

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 234 "Sümmern Burggräfte" nach § 13 BauGB gem. § 9 Abs.8 BauGB

1. Ausgangs- und Beschlusslage

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 Grünflächen fest.

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.

2. Planungserfordernis

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Baulinien ist bei der lockeren Bebauung nicht notwendig gewesen. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass verhältnismäßig enge Baufenster entstehen, die die Stellung der Baukörper stark vorgeben. Damit soll das Einfügen der neuen Bebauung in die vorhandenen Strukturen gewährleistet werden. Des Weiteren soll entlang der Erschließung ein Streifen von Bebauung freigehalten werden und damit die Eingrünung der Baugrundstücke fördern.

Damit soll dem Ziel Rechnung getragen werden, das eine Bebauung entsteht, die dem aufgelockerten Charakter einer dörflichen Struktur, wie sie in Sümmern noch immer erkennbar ist, entspricht.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit, die festgesetzten Baufenster dem aktuellen Baugeschehen anzupassen. Konkreter Anlass ist eine Baugrenzenüberschreitung eines Bauvorhabens von ca. 4,00 m. Das Vorhaben wird befürwortet, da die o.g. Ziele der Planung nicht berührt werden und sie städtebaulich zu vertreten ist. Mit der Festsetzung der verhältnismäßig eng gefassten Baufelder ist von Anfang an mit einkalkuliert worden, dass bei konkreten Bauvorhaben die Baugrenzen aufgrund der individuellen Planungen teilweise geringfügig überschritten werden. Dies wurde bei den schon realisierten Bauvorhaben durch Befreiungen von dieser Festsetzung ermöglicht. Eine Überschreitung von ca. 4,00 m wird jedoch durch den § 31 Abs. 2 BauGB, der die Befreiungsvoraussetzungen enthält, nicht mehr gedeckt.

Da eine Durchsetzung der Festsetzung eine unbeabsichtigte Härte gegenüber dem Bauherrn

darstellen würde, soll durch eine einfache Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB die Planung ermöglicht werden.

Um den Bebauungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung beschränkt sich auf die Anpassung der Baugrenzen bei insgesamt acht Baufeldern in Bezug auf die tatsächliche Planung. Es handelt sich hierbei bei allen Vorhaben um geringfügige Baugrenzenüberschreitungen aufgrund individueller Hausplanungen bzw. der Notwendigkeit, das Gebäude geringfügig aus dem Baufenster herauszudrehen. Bis auf eine entsprechen alle Überschreitungen den Befreiungstatbeständen des § 31 Abs. 2 BauGB. Sie werden jedoch im Rahmen der jetzt notwendigen Änderung gleichzeitig mit aktualisiert.

Die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt verändert sich durch diese Änderung dabei nicht, so dass auch keine erneute Behandlung des Ausgleichserfordernisses nötig ist.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

4. Umweltschützende Belange

Durch die Planung tritt keine negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein.

5. Kosten

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

Iserlohn, den 05.04.2004

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter