

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 "Sümmern - Nord" gem. § 9 Abs.8 BauGB

1. Ausgangs- und Beschlusslage

Der Bebauungsplan Nr. 145 "Sümmern - Nord" ist seit dem 21.08.1982 rechtsverbindlich. Der Plan setzt neben den öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere allgemeine Wohngebiete bzw. reine Wohngebiete fest.

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Randbereich des Plangebietes an der Rittershausstraße und beinhaltet die Flurstücke Gemarkung Sümmern, Flur 8, Flurstück 1662 und 433.

Das Änderungsgebiet weist eine Größe von 5495 m² auf und befindet sich in Privatbesitz (Flurstück 1662) bzw. im Besitz der Stadt Iserlohn (Flurstück 433).

2. Planungserfordernis

Der Anlass für die Änderung ist in einem Antrag der Grundstücksbesitzerin auf Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich des Grundstücks an der Rittershausstraße 20 zu sehen.

Dieses Grundstück war bis Januar 2014 in zwei Parzellen, Flurstück 1656 und 1657, unterteilt und ist seit Januar 2014 zu einer Parzelle, Flurstück 1662, zusammengefasst. Das ehemalige Flurstück 1656 ist bisher als Private Grünfläche mit gleichzeitiger Bindung für die Erhaltung vorhandener Baumgruppen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die schützenswerten Bäume bestanden zuletzt jedoch nur noch aus einem Fichtenwäldchen, das vor einigen Jahren aus Gründen der Verkehrssicherheit in Absprache mit der Stadt Iserlohn entfernt wurde.

Die inhaltliche Grundlage der o.g. Vorschrift ist damit entfallen. Eine Beibehaltung dieser Festsetzung würde eine nicht beabsichtigte Härte gegenüber der Grundstückseigentümerin bedeuten.

Um den Bebauungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und um eine adäquate Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Es ist vorgesehen, die überbaubaren Grundstücksflächen und damit den Verlauf der Baugrenzen neu zu formulieren, so dass zwar eine optimale Gestaltungsfreiheit hinsichtlich zukünftiger Bauvorhaben erzielt werden kann, gleichzeitig jedoch die städtebauliche Ordnung und die Grundzüge der Planung aufrecht erhalten werden.

Die zukünftige Planung sieht eine zusammenhängende Baufeldzone vor, wie sie im gesamten Plangebiet Feldmarkring bereits vorherrscht. Ein ausreichender Abstand zwischen der erweiterten überbaubaren Grundstücksfläche und dem südöstlich angrenzenden Regenrückhaltebecken von 5,0 m ist dabei berücksichtigt. Eine Änderung bzw. Erhöhung der städtebaulichen Ausnutzungskennziffern, wie z.B. der Grundflächenzahl, soll hierbei nicht erfolgen. Eine höhere Dichte kann demnach nicht erzeugt werden. Damit ist gewährleistet, dass sich das neue Baugebiet auch weiterhin in die gewachsene Umgebung einfügt. Alle weiteren Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

Das Verfahren kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, da alle Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB kann somit abgesehen werden.

4. Umweltschützende Belange

Durch die Planung tritt keine negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Schutzgüter im Sinne der Anlage des Baugesetzbuches (BauGB) sind hier nicht betroffen.

Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB und von der Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

5. Kosten

Der Stadt entstehen bei der Durchführung der Änderung dieses Bebauungsplans keine weiteren Kosten.

Iserlohn, den 27.10.2014

Janke
Ressortleiter