

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 298, Grüner Weg gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

### 1. Allgemeine Ziele und Zwecke / Planerfordernis

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298, Grüner Weg ist notwendig geworden, um die Verkehrsflächen in Teilbereichen erstmalig herzustellen.

Der vorhandene Ausbau muss teilweise als Provisorium betrachtet werden; Provisorien dieser Art erfordern regelmäßig einen nicht zu vertretenden Reparatur- und Unterhaltsaufwand. Es ist daher geboten, die Erschließungsanlagen im Plangebiet endgültig fertig zu stellen und nach den Vorgaben des Baugesetzbuches abzurechnen. Das Plangebiet ist weitgehend mit Wohngebäuden bebaut, sodass ein weitergehendes Planerfordernis lediglich vor dem Hintergrund etwaiger Verdichtungsabsichten besteht. Ausreichend ist daher ein sog. einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB, der lediglich Festsetzungen über die öffentlichen Verkehrsflächen sowie über die in diesem Gebiet vorherrschende Geschossflächenzahl enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Plangebiet auch weiterhin nach § 34 BauGB.

Aus Gründen der Rechtssicherheit bei der Abrechnung von Erschließungskostenbeiträgen genügt ebenfalls ein einfacher Bebauungsplan, der im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden kann.

### 2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich eines 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.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Wohngrundstücke des westlichen Teilabschnitts des Grüner Weges und wird im Südosten durch den Eichenhohl, teils auch durch die Grundstücke am Eichenhohl begrenzt. Weiterhin wird ein Teil der Bebauung westlich der Feldstraße und des Erlenweges mit erfasst; hier schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114, Ludorffstraße unmittelbar an. Im Nordwesten wird die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 150, Düsingstraße aufgenommen.

### 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 Siedlungsbereich (ASB) aus.

### 4. Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn

Der seit April 1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 298 sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 5.1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

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 etwaige Verdichtungsabsichten zu erhalten, wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung maximal zulässiger Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,8 bzw. 1,0 bestimmt. Die GFZ ist an den Bestand angepasst und dient entsprechend der Erschließungskostenbeitragsatzung der Stadt Iserlohn auch als eine Komponente bei der Ermittlung eines gerechten Verteilermaßstabes.

Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Plangebiet nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

#### 5.2 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind eigentlicher Inhalt dieses einfachen Bebauungsplanes. Sie sollen in Teilabschnitten zum erstenmal hergestellt werden und werden dem schon vorhandenen Ausbaustandard der umliegenden bzw. sich unmittelbar anschließenden Verkehrsflächen angepasst.

## 6. Umweltbelange

### 6.1 Umweltprüfung

Durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der bislang im Plangebiet vorherrschende Zulässigkeitsmaßstab nicht geändert.

Weiterhin wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, durch diesen Bebauungsplan weder vorbereitet noch begründet. Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Durchführung einer Umweltprüfung entfällt; der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

### 6.2 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 Baugebiete nicht entstehen.

## 7. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energie AG Iserlohn-Menden. Das Plangebiet ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die vorhandene Bebauung ist an das Fernmeldenetz angeschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung. Die bestehenden Verkehrsflächen sind so angelegt, dass Müllfahrzeuge die Grundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Brief- und Postzustellung.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

## 8. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale; sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung nach § 45 ff. BauGB sind zur Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## 10. Finanzielle Auswirkungen

Für die Fertigstellung des Grüner Weges entstehen Kosten in Höhe von ca. 100.000,- €. Auf die Erschließungsbeitragspflicht im Zuge der erstmaligen Herstellung wird hingewiesen.

Iserlohn, 06.12.2004

Dr. Ahrens  
Erster Beigeordneter