

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 "Sümmern - Nord" gem. § 9 Abs.8 BauGB

1. Ausgangs- und Beschlusslage

Der Bebauungsplan Nr. 145 "Sümmern - Nord" ist seit dem 21.08.1982 rechtsverbindlich. Der Plan setzt neben den öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere allgemeine Wohngebiete bzw. reine Wohngebiete fest.

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Randbereich des Plangebietes im Bereich Feldmarkring / Schedauer Weg und beinhaltet die Flurstücke Gemarkung Sümmern, Flur 8, Flurstücke 1253, 1262, 1263, 1264, 1265 und 1266.

Das Änderungsgebiet weist dabei eine Größe von ca. 970 m² auf und befindet sich in Privatbesitz.

2. Planungserfordernis

Der Anlass für die Änderung ist in einem Antrag eines Grundstücksbesitzers auf Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Erweiterung der baulichen Ausnutzung zu sehen.

Es ist von einem Besitzer eines der o.g. Flurstücke die Errichtung eines Wintergartens geplant. Die dazu notwendige Überschreitung der Baugrenze von ca. 4,00 Metern wird nicht mehr durch eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gedeckt.

Um eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Es ist vorgesehen, die überbaubaren Grundstücksflächen und damit den Verlauf der nördlichen Baugrenze neu zu formulieren. Auf einer Länge von ca. 97 Metern soll die nördlich der vorhandenen Bebauung entlanglaufende Baugrenze um ca. 10 Meter nach Norden verschoben werden, um so die nördlichen Grundstücksbereiche baulich besser nutzbar zu machen.

Die ursprüngliche Planung sah eine von Ost nach West abgetreppte Baugrenzenführung vor, die jeweils um ca. 10 Meter in südlicher Richtung versprungen ist. Dies war der damaligen eingeschränkten Entwässerbarkeit in diesem Bereich geschuldet. Mit Vollzug der

Planung zeigte sich, dass bei einer Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche die Schmutzwasserentsorgung gleichwohl gewährleistet ist. So gab es bereits 1990 eine 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem Inhalt, die vorhandene nördliche Baugrenze ebenfalls um ca. 10 Meter nach Norden zu verschieben und somit eine „Treppenstufe“ zu begradigen.

Die zukünftige Planung sieht eine zusammenhängende Baufeldzone vor, wie sie im gesamten Plangebiet Feldmarkring bereits vorherrscht. 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 erweiterte Baufeld auch weiterhin in die gewachsene Umgebung einfügt. Alle weiteren Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

So kann einerseits eine optimierte Gestaltungsfreiheit hinsichtlich zukünftiger Bauvorhaben erzielt werden, andererseits wird ein geordneter Siedlungsrandbereich bzw. Übergang zur Landschaft und damit ein wichtiger Grundzug der Planung aufrecht erhalten.

Das Verfahren kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, da alle Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB kann somit abgesehen werden.

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 21.07.2016

Janke
Stadtbaurat