

# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 280 "Am Burgberg (II)" Ortsteil Oestrich, Stadt Iserlohn gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt östlich der B 236, südlich der zur Straße "Am Burgberg" verlaufenden "Brinkhofstraße", am Ortsteilrand von Oestrich.

Der Bebauungsplan umfasst überwiegend den Bereich der Hausnummern 13 bis 19 der Straße "Am Burgberg". Die angrenzenden Grundstücke bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Westen direkt angrenzend schließt sich der Bebauungsplan Nr. 130 "Am Burgberg" an.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 22080 m<sup>2</sup>.

### **2. Planungsrechtliche und städtebauliche Situation**

Der seit April 1980 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbefläche" und im südlichen Randbereich "Fläche für Landwirtschaft" dar. Der Bebauungsplan widerspricht in seinen Festsetzungen nicht den Ausweisungen des Flächennutzungsplans. Das Bebauungsplangebiet weist im Bestand überwiegend als bauliche Nutzung neben Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen aus. Zwischen den Bauflächen befinden sich Freiflächen, welche teilweise als Gartenflächen und teilweise als Stellplatzflächen für Gewerbebetriebe genutzt werden. Spätere Verdichtungsmöglichkeiten im Gebiet sind vorhanden.

### **3. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziel**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280 "Am Burgberg (II)" ist notwendig, um die erstmalige Herstellung der Verkehrsflächen in einem Teilbereich der Straße "Am Burgberg" zu realisieren.

Der Bebauungsplan hat als Zielstellung die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen für den Ausbau der Erschließungsstraße "Am Burgberg" im Bereich der Hausnummern 13 bis 19. Der Ausbau ist notwendig geworden, da die momentane Ausbausituation als Provisorium betrachtet werden muss.

### **4. Festsetzungen im Bebauungsplan**

Für das abgegrenzte Gebiet wird ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich richtet sich daher nach § 34 BauGB und § 35 BauGB. Der Bebauungsplan trifft nur Festsetzungen zur Verkehrsfläche sowie der im Gebiet zulässigen Geschossflächenzahl.

#### Maß der baulichen Nutzung

Um eine bedingte Steuerungsmöglichkeit im Hinblick auf eventuelle künftige Verdichtungsabsichten zu erhalten, ist als Maß der baulichen Nutzung, angepasst an den Bestand und die angrenzende Bebauung, eine für die nördliche Wohnbebauung maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und für die Bebauung im Bereich der Gewerbeflächen eine maximale GFZ von 1,6 festgesetzt worden. Im Bereich des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl dient darüber hinaus, nach Anwendung der Erschließungskostenbeitragsatzung der Stadt Iserlohn, als eine Komponente bei der Ermittlung eines gerechten Verteilungsmaßstabes. Der in dem Bereich zwischen den Grundstücken der Hausnummern 13 und 23 entstehende beitragsfähige Erschließungsaufwand wird Gegenstand eines Beitragsverfahrens sein.

#### Verkehrsflächen

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

## **5. Durchführung des Bebauungsplanes**

### Grunderwerb

Durch die Verkehrsflächenfestsetzung des Bebauungsplans ist in Teilbereichen Grunderwerb notwendig. Grunderwerb ist notwendig im Bereich der Flurstücke 552 und 324 der Flur 19 zur Realisierung der Straßenbreite. Ebenso ist Grunderwerb notwendig im Einmündungsbereich der Stichstraße zur Straße "Am Burgberg" (Am Burgberg 19), wo zur Realisierung des Ausbaus des Einmündungsbereichs teilweise das Flurstück 975 der Flur 21. Im Einmündungsbereich der Stichstraße zur Straße "Am Burgberg" 13 im Bereich des Flurstücks 341 der Flur 21 ist ebenfalls zur Realisierung des Einmündungsbereichs Grunderwerb eines Teilbereichs des o.g. Flurstücks erforderlich.

### Versorgungsleitungen

Bei der erstmaligen Herstellung der Verkehrsflächen sind folgende Leitungsverlegungen der Energie AG erforderlich.

- Verkabelung der 0,4-kV-Freileitung "Am Burgberg 20" - "An der Fliehbürg 11"
- Umverlegung des 10-kV-Versorgungskabels im Bereich "Am Burgberg 15 - 17"

### Kosten

Für den Ausbau der Straßen, ohne Beleuchtung, entstehen nach erster Schätzung voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 105 000 Euro.

## **6. Umweltbelange**

### Flächenversiegelung

Der Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet verändert sich gegenüber dem momentanen Zustand durch den Bebauungsplan nicht.

### 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 damit 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.

Gem. Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG ist eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" vorzunehmen beim Bau eines Städtebauprojektes (Bebauungsplan) für sonstige bauliche Anlagen, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 100.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Da die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die o.g. Grenzwerte nicht überschreitet, ist für Vorhaben weder eine UVP noch eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Ökologisch wertvolle Bereiche werden zudem nicht in Anspruch genommen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

### Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Eine Kompensation der Planung ist nicht erforderlich, da es sich um ein bereits bestehendes Gebiet handelt und neue Bauflächen nicht entstehen.

Iserlohn, den 12.09.2003

(Dr. Ahrens)  
Technischer Beigeordneter