

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 217 "Schulstraße" nach § 13 BauGB gem. § 9 Abs.8 BauGB

1. Ausgangs- und Beschlusslage

Der Bebauungsplan Nr. 217 "Schulstraße" ist seit dem 03.10.2002 rechtsverbindlich und setzt im Wesentlichen Wohngebiete fest.

Das Gebiet befindet sich östlich des Stadtzentrums in zentraler Lage in einem bestehenden Wohngebiet und umfasst die ehemalige Kasernenanlage "Winkelmann-Kaserne" mit einer Gesamtgröße von ca. 18 ha.

Der Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand des o.g. Geltungsbereiches, unmittelbar am Kreuzungspunkt Westfalenstraße/Auf der Aeumes.

2. Planungserfordernis

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene schrittweise Entwicklung des festgesetzten Mischgebietes in diesem Bereich. Durch verschiedene Grundstücksverkäufe in der Vergangenheit haben sich jedoch unterschiedliche Besitzverhältnisse ergeben.

Aufgrund dieser Tatsache ist eine Verkehrserschließung, wie sie im Bebauungsplan vorgesehen ist, in dieser Form nicht mehr realisierbar. Auf dieser Grundlage wäre die Erschließung der überbaubaren Flächen im westlichen Bereich nicht gesichert und entsprechende Baugenehmigungen für die geplanten Wohngebäude könnten nicht erteilt werden. Der Bebauungsplan könnte damit an dieser Stelle nicht umgesetzt werden.

Aus diesem Grund hat der Grundstückseigentümer dieser Flächen eine Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf eine geringfügige Verschiebung der Verkehrsflächen beantragt, da ein Zugriff auf Teile des entsprechenden Nachbargrundstückes auch nach mehrfachen Verhandlungen zwischen den Grundstückseigentümern weiterhin nicht gegeben ist.

Da grundlegende städtebauliche Zielsetzungen durch die beantragte Änderung nicht berührt werden, würde eine Umsetzung dieser Festsetzung eine nicht beabsichtigte Härte gegenüber dem Grundstückseigentümer bedeuten.

Um den Bebauungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und um eine Entwicklung dieses Bereiches zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans

erforderlich.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Da Mittelfristig keine Möglichkeit besteht, Teile des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 561 für die notwendigen und im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen für die Flurstücke 562 und 563 in Anspruch zu nehmen, soll die öffentliche Verkehrsfläche um ca. 5,0 m in Richtung Westen verschoben werden. So würde das Flurstück 561 nicht mehr tangiert. Damit einhergehend verkürzen sich entsprechend auch zwei westlich angrenzende Baufelder um jeweils ca. 5,0 m in ihrer ostwest Ausrichtung. Diese Reduzierung von ca. 41,0 m auf ca. 36,0 m für das nördliche bzw. südliche Baufeld ist dem Investor bekannt und wird zugunsten der damit möglichen Erschließung des Grundstücks hingenommen.

Des Weiteren soll eine Fußwegeverbindung im westlichen Teil des Änderungsbereiches in ihrer Wegeführung modifiziert werden. Momentan verläuft der Weg ausgehend von der Westfalenstraße in nördlicher Richtung auf den nördlichen Wendehammer zu, um dann in Richtung Westen zu schwenken und an die geplante Parkanlage anzubinden.

Zukünftig soll die Wegeführung von der Westfalenstraße nach Norden verlaufend bereits nördlich der vorhandenen Reihenhausbauung nach Westen abknicken, um an eine heute schon vorhandene Wegeverbindung im Bereich der öffentlichen Grünfläche anzubinden.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

4. Umweltschützende Belange

Durch die Planung tritt keine negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein.

5. Kosten

Der Stadt entstehen bei der Durchführung der Änderung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

Iserlohn, den 17.05.2004

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter