

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Dröscheder Feld" gem. § 13 und § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplanänderungsgebiet liegt ca. 500 m südöstlich des Ortskerns Dröschede der Stadt Iserlohn südlich der Oestricher Straße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 266, 267 und 270 der Flur 84, Gemarkung Iserlohn.

Die Größe des Geltungsbereiches der Änderung beträgt ca. 1.590 m². Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung in der Anlage zu entnehmen.

2. Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt für den Geltungsbereich der 5. Änderung "Wohnbaufläche" dar. Die Bebauungsplanänderung widerspricht in ihren Festsetzungen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Der bestehende Bebauungsplan setzt die überbaubaren Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" fest. Ein großer Teil der angrenzenden Wohnbereiche ist mit Einzel- und Doppelhäusern bereits bebaut.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziel

Aufgrund zweier geplanter Doppelhaushälften soll der Bebauungsplan Nr. 147 "Dröscheder Feld" in einem Teilbereich geändert werden. Es ist beabsichtigt auf dem Flurstück 270, Flur 84, Gemarkung Iserlohn zwei Doppelhaushälften zu errichten. Durch die neu geplante Bebauung würden die Baugrenzen in östlicher Richtung um bis zu 5 Metern überschritten. Eine Überschreitung der Baugrenzen in dieser Größenordnung ist im Rahmen einer Befreiung gem. § 31 BauGB nicht mehr möglich. Die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstück 270, Flur 84, Gemarkung Iserlohn wurde im Rahmen einer Neuparzellierung in dem Bereich um 1 bis 2 Meter nach Süden verlegt, so dass eine wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Straßenrandbebauung mit einem Doppelhaus nur noch eingeschränkt möglich ist. Daher ist geplant das Doppelhaus im östlichen Teilbereich des Grundstücks zu realisieren, wo das Grundstück breiter ist. Dies hat zu dem Vorteil, dass der Freibereich nach Westen ausgerichtet werden kann. Um die Realisierung des geplanten Bauvorhabens zu ermöglichen muss der Bebauungsplan geändert werden. Die östliche Baugrenze der überbaubaren Fläche, die in Form eines durchgehenden Baustreifens festgesetzt wurde, soll im Rahmen der Änderung in östlicher Richtung verschoben werden. Durch die Änderung wird die Größe der überbaubaren Fläche um ca. 125 m² vergrößert. Da die überbaubare Fläche aber durch die festgesetzte Grundflächenzahl auf 0,4 begrenzt ist, ändert sich der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft insgesamt nicht.

Das Bauvorhaben passt sich in Form und Umfang gut in die umgebende Bebauung ein. Die Grundzüge der Planung werden durch die Planänderung nicht berührt.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die Lage der überbaubaren Fläche geändert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 147 "Dröscheder Feld" bleiben unverändert. Der Bebauungsplan setzt für die Wohnbauflächen weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 0,8 und die maximale Geschosszahl 2. Die Gebäude sind in einer offenen Bauweise zu errichten.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

Grunderwerb

Ein Grunderwerb durch die Stadt Iserlohn ist im Rahmen der Änderung nicht erforderlich.

Kosten

Der Stadt Iserlohn entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.

6. Umweltbelange

Flächenversiegelung

Der potentielle Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren, bei dem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 1 und 3 BauGB gelten, aufgestellt. Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Eine Kompensation der Planung ist nicht erforderlich, da es sich um ein bereits bestehendes Bebauungsplangebiet handelt und sich der potentielle Eingriff in Natur und Landschaft nicht erhöht.

7. Flächenbilanz

<i>Allgemeines Wohngebiet:</i>	<i>1.590 m²</i>
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (ursprünglich):</i>	<i>1.113 m² (988 m²)</i>
<i>Gesamt:</i>	<i>1.590 m²</i>

Iserlohn, den 3.12.2008

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter