

Entwurf der Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 206
"Sümmern - Griesenbrauck"
nach §2 ff. BauGB gem. §9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

TEIL A: ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bereich der Standorte der KDVZ Hellweg-Sauerland und des Straßenverkehrsamtes des Märkischen Kreises in Iserlohn, Griesenbraucker Straße 4 und 6, ist zur Zeit als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "öffentliche Verwaltung" ausgewiesen.

Die KDVZ Hellweg-Sauerland als Nutzer des kreiseigenen Gebäudes Griesenbraucker Straße 4 plant eine Standortverlegung. Im Hinblick auf die vorhandene Ausweisung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "öffentliche Verwaltung" im Flächennutzungsplan bzw. im Bebauungsplan Nr. 206 "Sümmern-Griesenbrauck" ist es nahezu unmöglich, eine städtebaulich sinnvolle Nachfolgenutzung zu realisieren. Der Märkische Kreis hat daraufhin eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 206 bezüglich der kreiseigenen Grundstücke mit dem Ziel der Ausweisung als Mischgebiet beantragt.

Die Festsetzung als Mischgebiet ermöglicht eine größtmögliche Nutzungsvielfalt der Liegenschaft und somit eine sinnvolle und wirtschaftliche Folgenutzung. In der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Gliederung in zwei Mischgebiete vorgesehen, die sich durch die zulässige Art der Nutzungen unterscheiden. So sollen im Mischgebiet 1 gem. §1 Abs.9 Baunutzungsverordnung (BaunVO) in Verbindung mit §1 Abs.5 BaunVO hier nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein. Das Mischgebiet 2 weist die gleiche Gliederung wie das Mischgebiet 1 auf, jedoch sind darüber hinaus Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Ein weiteres Ziel der Änderung ist eine umfangreichere Ausweisung und damit

Sicherung von öffentlichen Grünflächen entlang der Seilerseestraße und der Landhauserstraße.

Des Weiteren gilt der Grundsatz, dass eine Innenentwicklung der Inanspruchnahme des Außenbereiches vorzuziehen ist. Diesem Grundsatz wird mit der Ausweisung eines Mischgebietes, in dem sowohl eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung als auch eine Wohnnutzung möglich ist, Rechnung getragen.

Für die Durchsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzungen ist es notwendig, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 206 "Sümmern - Griesenbrauck" durchzuführen. Hierbei soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.206 im Parallelverfahren gem. §8 Abs.3 BauGB mit der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben werden.

1.2 Aufgabe des Bebauungsplanes

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) dafür zu schaffen, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206 "Sümmern - Griesenbrauck" hat die Aufgabe, eine sinnvolle zukünftige städtebauliche Nachfolgenutzung für die Liegenschaft des Märkischen Kreises, insbesondere der KDZ, zu ermöglichen und somit die Entstehung einer Brachfläche zu verhindern.

1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 206 umfaßt im Wesentlichen die Grundstücke der KDZ und des Straßenverkehrsamtes.

Das Plangebiet wird begrenzt im Westen von der Seilerseestraße, im Norden von der Griesenbraucker Straße, im Osten verläuft die Geltungsbereichsgrenze innerhalb der angrenzenden Grünfläche ca. 22,0 m von der Gebäudekante des Straßenverkehrsamtes entfernt. Im Süden markiert die Landhauserstraße die Grenze.

1.4 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 Freiraum und Agrarbereich" aus.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit April 1980 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt für den Bereich "Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung" dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. §8 Abs. 3 BauGB parallel zu dieser Änderung betrieben.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich liegt im nordöstlichen Stadtgebiet. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Griesenbrauck, nördlich der L 682 - Landhauserstraße - und östlich der B 233 - Seilerseestraße -, im nord - östlichen Stadtgebiet.

2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 28.370 m². Bis auf eine Böschung entlang der Griesenbraucker Straße (Eigentümer: Stadt Iserlohn) befinden sich alle Flächen im Besitz des Märkischen Kreises.

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben im Pkt. 1.1 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

3.1 Art und Maß der Nutzung

Es ist vorgesehen, den momentan als "Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung" festgesetzten Bereich zukünftig als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Dabei sollen die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgelegt werden. Die übrigen Flächen sollen als nicht überbaubare Flächen festgesetzt werden. Dabei werden im nördlichen bzw. östlichen Teilbereich (Mischgebiet 1) größere überbaubare Flächen festgesetzt, um dort die Möglichkeit zu eröffnen, auch größere bauliche, insbesondere gewerbliche, Strukturen zu realisieren.

Im Mischgebiet 1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 beschränkt, des Weiteren eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im Mischgebiet 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl ebenfalls auf 0,4 beschränkt. Des Weiteren ist eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt. Durch die geringeren Ausnutzungskennziffern im Mischgebiet 2 kommt die städtebauliche Absicht zum Ausdruck, in diesem Bereich eine großzügigere Struktur zu entwickeln, die einer zukünftigen anteiligen Wohnnutzung entgegenkommt.

Unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können somit im Mischgebiet 1 max. 80 % der Grundstücksfläche und in dem Mischgebiet 2 max. 60 % versiegelt werden, so dass einerseits der Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch angemessene Dichte genüge getan wird, andererseits aber eine übermäßige Versiegelung, insbesondere im Mischgebiet 2, vermieden wird.

Als Bauweise wird für beide Mischgebiete die "offene Bauweise" festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Baulinien erscheint in diesem Fall nicht notwendig.

3.2 Gliederung der Mischgebiete

Es ist vorgesehen, das Mischgebiet weiter nach der Art der zulässigen Nutzungen zu gliedern. Entlang der Griesenbraucker Straße soll neben dem Gelände des Straßenverkehrsamtes in einer Tief von ca. 35 m ein Mischgebiet 1 festgesetzt werden. Hier sind allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen sind gem.§1 Abs.6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen. Durch die verhältnismäßig großflächigen Baufelder soll in diesem Bereich eine wohnverträgliche gewerbliche Ansiedlung gefördert werden.

Im angrenzenden südlichen Bereich des Plangebietes ist ein Mischgebiet 2 festgesetzt. Hier sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Auch hier sind Ausnahmen gem. §1 Abs.6 BauNVO ausgeschlossen. Gegenüber dem Mischgebiet 1 sind im Mischgebiet 2 Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig, da dieser, von der Griesenbraucker Straße aus betrachtet, hintere Bereich nicht durch Besucherintensive Gastronomiebetriebe beeinträchtigt werden soll. Es ist städtebaulich wünschenswert, die entsprechenden Verkehre aus dem Gebiet weitestgehend herauszuhalten und sie an der Griesenbraucker Straße zu konzentrieren.

In beiden Gebieten ist die gewerbliche Nutzung "Einzelhandel" und "der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung" gem. §1 Abs.9 BauNVO ausgeschlossen. Der Ausschluss der Nutzung "Einzelhandel" ist eine Konsequenz aus einem Einzelhandelsgutachten, welches durch Ratsbeschluss vom 14.12.1999 an die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung

mbH) vergeben wurde. Es sollte ein Einzelhandelsgutachten für die Gesamtstadt erstellt werden, da der Ansiedlungsdruck von großflächigem Einzelhandel auf Gewerbeflächen im gesamten Stadtgebiet erheblich zugenommen hat und eine Strategie für die zukünftige Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben notwendig erschien.

Für den Bereich Griesenbrauck sieht das Gutachten keine Flächen für eine Ansiedlung für Einzelhandel vor, da der Ortsteil Griesenbrauck in dem grundlegenden Zentrenkonzept für Iserlohn nicht für einen Versorgungsstandort vorgesehen ist und keine Zentralfunktionen übernehmen soll. Für weitere Informationen bezüglich des Einzelhandelskonzeptes für Iserlohn wird auf das Gutachten der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) verwiesen.

Damit werden die Aussagen und Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens - welche Bestandteil eines Handlungskonzeptes sind, das vom Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 14.03.2001 beschlossen wurde - umgesetzt.

3.3 Öffentliche Grünflächen

Es ist vorgesehen, die auch heute schon vorhandenen Grünflächen entlang der Seilerseestraße bzw. der Landhauserstraße zu erhalten und auf diese Weise zu sichern. Zu diesem Zweck wird entlang der Seilerseestraße in einer Breite von ca. 30 m entlang der geplanten Bebauung bzw. im Kreuzungsbereich Seilerseestraße - Landhauserstraße eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche zusätzlich durch Festsetzungen in Bezug auf erhaltenswerte Bäume oder durch eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergänzt wird.

Entlang der Landhauser Straße wird der auch schon heute bestehende Lärmschutzwall als solcher festgesetzt. Beide Ausweisungen von Grünflächen haben die Aufgabe, das Baugebiet von der stark frequentierten Seilerseestraße (K 15) bzw. der Landhauserstraße (L 682) abzuschirmen und dadurch insbesondere eine erhöhte Wohnqualität zu gewährleisten.

