

Begründung

zur 10. Änderung nach § 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 15 L - Heersiepen -
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Der obengenannte Bebauungsplan ist seit dem 08.05.1968 rechtsverbindlich.
Es ist beabsichtigt, für Grundstücke "Im Oberfeld" und "Kampstraße", Gemarkung Oestrich eine weitere Bebauung zu ermöglichen. Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung dafür ist die Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt die Flurstücke 274, 275, 276, 277, 278, 764, 765, 766, 767, Flur 16 der Gemarkung Oestrich.

2. Bestehende Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 15 L - Heersiepen - weist die zu beplanenden Flächen als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gem. § 2 BauNVO aus.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar und entspricht damit der Bebauungsplanänderung.

4. Ziele der Änderung sind:

- die Zulassung von weiterer Wohnbebauung im Bereich der ca. 35 - 50 m tiefen Grundstücke - zur Straße "An der Lanfert" bzw. "Im Oberfeld" hin orientiert -, welche nach den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich wäre.
- die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets (WR) für den Änderungsbereich auf Grund des vorhandenen Gebietscharakters und des benachbarten Nutzungscharakters.

Die Änderung entspricht einerseits der städtebaulichen Zielsetzung der Ausweisung von Flächen aus dem Erfordernis der Deckung des aktuellen Wohnbedarfs heraus, und andererseits dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Hinsicht auf das immer knapper werdende Baugrundangebot im erschlossenen Innenbereich. Auf Grund der großen Grundstückstiefen sowie der bereits vorhandenen Erschließung über die Straße "An der Lanfert" bzw. "Im Oberfeld" im Planbereich, ist eine Nachverdichtung städtebaulich für die o.g. Grundstücke zu befürworten und stellt eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Bebauung dar.

5. Art der baulichen Nutzung

Voraussetzung für die Zulassung einer weiteren Wohnbebauung im Planbereich ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Kleinsiedlungsgebiet (WS) gem. § 2 BauNVO in Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO.

Auf Grund der heutigen veränderten Lebensbedingungen und der konkret vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke stehen die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung des vorhandenen Bebauungsplanes im Widerspruch mit der bestehenden Nutzung. Eine Änderung der Art der Nutzung entspricht damit einerseits, eine Bebauung auf den o.g. Flurstücken zu ermöglichen und andererseits dem tatsächlich vorhandenen Gebietscharakter im Planbereich Rechnung zu tragen.

6. Maß der baulichen Nutzung

Die Maßzahlen des Bauvorhabens orientieren sich an der städtebaulich gewollten Entwicklung des gesamten Gebietscharakters sowie der angrenzenden eingeschossigen Bebauung.

Für den Planbereich wird orientiert an der benachbarten Wohnbebauung und der festgesetzten Grundflächenzahl im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für den Planbereich festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist ebenfalls auf 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I für den Änderungsbereich ausgewiesen.

7. Bauweise

In der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 22 BauNVO die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.

8. Gestaltungsvorschriften

Das geplante Bauvorhaben hat sich in Form und Dachneigung der benachbarten Bebauung anzupassen.

9. Entsorgung, Schmutz- und Regenwasser

Die Abwasserbeseitigung wird gem. § 51 a, Abs. 4 Landeswassergesetz NW geregelt.

10. Eingriffsregelung in Natur und Landschaft

Die geplanten überbaubaren Flächen liegen im Bereich von Hausgärten, die überwiegend mit Zierrasen und wenigen kleinen Obstbäumen bepflanzt sind, welche nach der Biotoptypenwertliste als strukturarme Zier- und Nutzgärten zu bewerten sind. Die zusätzliche überbaubare Fläche trifft keine ökologisch hochwertigen Flächen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt werden als so gering erachtet, dass auf eine Durchführung einer landschaftsökologischen Bewertung verzichtet werden kann.

Auf die Erhebung einer Ausgleichsabgabe gem. Satzung der Stadt Iserlohn über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a-c BauGB - "Kostenerstattungsbeitragssatzung" wird verzichtet.

11. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das bauplanungsrechtliche Vorhaben ist auf Grund der geringen vom Vorhaben ausgehenden Umweltauswirkungen eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. § 17 UVPG nicht erforderlich. Eine UVP wurde daher nicht durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Den Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Kosten entstehen der Gemeinde durch die Änderung nicht.

Iserlohn, 20.02.2002

(Dr. Ahrens)