

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 345 Am Ostbahnhof gem. § 13 und § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 345 Am Ostbahnhof in östlicher City-Randlage südlich der Friedrichstraße und hat eine Größe von ca. 14.150 qm. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Der Bereich der 1. Änderung liegt nach Beendigung der Abbrucharbeiten des ehemaligen Ostbahnhofgebäudes zur Zeit größtenteils brach. Nach Norden wird der Bereich durch Wohn- und Geschäftsgebäude, die Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden, von der Friedrichstraße abgeschirmt. Im Süden schließt die ehemalige Bahntrasse, die als Rad- und Fußweg mit seitlichen Grünbereichen umgenutzt werden soll, an das Plangebiet an. Die seitlichen Grünbereiche entlang des Fuß- und Radweges weiten sich im östlich an das Plangebiet grenzenden Bereich zu einer größeren öffentlichen Grünfläche aus.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Inhalt der Planung

Im Bereich der Bebauungsplanänderung soll im wesentlichen ein Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt mit angegliederter, gemeinsam genutzter Stellplatzanlage und ein Feuerwehrgerätehaus entstehen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 345 "Am Ostbahnhof" widersprechen in Teilbereichen den geplanten Vorhaben, für die inzwischen detaillierte Entwürfe vorliegen. Der Bebauungsplan soll daher dem aktuellen Planungsstand in den unten genannten Punkten angepasst werden. Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die überbaubare Grundstücksfläche den geplanten Vorhaben angepasst. Die überbaubare Grundstücksfläche für den Lebensmitteldiscounter, der unmittelbar westlich an die Stellplatzfläche grenzt, soll um ca. 4 Meter in Richtung des südlich gelegenen Radweges erweitert werden. Das im östlichen Änderungsbereich befindliche Baufeld für den Getränkemarkt wird um ca. 15 Meter in westlicher Richtung verschoben. Die überbaubare Fläche östlich des Einmündungsbereiches Friedrichstraße/ Am Ostbahnhof reduziert sich entsprechend der Ausweitung der festgesetzten Verkehrsfläche.

Verkehrsflächen

Die Straße Am Ostbahnhof ist im westlichen Teilabschnitt als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. In diesem Bereich ist ein Anschluss an die Brändströmstraße im Einrichtungsverkehr vorgesehen, da für größere Fahrzeuge hier keine Wendemöglichkeit besteht. Um den Ausbau und die spätere Ausweisung der Straßenverkehrsfläche flexibler zu gestalten, wird die Festsetzung in eine Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung umgewandelt.

Der Einmündungsbereich der Straße Am Ostbahnhof in die Friedrichstraße soll entsprechend der vor Ort gegebenen Situation aufgeweitet werden. So kann der als Querungshilfe für Fußgänger genutzte Fahrbahnteiler beibehalten werden. Die geplante Zufahrt zur Stellplatzanlage von der Straße Am Ostbahnhof liegt notwendigerweise relativ nah am Einmündungsbereich der Straßen Am Ostbahnhof / Friedrichstraße. Durch die Steigungsverhältnisse in diesem Bereich wird die aus verkehrstechnischer Sicht problematische Situation noch verschärft.

Durch die Vergrößerung der Verkehrsfläche wird der Bereich verkehrlich entzerrt und ein reibungsloser Ablauf der Zu- und Abfahrt gewährleistet.

Stellplätze

Um die Grundstücksflächen hinsichtlich der Stellplatzanordnung effektiver nutzen zu können, wird die Festsetzung, dass Stellplatzflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen, aus dem Festsetzungskatalog gestrichen.

Die festgesetzte Stellplatzfläche östlich der Straße Am Ostbahnhof, die durch den Getränkemarkt und Lebensmitteldiscounter genutzt wird, wird angepasst an den tatsächlichen Bedarf, insgesamt reduziert.

Öffentliche Grünfläche

Durch Verlagerung der überbaubaren Grundstücksfläche für den geplanten Getränkemarkt im östlichen Teilbereich des Änderungsbereiches in westliche Richtung, kann die angrenzende öffentliche Grünfläche vergrößert werden. Neben der Verringerung des Versiegelungsgrades erhöht sich damit der Gestaltungsspielraum bei der Anlage des Grünbereiches.

5. Umweltbelange

Flächenversiegelung

Der potentielle Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet wird durch die Bebauungsplanänderung verringert.

Emissionen

Die Emissionen hinsichtlich der geplanten Stellplatzanlage werden reduziert, da die Stellplatzfläche insgesamt verkleinert und der Abstand zu den nordöstlich angrenzenden Wohngebäuden vergrößert wird. Durch die Reduzierung der Stellplatzanlage verringert sich die Anzahl der Parkbewegungen, was sich zusätzlich lärmindernd auswirkt.

Die immissionsschutzbezogenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bleiben unverändert.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren, bei dem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 1 und 3 BauGB gelten, aufgestellt. Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

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

Eine Kompensation der Planung ist nicht erforderlich, da es sich um ein bereits bestehendes Bebauungsplangebiet handelt und vom Umfang her neu zu versiegelnde Flächen nicht entstehen.

6. Durchführung des Bebauungsplanes

Grunderwerb

Ein Grunderwerb durch die Stadt Iserlohn ist im Rahmen der Änderung nicht erforderlich.

Kosten

Der Stadt Iserlohn entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.

7. Flächenbilanz

<i>Mischgebiet (ursprünglich) :</i>	<i>9.357 m² (9.587 m²)</i>
<i>Straßenverkehrsfläche (ursprünglich):</i>	<i>2.194 m² (1.964 m²)</i>
<i>öffentliche Grünfläche:</i>	<i>509 m²</i>
<i>Stellplatz (ursprünglich):</i>	<i>2.090 m² (2.599 m²)</i>
Gesamt:	14.150 m²

Iserlohn, den 29.05.2008

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter