße die überbaut werden soll vorhanden sein müssen.

Dies ist hier der Fall. Die im Lageplan näher bezeichneten Freiflächen im Bereich der Straße "In der Aue" gehören zum Außenbereich gem. § 35 BauGB und sind somit bislang nicht bebaubar gewesen. Aufgrund der Lage der Fläche innerhalb der Ortslage von Griesenbrauck und der eindeutigen Abgrenzbarkeit zum restlichen Außenbereich nord-westlich der Kurvensituation der Straße "In der Aue", eignet sich der Bereich um eine Ergänzung der Wohnbebauung im Ortsteil Griesenbrauck möglich zu machen.

Weiterhin wird dieser Bereich durch die angrenzenden Bereiche im Sinne des § 34 BauGB hinreichend geprägt, so dass die zu prüfenden Tatbestandsmerkmale des § 34 BauGB abgearbeitet werden können.

Die o.g. Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung sind damit erfüllt.

Des Weiteren stellt der seit April verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn den Satzungsbereich als Wohnbaufläche dar. Die Satzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

3. Erfordernis und Inhalt der Planung

Um die o.g. Freiflächen einer zukünftigen Wohnbebauung zuführen zu können und den Ortsteil Griesenbrauck städtebaulich zu ergänzen bzw. abzurunden, ist es erforderlich, eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB für diesen Bereich der Ortslage zu erstellen.

Inhalt der Satzung ist lediglich die Abgrenzung der Grundstücke, die zukünftig planungsrechtlich gem. § 34 BauGB beurteilt werden sollen, um so eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich vorzubereiten.

Weitergehende Festsetzungen, die z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung regeln bzw. allgemeine Gestaltungsregelungen werden nicht getroffen, da das Gebiet ausreichend durch die angrenzenden Bereiche geprägt wird, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB beurteilt werden kann.

4. Kosten

Durch den Erlass dieser Satzung entstehen der Stadt Iserlohn keine Kosten.

5. Umweltschützende Belange

Für die Bewertung der Eingriffe sowie zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs sind von den einzelnen Grundstückserwerbern Landschaftspflegerische Begleitpläne von geeigneten Planungsbüros beizubringen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Aufgrund der Hochwertigkeit der Biotoptypen im Satzungsbereich ist der Ausgleich der Eingriffe nicht auf den Eingriffsgrundstücken selbst vorgesehen, sondern soll über das in Planung befindliche Ökokonto auf externen Flächen im Stadtgebiet erfolgen.

Iserlohn, den 03.07.2003

(Dr. Ahrens)
Techn. Beigeordneter