3.4 Städtebauliche Konzeption

Den getroffenen Festsetzungen liegt konzeptionell der als Anlage beigefügte Bebauungsplanentwurf zugrunde.

3.5 Flächengliederung / städtebauliche Werte

Überbaubare Flächen der Mischgebiete :	9488,00 m ²
Fläche der Mischgebiete gesamt:	17.022,00 m ²
Öffentliche Grünfläche:	9724,00 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	1434,00 m ²

Fläche Fuß-, Radweg:	190,00 m ²
<u>Gesamt:</u>	28.400,00 m ²

4. Durchführung des Bebauungsplans

4.1 Bodenordnung

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

4.2 Finanzielle Auswirkungen

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

5. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine den Anforderungen des § 4 BauO NW genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- eine gesicherte Löschwasserversorgung der Feuerwehr.

Dieses ist gewährleistet.

5.1 Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgen 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 bzw. zukünftigen Verkehrsflächen sind so angelegt, dass die 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 Mischkanalisation angeschlossen.

5.2 Erschließung

Verkehrerserschließung

– Erschließung

Die äußere Verkehrerserschließung erfolgt über die Griesenbraucker Straße. Die Straße ist bereits vorhanden und ausgebaut. Eine Aufnahme des erhöhten Verkehrsaufkommens durch das neue Baugebiet ist gewährleistet.

Die innere Erschließung erfolgt über eine U-förmige Erschließung, welche die in Teilen schon vorhandenen Straßen, die heute die KDVB bzw. das Straßenverkehrsamt anbinden, beinhaltet. Die geplante öffentliche Verkehrsfläche soll über einen Querschnitt von 5,50 m verfügen. Somit sind die Anforderungen an eine Verkehrsfläche in einem Mischgebiet, in dem sowohl privater als auch gewerblicher Verkehr auftritt, erfüllt.

Zur inneren Erschließung des Baugebietes wird eine Anliegerstraße, die u-förmig das Plangebiet erschließt, als Verkehrsfläche mit dem Zusatz "Mischfläche" festgesetzt. Die Breite und Linienführung sind so gewählt, dass einerseits die Erschließungsfunktion erfüllt werden kann, andererseits aber möglichst wenig Fläche versiegelt wird.

Die Lage der öffentlichen Stellplätze innerhalb der neuen Planstraßen wird nicht festgesetzt, da diese sinnvollerweise erst festgelegt wird, wenn die Lage der Grundstückszufahrten bekannt ist.

Um auch eine fußläufige Erschließung des Baugebietes sicherzustellen, soll ein kombinierter Fuß- Radweg festgesetzt werden. Er verbindet die östliche Erschließungsanlage mit der östlich des Straßenverkehrsamtes bestehenden Grünfläche und schließt an den dort vorhandenen Fußweg an.

– ÖPNV - Anbindung

Die ÖPNV Anbindung wird durch die Linie 14 der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG) sichergestellt (Haltestelle Straßenverkehrsamt). Des Weiteren verkehrt die Schulbuslinie 214 regelmäßig.

5.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand keine Baudenkmale; sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind

diese sofort der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

6.1 Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Auswirkungen dieses Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in den benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

7. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Hinweis: Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes befindet sich noch im Anfangsstadium. Alle relevanten Daten für den Umweltbericht werden im Laufe des weiteren Verfahrens erhoben.

Der Umweltbericht ist als TEIL B Bestandteil dieser Begründung und konkretisiert bzw. benennt die Umweltauswirkungen der Planung.

TEIL B: UMWELTBERICHT

Umweltbericht gemäß § 2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2a BauGB

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ist jeder neu aufzustellende, zu ändernde oder zu ergänzende Bauleitplan einer Umweltprüfung zu unterziehen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht darzulegen.

Hinweis: Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes befindet sich noch im Anfangsstadium. Alle relevanten Daten für den Umweltbericht werden im Laufe des weiteren Verfahrens erhoben.

9. Einleitung

1.10 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

1.2 Kurzdarstellung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Fachplanungen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bewertung

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bewertung

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Bewertung

2.1.4 Schutzgut Landschaft

Bewertung

2.1.5 Schutzgut Boden

Bewertung

2.1.6 Schutzgut Wasser

Bewertung

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bewertung

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

2.1.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung / Monitoring

3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

3.4 Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

Iserlohn, den 00.00.0000

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter