

STADT ISERLOHN

PLANUNGSAMT



61-188-1.Ä. (2379 Ev.)

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188

- Kalthofer Feld -

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Die Flächen, auf denen die erforderlichen Lärmschutzwälle errichtet werden sollen, sind festgesetzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als "Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen". Unterlegt ist ihnen als Nutzung überwiegend "Gewerbegebiet, nicht überbaubare Grundstücksfläche".

Bei der Zuordnung dieser Flächen im Rahmen der Umlegung kann es u. U. zu unwägbareren Ungerechtigkeiten kommen, wobei andererseits durch die getroffene Festsetzung ohnehin ein Entschädigungsanspruch in Geld oder durch Übernahme gem. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gegeben ist.

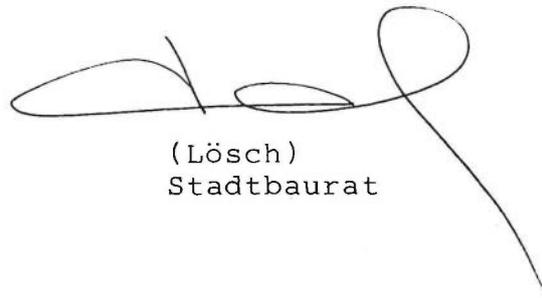
Den Flächen wird künftig die Nutzung "private Grünfläche" unterlegt.

2. Geringfügige Änderungen der Lage der unter 1. genannten Flächen im Bereich der Straße Im Langen Busch am Rande des Überganges zwischen dem MI- und GE-Gebiet ergaben sich bei der Detailplanung des Umlegungsplanes. Hier konnte einem Antrag auf Änderung des Planes, der von einem betroffenen Anlieger gestellt worden war, stattgegeben werden.
3. Ebenfalls geringfügig geändert wurde die Lage des Lärmschutzwalles im Bereich hinter dem Grundstück Kalthofer Straße 30. Hier konnten durch Verlegung der Festsetzungen an der Länge des Lärmschutzwalles ca. 45 m eingespart und damit einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Außerdem wird hierdurch eine noch bessere Abschirmung des stark mit Wohnen durchsetzten Mischgebietes an der Leckingser Straße erreicht.
4. Auf dem Eckgrundstück südlich der Planstraße, westlich der Kalthofer Straße, sollen die bisher in dem gesamten Mischgebiet ausgeschlossenen Tankstellen wieder zulässig sein.

Zum einen, weil sich dieser Bereich an der Durchfahrtsstraße B 233 hierfür besonders eignet, und zum anderen dadurch möglicherweise an anderer Stelle im Wohngebiet von Kalthof eine derartige Nutzung aufgegeben werden kann.

5. Bei der Verlegung der Ferngasleitung, die bisher das Gewerbegebiet durchschneidet, ist in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz zum Zwecke der Erhaltung des vorhandenen Bewuchses eine von der bisherigen Festsetzung abweichende Trasse festgelegt worden. Sie verläuft nunmehr am Böschungsfuß des Bahnkörpers, so daß die Böschung und die darauf vorhandenen Bäume und Sträucher als natürliche Kulisse erhalten bleiben. Hierdurch bedingt wurden die Baugrenzen auf einer Länge von rd. 235 m geringfügig um ca. 1 - 3 m verändert.
6. Für das Grundstück im Mischgebiet westlich der Straße Im Langen Busch und nördlich des neuen Stichweges ergeben sich nach dem Zuteilungsplan der Umlegung unter Zugrundelegung der bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen möglicherweise nicht bebaubare Restgrundstücke. Dies würde nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Aus Gründen der Rechtssicherheit sind hier die Baugrenzen und damit die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig erweitert worden.
7. Durch die Änderungen werden Grundzüge der Planung nicht berührt. Den betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümern ist gem. § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Interessen von Trägern öffentlicher Belange werden durch die Änderungen nicht berührt.

Iserlohn, 24.1.1989



(Lösch)
Stadtbaurat