STADT ISERLOHN
Bereich Stadtplanung
61/2 (2352 Ho)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 299 "Gutenbergstraße"
Ortsteil Iserlohner Heide, Stadt Iserlohn
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 299 "Gutenbergstraße" ist notwendig geworden, um die Gartenhofsiedlung im Bereich der Gutenbergstraße im Hinblick auf die Gestaltung und städtebauliche Konzeption, welche nahezu zu 100 % erhalten geblieben ist, zu erhalten und für die Zukunft zu sichern.

Konkreter Anlass für die Aufstellung ist ein Bauantrag, der eine Aufstockung eines der Gartenhofhäuser zum Inhalt hat. Aus bauordnungsrechtlichen Gründen könnte jedoch nur ein gestalterisch unbefriedigendes Ergebnis erzielt werden. Weiterhin war es und erscheint es auch in Zukunft nicht möglich, zumindest für eine komplette Häuserzeile eine Gesamtlösung zu entwickeln.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine noch immer “intakte” städtebauliche Idee aus den 60er Jahren für die Zukunft zu erhalten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 299 “Gutenbergstraße” notwendig.

2. Abgrenzung des räumlichen 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.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 299 wird im Wesentlichen begrenzt von der Leckingser Straße im Süden, der Wegeparzelle 946 im Westen, einer öffentlichen Grünfläche im Norden und der Gutenbergstraße im Osten.

Damit ist die gesamte Gartenhofsiedlung in den Geltungsbereich einbezogen.

Bis auf die öffentlichen Fußwege sind weiter keine öffentlichen Verkehrsflächen mit in den Geltungsbereich einbezogen worden, da dies zur Sicherung der gestalterischen Einheit der Siedlung nicht notwendig ist.

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. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit April 1980 verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage im Stadtgebiet - Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Iserlohner Heide, nördlich der Leckingser Straße und östlich der Bahnlinie Iserlohn - Schwerte.

Der höchste Punkt mit ca. 212,4 m üNN liegt am Südwestlichen Rand des Plangebietes, im Bereich der Leckingser Straße bzw. am östlichen Rand des Flurstücks 1060. Der tiefste Punkt liegt am Nordöstlichen Rand des Plangebietes, im Bereich des Grundstückes Gutenbergstraße 51a mit ca. 208,o m üNN.

2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 8950 m². Bis auf die öffentlichen Fußwege befinden sich sämtliche Grundstücke in Privatbesitz.

3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

Das Bebauungsplangebiet wird vollständig durch eine Wohnbebauung mit Gartenhofhäusern charakterisiert. Freiflächen befinden sich im Plangebiet nur in Form von privaten Gärten.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eindeutig identifizierbar, so dass das

Gebiet als ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt werden soll. Die Ausnutzungskennziffern orientieren sich an der vorhandenen Bebauung mit Gartenhofhäusern. Aus diesem Grund wurde die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Hier fand die Vorschrift des § 17 Abs.2 BauNVO Anwendung, wonach aus städtebaulichen Gründen die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die einzelnen Baugebiete überschritten werden können. Dies ist hier der Fall, da eine Gartenhofsiedlung eine besondere städtebauliche Form darstellt und die Idee einer sehr kompakten und flächensparenden Bauweise nur über erhöhte Ausnutzungskennziffern zu realisieren ist. Die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,6 orientiert sich dabei an Vorgaben der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1962. Hier konnte gem. § 17 Abs.2 BauNVO " In Gebieten, die für eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof, wie Gartenhof- und Atriumhäuser, vorgesehen sind, im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl bis 0,6 festgesetzt werden". Dieser Passus ist zwar in der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 nicht mehr vorhanden, jedoch entspricht dies den o.g. besonderen städtebaulichen Gründen und ist somit planungsrechtlich zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit I festgesetzt. Um diese Festsetzung zu konkretisieren, wurde weitergehend die maximale Traufhöhe mit 3,20 m üNN festgesetzt. Damit bleibt auch bei einer zukünftigen Modernisierung der Gebäude, z.B. im Sinne der Energieeinsparverordnung, genügend Spielraum für entsprechende Maßnahmen. Gleichzeitig wird durch diese Begrenzung erreicht, dass eine Aufstockung der Gebäude, auch mit Staffelgeschossen, nicht möglich ist. In diesem Zusammenhang wurde für jedes Gebäude die Höhe über Normalnull (üNN) ermittelt, um eine eindeutige Bezugsgröße für die maximale Höhenfestlegung der Traufe zu gewährleisten.

Des Weiteren wird die maximale Dachneigung mit 5 Grad festgesetzt, um den Flachdachcharakter der Siedlung, der wesentlicher Bestandteil der Gesamtgestaltung der Siedlung ist, zu bewahren und eine wesentliche Veränderung der Dachgestaltung z.B. durch ein Satteldach mit einer Neigung von 45 Grad, zu verhindern.

Um die typische Bauform der Gartenhofhäuser zu erhalten und für die Zukunft zu sichern, wurden die vorhandenen Gebäudekanten mit Baulinien nachgezogen. Bei einem möglichen zukünftigen Abriss oder größerer Umbauten einzelner Gebäude bleibt somit der bauliche Gesamtzusammenhang erhalten.

Die Festsetzung von Hausgruppen als einzig mögliche Bauform wurde mit dem Zusatz "Gartenhofhäuser" ergänzt. Auch diese Festsetzung dient dem Zweck, mit möglichst großer Sicherheit die vorhandene Struktur der Gartenhofsiedlung langfristig zu erhalten und mögliche Interpretationsspielräume schon im Vorfeld zu minimieren.

2. Verkehrsflächen

Alle vorhandenen Erschließungsstraßen befinden sich ausserhalb des Geltungsbereiches. Lediglich die öffentlichen Fußwege, die die einzelnen Häuserzeilen fußläufig erschließen, sind als " Verkehrsfläche ausschließlich für Fußgänger" festgesetzt.

IV. Durchführung des Bebauungsplanes

1. Bodenordnung

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

2. Kosten

Der Stadt Iserlohn entstehen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans keine weiteren Kosten.

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. Dieses Planverfahren unterliegt somit diesem Gesetz.

Mögliche Umweltauswirkungen, die mit dem bauplanungsrechtlichen Vorhaben verbunden sind, werden jedoch 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 der Gesamtplanung ist eine Veränderung in diesem Sinne nicht feststellbar. Ökologisch wertvolle Bereiche werden zudem nicht in Anspruch genommen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

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, den 28.01.2005

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter