

Bebauungsplan Nr. 337

»Sümmern Dahlbreite«

1. Änderung gem. § 13 BauGB

Begründung

Stand: 5. Mai 2009

bearbeitet durch:



Norbert Post
Hartmut Welters

Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44
info@post-welters.de / www.post-welters.de

1. Anlass und allgemeine Ziele und Zwecke der 1. Änderung

Der seit dem 1.11.2008 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 337 »Sümmern Dahlbreite« soll gemäß § 13 BauGB in Teilen geändert werden.

Anlass hierfür bilden Konkretisierungs- und Anpassungserfordernisse, um im Rahmen dieser Angebotsplanung in dem für eine Seniorenwohnanlage vorgesehenen Bereich zukünftig mehr Spielräume für optionale Konzeptionen einer solchen Anlage zuzulassen.

Darüber hinaus sollen in diesem Zuge einige textlichen und gestalterischen Festsetzungen in Hinblick auf zwischenzeitliche Erfahrungen aus der Genehmigungspraxis punktuell und geringfügig ergänzt, konkretisiert bzw. modifiziert werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Planverfahren

Das Plangebiet (=räumlicher Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung) ist Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 337 »Sümmern Dahlbreite«.

Der räumliche Geltungsbereich der zeichnerischen Festsetzungen dieser 1. Änderung umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 82 der Flur 8, Gemarkung Sümmern und besitzt eine Fläche von ca. 0,43 ha. Die genaue Lage des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich der textlichen und gestalterischen Festsetzungen dieser 1. Änderung ist lageidentisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 337. Er befindet sich innerhalb der Flur 8 und 11, Gemarkung Sümmern. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 337 umfasst eine Fläche von ca. 10,2 ha. Die genaue Lage des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Aufgrund des lediglich konkretisierenden, gegenüber der bisherigen Planung quantitativ und qualitativ untergeordneten Charakters dieser Änderung werden weder die städtebauliche Grundkonzeption noch die Zielrichtung der ursprünglichen Festsetzungen verändert. Die Grundzüge der bisherigen Planung werden durch diese 1. Änderung nicht berührt.

Aus den genannten Gründen wird diese 1. Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

3. Ziele der bisherigen Planung / bestehende planungsrechtliche Situation

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 337 »Sümmern Dahlbreite« dient der Erweiterung des Siedlungsbereiches Sümmern und schafft im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen

- zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit primärer Zielausrichtung auf eine Einfamilienhausbebauung (Festsetzung als »Allgemeines Wohngebiet« (WA) gem. § 4 BauNVO),
- zur Sicherung der bestehenden kleinteiligen Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes (Festsetzung als »Allgemeines Wohngebiet« (WA) gem. § 4 BauNVO) sowie
- zur Integration eines kleinen Nahversorgungszentrums (Festsetzung als »Sondergebiet« (SO) gem. § 11 BauNVO).

Für den Geltungsbereich der zeichnerischen Änderungen setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 337 »Allgemeines Wohngebiet« (WA) gem. § 4 BauNVO fest. Das den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 337 zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht nördlich der Straße Weideplatz zwischen der hier bestehenden Wohnbebauung im Osten und der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße Burggräfte im Westen eine Bebauung für Sonderwohnformen wie Seniorenwohnen oder Mehr-Generationen-Wohnen vor.

Städtebauliches Ziel der bestehenden Planung im Änderungsbereich ist es, eine Straßenrandbebauung entlang der südlich neu geplanten Erschließungsstraße und dem westlich hiervon abzweigenden geplanten Fuß- und Radweg zu realisieren. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 337 folgen dieser Planungsabsicht, indem hier entsprechend eine lang gestreckte überbaubare Grundstücksfläche von ca. 130 m Länge und 14 bzw. 16 m Tiefe ausgewiesen ist. Zu den angrenzend festgesetzten Verkehrsflächen besitzt die überbaubare Grundstücksfläche jeweils einen Abstand von 3,0 m. Zulässig im Änderungsbereich sind max. zwei Vollgeschosse. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8.

4. Ziele der Änderungsplanung

Geplantes Seniorenwohnen

Unter Bezugnahme auf das städtebauliche Konzept sieht der gültige Bebauungsplan eine Bebauungsmöglichkeit für eine Gebäudezeile als traufständige Straßenrandbebauung nördlich entlang der geplanten Haupteerschließung des neuen Wohngebietes vor. Stadtentwicklungspolitische Absicht war es, hier an der Nahtstelle zwischen dem bestehenden Ort Sümmern und dem neuen Wohngebiet ein Standort für Seniorenwohnen zu entwickeln. Da es seinerzeit keinen konkreten Investor für den Standort gab, erfolgte hier zunächst eine Angebotsplanung für den Allgemeinfall.

Zwischenzeitlich gibt es für die gewünschte Entwicklung an diesem Standort ein Investitionsinteresse. Der Vorentwurf einer »Seniorenresidenz« wurde der »Lenkungsgruppe Dahlbreite« (Gremium mit hochrangigen Vertretern aus Politik und Verwaltung) vorgestellt und hier im Grundsatz befürwortet. In dem in Rede stehenden Bereich soll nun die planungsrechtliche Situation insoweit geändert werden, dass mehr Spielräume für optionale Konzeptionen einer Seniorenwohnanlage ermöglicht werden, u.a. auch für die aktuell vorgestellte »Seniorenresidenz«. Um den allgemeinen Angebotscharakter dieses Bebauungsplanes beizubehalten und

optionale Entwicklungen zuzulassen, sind die Vorgaben der Bebauungsplanänderung entsprechend allgemein und flexibel gefasst.

Unabhängig von diesem planungsrechtlichen Verfahren gibt es das Übereinkommen, dass eine konkretisierte Konzeption mit der »Lenkungsgruppe Dahlbreite« wie auch dem Seniorenbeirat abzustimmen ist.

Konkretisierung der textlichen Festsetzungen

Im Zuge der Genehmigungspraxis für bisher beantragte Bauvorhaben im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 337 hat sich im Einzelfall ein Konkretisierungs- bzw. Klarstellungsbedarf ergeben. Um sich zukünftig in der Genehmigungspraxis wie auch im Streitfall auf eine stärkere inhaltliche und rechtliche Eindeutigkeit der Festsetzungen stützen zu können und eine verbesserte Kontrollmöglichkeit hinsichtlich möglicher Ausnahmen zu erhalten, sollen einzelne textliche und gestalterische Festsetzungen im Sinne einer Klarstellung geringfügig ergänzt bzw. geändert werden, ohne ihre Grundaussage oder Zielrichtung zu verändern.

5. Festsetzungen der Änderungsplanung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Geplantes Seniorenwohnen

Die im Bebauungsplan im Bereich des geplanten Seniorenwohnens getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen.

Gesamter Bebauungsplan

Bezüglich der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird unter III.2 die textliche Festsetzung zur Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum von Wohngebäuden hinsichtlich der geforderten Voraussetzungen konkretisiert bzw. geringfügig erweitert. Die Überschreitung ist – unter Einhaltung der geforderten Tatbestände – darüber hinaus zukünftig nicht mehr allgemein zulässig sondern als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB entsprechend genehmigungspflichtig.

Mit dieser Festsetzungskonkretisierung und -ergänzung sollen in der bisherigen Genehmigungspraxis aufgetretene bzw. durch die Bauaufsicht festgestellte unkontrollierte Fehlentwicklungen und Fehlinterpretationen vermieden und eine stärkere Kontrolle bei regelabweichenden baulichen Ausführungen ermöglicht werden.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Stellplätze und Garagen / Flächen für Nebenanlagen

Geplantes Seniorenwohnen

Im Bereich des geplanten Seniorenwohnens wird die überbaubare Grundstücksfläche großflächig auf die zwischen den Straßenbegrenzungslinien zur Verfügung stehende Grundstücksfläche erweitert. Der Abstand zu den umgrenzend festgesetzten Verkehrsflächen von 3,0 m bleibt im Norden, Westen und Osten weiterhin gültig. Der Abstand zur Straße Weideplatz ist unter Bezugnahme auf die östlich benachbarte Situation etwas größer und beträgt 4,5 m. Um im Südosten den Einmündungsbereich der geplanten Verkehrsfläche sowie den Übergang zur Bestandsbebauung räumlich großzügiger zu gestalten, wird hier die überbau-

bare Grundstückfläche gegenüber dem übrigen Bereich zurückgenommen und der Verlauf der Baugrenze abgeschrägt.

Mit dieser Festsetzung sollen insgesamt mehr Spielräume für eine flexible Gliederung und Anordnung einer Seniorenwohnanlage auf dem Grundstück ermöglicht werden, insbesondere auch auf dem rückwärtigen zur Straße Weideplatz hin gelegenen Bereich.

Gesamter Bebauungsplan

Bei den allgemein für den gesamten Bebauungsplan gültigen textlichen Festsetzungen werden unter III.3.1 und III.3.2 die definierten Überschreitungsmöglichkeiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch Stellplätze und Garagen bzw. durch Anbauten von einer allgemeinen Zulässigkeit in eine genehmigungspflichtige Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB geändert.

Weiterhin werden die erforderlichen Tatbestände für eine Überschreitung der Baugrenzen geringfügig konkretisiert bzw. redaktionell modifiziert, um hier für mehr Klarheit bei der genehmigungspraktischen Anwendung zu sorgen.

In den textlichen Festsetzungen III.3.1 und III.3.3 wird der heute nicht mehr gebräuchliche Begriff »Bauwich« durch den bauordnungsrechtlich definierten Begriff »Abstandsflächen« ersetzt.

Mit den aufgeführten Konkretisierungen und -ergänzungen der textlichen Festsetzungen sollen wie schon unter Ziffer 5.1 beschrieben in der Genehmigungspraxis aufgetretene bzw. durch die Bauaufsicht festgestellte unkontrollierte Fehlentwicklungen und Fehlinterpretationen vermieden und eine stärkere Kontrolle bei regelabweichenden baulichen Ausführungen ermöglicht werden.

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Geplantes Seniorenwohnen

Im Bereich des geplanten Seniorenwohnens wird auf die bisher gültige Festsetzung einer traufständigen Ausrichtung der Firstrichtung zugunsten größerer Spielräume bei der Baukörpergestaltung verzichtet.

Weiterhin werden die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung verallgemeinert, um ebenfalls mehr Flexibilität bei der Baukörpergestaltung zu ermöglichen. Zukünftig zulässig sind hier geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 15°, wobei untergeordnet auch Flachdächer als Ausnahme zulässig sind.

Wie zuvor schon unter 5.2 ausgeführt, sollen auch hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen im Bereich des geplanten Seniorenwohnens im Sinne einer flexibleren Angebotsplanung mehr Spielräume ermöglicht werden.

Allgemeine Wohngebiete des Bebauungsplanes

Analog zu den Änderungen der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen erfolgt auch bei den für die allgemeinen Wohngebiete gültigen gestalterischen Festsetzungen unter IV.2.3 eine Konkretisierung der Zulässigkeitstatbestände in Bezug auf Größe und Anordnung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel.

Ziel der Änderung ist wie bei den Änderungen der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen eine größere Klarheit bei der genehmigungspraktischen Anwendung und bauaufsichtlichen Kontrolle.

6. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung / Immissionsschutz

Die Situation der verkehrlichen Erschließung bzw. der Ver- und Entsorgung bleibt gegenüber der bisherigen Planung unverändert. Von der geänderten Planung lassen sich keine weitergehenden Lärmschutzerfordernisse in Bezug auf Verkehrs- oder Gewerbelärm ableiten.

7. Umweltbelange

7.1 Umweltprüfung

Im vereinfachten Änderungsverfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

7.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Flächengröße der Baugebiete wie auch die festgesetzten Grundflächenzahlen bleiben gegenüber der bisherigen Planung unverändert. Der potenzielle Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht verändert.

8. Hinweise

Die im Bebauungsplan Nr. 337 aufgeführten Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser und Bodendenkmäler sowie zum Anschluss an die Sümmerner Straße (L 680) bleiben unverändert bestehen und sind zu beachten.

9. Realisierung

9.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Durchführung dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

9.2 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Iserlohn entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

10. Städtebauliche Daten und Flächenbilanzierung

Bereich der 1. Änderung	Vorher (ha)	Nachher (ha)	Anteil (%)
Gesamtfläche des zeichnerischen Änderungsbereiches (Seniorenwohnen)	0,43	0,43	100
<i>davon</i>			
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,43	0,43	100
<i>davon</i>			
überbaubare Grundstücksfläche	0,17	0,34	80
zulässige Grundfläche (GRZ 0,4)	0,17	0,17	40

Iserlohn, den 5. Mai 2009

In Vertretung

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter