STADT ISERLOHN

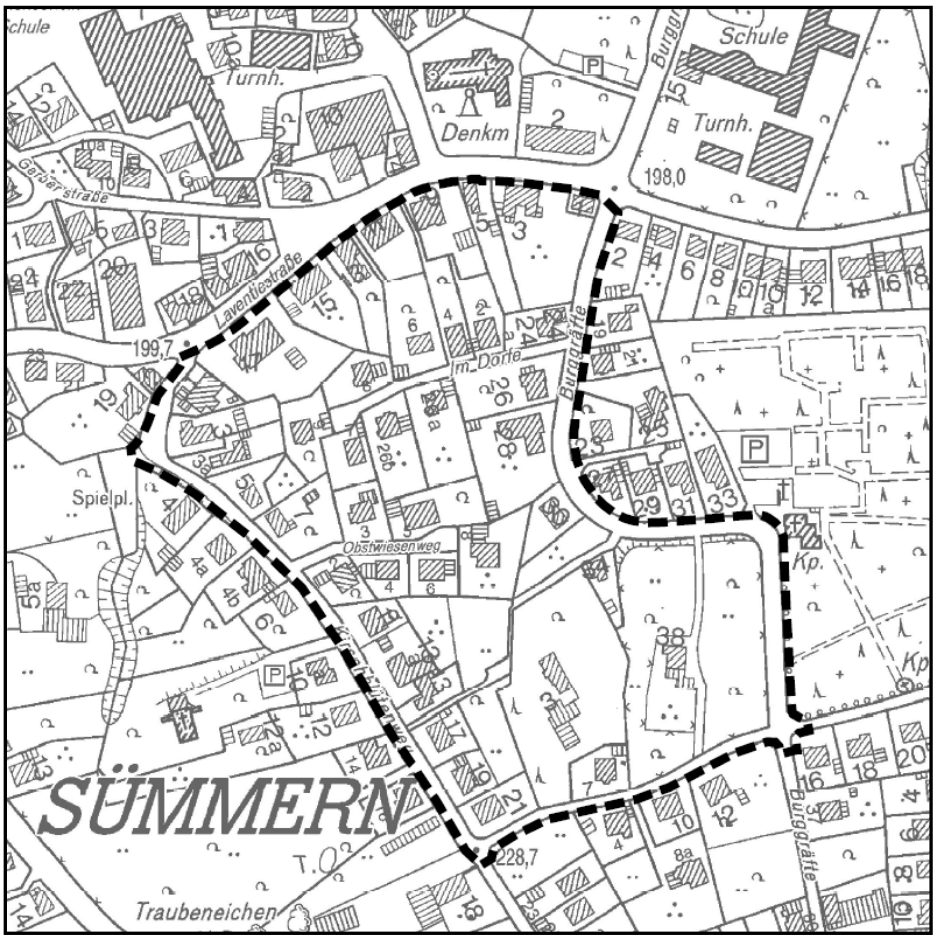
BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 234 „Sümmern - Burggräfte“, 2. Änderung

– Entwurf –

Stand: 15.08.2017



bearbeitet durch:

Bereich Städtebau
Abteilung 61-2 Städtebauliche Planung
Jana Gienke

1. Ausgangs- und Beschlusslage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Sümmern, im Nordosten des Stadtgebietes. Es befindet sich im nordöstlichen Teilbereich des Ortes in Altsümmern und grenzt mit der nördlichen Plangrenze, der Laventiestraße, unmittelbar an den Ortskern.

Der Bebauungsplan Nr. 234 „Sümmern - Burggräfte" ist seit dem 09.11.2002 rechtsverbindlich.
Der Plan setzt neben den öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere Allgemeine sowie Reine Wohngebiete und private Grünflächen fest.

Da die zwei geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. Planerfordernis

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 234 "Sümmern - Burggräfte" sollen marginale Änderungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen werden. Dies ist erforderlich, um die Regelungen des Bebauungsplanes an die heutigen Wohnbedürfnisse und an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Vorgesehen sind Änderungen der Regelungen zur Überschreitung der Baugrenzen sowie zu Carports und Stellplätzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 234 so festgesetzt, dass verhältnismäßig enge Baufenster entstehen, die die Stellung der Baukörper stark vorgeben.
Damit sollte dem Ziel Rechnung getragen werden, eine Bebauung zu ermöglichen, die dem aufgelockerten Charakter einer dörflichen Struktur entspricht.
Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes hat sich gezeigt, dass diese sehr strengen Vorgaben hinsichtlich kleiner baulicher Veränderungen kaum praktikabel sind. Um Terrassenüberdachungen oder den Anbau untergeordneter Bauteile zu ermöglichen und so auch den veränderten Ansprüchen der Bewohner gerecht zu werden, soll eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Terrassenüberdachungen ermöglicht werden. Da nicht in jedem Fall eine Befreiung erteilt werden kann und soll, ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Unter „untergeordneten Bauteilen“ sind nicht die bauordnungsrechtlichen Definitionen derer, sondern die in der Festsetzung formulierten Voraussetzungen zu verstehen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht weiterhin vor, dass entlang der Erschließung ein Streifen von Bebauung freigehalten werden soll, um so die Eingrünung der Baugrundstücke

zu fördern. In den Vorgärten sind Carports, Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bisher ausgeschlossen.
Auch diese Festsetzung war nicht in allen Fällen aufrecht zu erhalten. Sie hat zudem zur Folge, dass größere Grundstücksflächen versiegelt werden müssen, da die Auffahrt bis zu den Stellplätzen neben dem Hauptgebäude über das Grundstück geführt werden muss. Um das ursprüngliche Ziel eines offen gestalteten Straßenraums jedoch nicht aufzugeben, sollen zukünftig nur seitlich offene Carports und Stellplätze auch in den Vorgartenbereichen zulässig sein. Eine Ausnahme stellt ein Carport dar, der seitlich oder nach hinten an eine bestehende Wand angrenzt. Garagen und Nebenanlagen bleiben im Vorgartenbereich weiterhin unzulässig.
Um den Bebauungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen, ist eine Änderung der örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung „Vorgärten“ erforderlich. Dies wird aus städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkten für vertretbar erachtet.

Des Weiteren werden im Rahmen der Änderung die Baugrenzen auf dem Flurstück 922, Flur 11, Gemarkung Sümmern, geändert und so an die tatsächliche Bebauung angepasst.

3. Änderungen der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 234 „Burggräfte“ werden mit der 2. Änderung wie folgt geändert (Änderungen in kursiver Schrift):

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:

Baugrenzen gem. § 23 BauNVO

Die Baugrenzen können durch seitlich offene Terrassenüberdachungen um bis zu 3 Meter überschritten werden. Ausnahmsweise kann auch ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Wintergärten, Erker, Vordächer oder Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 Meter zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW:

Vorgärten

Als Vorgärten wird der Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und der überbauten Fläche sowie deren vordere Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze bezeichnet.

In den Vorgärten sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO unzulässig. Stellplätze und zu allen Seiten offene Carports sind zulässig.

4. Umweltbelange

Durch die Änderung sind keine negativen Auswirkung auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange oder auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Fläche, biologische Vielfalt oder Landschaft zu erwarten.

Da voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts eintreten, sind keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Iserlohn, 15.08.2017

Janke
Stadtbaurat