

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 347 "Sümmern - Poths Kreuz" nach § 13 BauGB gem. § 9 Abs.8 BauGB

1. Ausgangs- und Beschlusslage

Der Bebauungsplan Nr. 347 "Sümmern - Poths Kreuz" ist seit dem 23.01.2010 rechtsverbindlich. Der Plan setzt neben den öffentlichen Verkehrsflächen ein reines Wohngebiet fest.

Der Bebauungsplan umfasst im Wesentlichen die Fläche des Sportplatzes südlich der Straße Poths Kreuz und den westlich angrenzenden Parkplatz (Flurstücke 1056 und 1078). Begrenzt wird der Geltungsbereich durch die Straße Poths Kreuz im Norden, der westlichen Grenze des Parkplatzes im Westen und den Flurstücken der umgebenen Wohnbebauung im Süden und Osten.

Das Plangebiet weist eine Größe von 17.650 m² auf und befindet sich im Besitz der Stadt Iserlohn bzw. der Stadtwerke Iserlohn (Hochbehälter).

2. Planungserfordernis

Der Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist im Vollzug der Planung zu sehen. Im Rahmen der Bearbeitung erster Bauanträge bzw. im Zuge der Bauberatung wurde zunehmend deutlich, dass insbesondere die östlichen Baufenster zu restriktiv geplant wurden. Aufgrund der durchaus berechtigten Wünsche nach der Platzierung von Doppelgaragen bzw. verhältnismäßig großzügigen Grundrissen, wurden bzw. werden regelmäßig Baugrenzen überschritten, welche mittels einer planungsrechtlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr heilbar sind.

In der Summe würde eine Umsetzung dieser Festsetzung eine nicht beabsichtigte Härte gegenüber den Grundstückseigentümern bedeuten.

Um den Bebauungsplan an die tatsächlichen Erfordernisse anzupassen und um einen reibungslosen Vollzug der Planung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

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

Die zukünftige Planung sieht zusammenhängende Baufeldzonen mit einer Tiefe von 14,0 m vor. 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.

Weiterhin wird im Baufeld nördlich des neuen Menzelweges die Firstrichtung mit Blick auf die Optimierung der Ausnutzung der Solarenergie geändert. Die ursprünglich westliche Ausrichtung soll in eine südliche Ausrichtung geändert werden. Damit wird dem Ziel des Bebauungsplans, ein ressourcenschonendes und energieeffizientes Bauen zu fördern, Rechnung getragen.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

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 13.03.2014

Janke
Ressortleiter