



61/02 (2357 Ev.)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 112 - Herrmannstraße - gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage des Plangebietes im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt im Siedlungsschwerpunkt Iserlohn, südlich der Autobahn A 46, nördlich des Dördelweges und südöstlich der Almeloer Straße. Es erstreckt sich ausschließlich auf die Baugrundstücke an der Herrmannstraße, der Ottostraße, der Josefstraße und der Nordseite der Märkischen Straße. Es liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles "Dördel".

2. Erfordernis der Planaufstellung

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 mögliche Erschließungskosten ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Erforderlich deshalb, weil dem Abrechnungsgebiet der Fluchtlinienplan Nr. 4/B 4, förmlich festgestellt 1922, zugrundeliegt, der gem. § 173 BBauG als sogenannter übergeleiteter Bebauungsplan noch rechtsverbindlich ist. Von dessen Festsetzungen ist aber insbesondere bei der Anlegung der Herrmannstraße ca. 1939 aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen abgewichen worden. Das gleiche gilt für einen westlichen Teilbereich dieses Plangebietes, für den der Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Iserlohn, rechtsverbindlich seit dem 17.11.1967, den Fluchtlinienplan von 1922 bereits außer Kraft gesetzt hat. Auch von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist im Zuge der Folgebaumaßnahmen zur A 46 - Neubau Almeloer Straße/Einmündung Dördelweg - abgewichen worden.

Die Abweichungen sind in beiden Fällen durch § 125 Abs. 3 BauGB nicht gedeckt, da die Änderungen gewisse Grundzüge der ursprünglichen Planung verlassen. Insofern bedürfen die jetzt endgültig hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen einer neuen rechtlichen Grundlage. Die derzeitige planungsrechtliche Situation ist auf dem als Anlage zur Begründung beigefügten Lageplan dargestellt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Wohnbaufläche aus. Die tatsächlich ausgeübte Nutzung in dem Gebiet entspricht dieser Ausweisung.

4. Planungsziele

Wie bereits erwähnt, sind die von dem Plangebiet erfaßten Baugrundstücke fast ausnahmslos bebaut. 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, sind als Maß der baulichen Nutzung, angepaßt an den Bestand, max. zulässige Schoßflächenzahlen festgesetzt worden. Sie dienen darüber hinaus nach Anwendung der Erschließungskostenbeitragssatzung der Stadt Iserlohn als eine Komponente bei der Ermittlung eines gerechten Verteilermaßstabes.

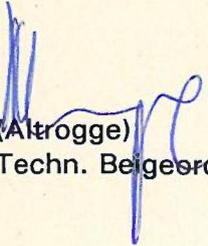
Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Plangebiet richtet sich demnach im übrigen nach § 34 Baugesetzbuch.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind eigentlicher Inhalt dieses einfachen Bebauungsplanes. Sie sind ihrem Ausbaustandard entsprechend festgesetzt und liegen aufgrund von verkehrslenkenden Maßnahmen innerhalb einer sog. 30-km/h-Zone.

5. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht.

Iserlohn, 24. 11.1993


(Altrogge)
Techn. Beigeordneter

