

Begründung

zur 5. Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 17 (L) Blatt 2 "Dröschede (Ortskern)" gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Der obengenannte Bebauungsplan ist seit dem 05.10.1973 rechtsverbindlich. Er soll im Bereich der Flurstücke 800 und 801 der Flur 13, der Gemarkung Oestrich geändert werden. Es ist geplant das bestehende Gebäude der Sparkasse der Stadt Iserlohn, "Hellweg 2" zu sanieren und dabei zu erweitern. Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung für eine Erweiterung des Gebäudes ist die Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt die Flurstücke 800 und 801 der Flur 13, der Gemarkung Oestrich.

2. Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 (L), Blatt 2 "Dröschede (Ortskern)" setzt die Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

3. Ziel der Planung

Anlass der Änderung ist die geplante Sanierung und Erweiterung des Gebäudes am "Hellweg 2" der Sparkasse der Stadt Iserlohn. Nach den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Erweiterung des Sparkassengebäudes zur Straße "Hellweg" ausgeschlossen. Um dieses zu ermöglichen wird in der Änderung die festgesetzte Baugrenze zur Straße "Hellweg" um ca. 5,0m im Durchschnitt verschoben.

Gleichzeitig soll der Plan durch die Änderung entsprechend der bestehenden Bebauung bezüglich der Bauweise und der gestalterischen Festsetzungen aktualisiert werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung, "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO bleibt bestehen. Ebenso gilt dieses für das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).

Die Änderung erfolgt im Zuge der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt, da Art und Maß der baulichen

Nutzung im Bebauungsplan nicht geändert werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

Für den Planbereich ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, welche im Plan nicht geändert werden.

Für die Bebauung des Grundstücks "Hellweg 2" wird die Zahl der Vollgeschosse mit II, für die Bebauung des Grundstücks "Oestricher Straße 164 mit IIa festgesetzt.

Im Bebauungsplan war bisher zur Angabe der Geschossigkeit als weitere Höhenbeschränkung eine Traufhöhe mit maximal 4,50m festgesetzt. Diese zusätzliche Höhenbegrenzung entfällt in der Bebauungsplanänderung.

5. Bauweise

Im Bebauungsplan ist die Bauweise in diesem Bereich als geschlossener Bauweise festgesetzt. Gemäß der vorhandenen Bebauung, welche in diesem Bereich in offener Bauweise errichtet wurde, wird in der Bebauungsplanänderung die festgesetzte geschlossene Bauweise in offene Bauweise geändert.

Die überbaubare Fläche wird durch Verschiebung der Baugrenze zur Straße "Hellweg" geringfügig erweitert.

6. Stellung der baulichen Anlagen und Dachform

Im Bebauungsplan wird die Stellung der Gebäude durch die Firstrichtung konkret festgesetzt. Durch den Umbau des Sparkassengebäudes ändert sich diese. Daher wird auf die weitere Festsetzung der Firstrichtung für diesen Bereich verzichtet.

Die Festsetzung "Satteldach" wird in "Satteldach und Walmdach" geändert.

7. Umweltprüfung

Nach der Neuregelung des EAG-Bau muss für alle Bebauungspläne eine Umweltprüfung vorgenommen werden. Von der Umweltprüfung darf nur abgesehen werden, wenn die neugefassten Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorliegen. Demnach ist zu prüfen, ob die anstehende Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht geändert werden.

8. Eingriff in Natur und Landschaft

Die zusätzliche überbaubare Fläche trifft keine ökologisch hochwertige Fläche. Die Fläche ist mit Zierrasen und einigen Sträuchern bepflanzt. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für den

Naturhaushalt werden als gering erachtet. Auf die Durchführung einer landschaftsökologischen Bewertung kann daher verzichtet werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Iserlohn, 30.05.2005

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter