

Beratungsdrucksache

Nr.: DS9/3074

Federführend:
61.2 Abteilung Städtebauliche Planung

Status: öffentlich
Datum: 12.08.2019
Verfasser: Annett Schwarz

**8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 "Dröscheder Feld" gem. § 13a BauGB
hier: Aufstellungsbeschluss**

vorgesehene Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.09.2019	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	Vorberatung
08.10.2019	Rat der Stadt Iserlohn	Entscheidung

Gesehen Bm:	
-------------	--

Mitzeichnungen:

Name:						
Handzeichen:						

Beschlussumsetzung bis:	2019	Beschlusskontrolle:	Ja		Nein	x
	Betrag:	I-Auftrag:	Produktnummer:			
Investive Auszahlungen in €	--					
Investive Einzahlungen in €	--					

	Betrag:	einmalig	laufend	ggf. bis	Produktnummer:
Personalaufwand in € (p/a)	--				
Sachaufwand in € (p/a)	--				
Erträge in € (p/a)	--				

Beschlussvorschlag:

Für den im beigefügten Lageplan dargestellten Bereich wird die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 "Dröscheder Feld" gem. § 13a BauGB BauGB beschlossen. Der Lageplan wird Bestandteil dieses Beschlusses.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 147 „Dröscheder Feld“ ist seit dem 25.06.1983 rechtsverbindlich. Seit dem 07.10.2015 ist die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 rechtsverbindlich. Der

Grund für diese 6. Änderung war die Entwicklung einer Wohnbaufläche am Standort „Auf der Emst“, aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in hochwertigen Lagen. In Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung im angrenzenden Umfeld (Mantelbebauung) und städtebauliche Integration in diese wurden im Plan entsprechende planungsrechtliche Vorgaben formuliert.

Mit den Vorgaben soll unter anderem erreicht werden, dass sich eine einheitliche Dachlandschaft im Gebiet entwickelt, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt, insbesondere vor dem Hintergrund der topographisch bedingten guten Einsehbarkeit des Baugebietes.

Eine Vorgabe bezieht sich dabei auf die Realisierung von Staffelgeschossen im Gebiet. Im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen wird die Errichtung von Staffelgeschossen ausgeschlossen, weil sie der vorgenannten Zielsetzung (einheitliche Dachlandschaft) entgegenstehen und inmitten des Einfamilienhausgebietes gestalterisch als Fremdkörper wirken würden. Ein Staffelgeschoss gemäß Landesbauordnung in der Fassung vom 01.03.2000 ist eine „allseitig“ gegenüber den Außenwänden eines Hauses zurückstehende Etage.

Der Verwaltung liegt momentan eine Anfrage hinsichtlich der Errichtung eines faktischen Staffelgeschosses vor. In der angedachten Planung ist ein Zurückspringen nur an 3 Seiten gegenüber den Außenwänden des Gebäudes beabsichtigt. Zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens ist das geltende Bauordnungsrecht zur Zeit des Satzungsbeschlusses (22.09.2015) anzuwenden. In seiner speziellen Ausführung wäre das Staffelgeschoss damit planungsrechtlich zulässig.

Zum 01.01.2019 ist die neue Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in Kraft getreten. In dieser wird der Begriff „Staffelgeschoss“ neu definiert. In der neuen Rechtsgrundlage ist ein „allseitiges Zurückweichen“ gegenüber den Außenwänden nicht mehr erforderlich, damit es sich faktisch um ein Staffelgeschoss handelt.

Zur Erhaltung und Weiterentwicklung eines homogenen Ortsbildes und zur Vorbeugung einer negativen Vorbildwirkung für künftige Baugesuche ist es daher notwendig, den Bebauungsplan in die neue Rechtsgrundlage der Landesbauordnung in der Fassung von 2018 zu überführen. Die Grundvoraussetzung dafür ist die Änderung der Rechtsgrundlagen im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147.

In Vertretung

Thorsten Grote
Stadtbaurat

Anlage(n):

- Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs