Stadt Iserlohn

vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 331 "Roden-Holzweg"
1. vereinfachte Änderung

Begründung

Vorhabenträger:

Udo Schlüter
Kirchstraße 27
58642 Iserlohn

Erarbeitet durch:

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund

September 2007

1. Anlass der Änderung

Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 331 "Roden Holzweg" bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines Wohnprojektes des Vorhabenträgers. Hierbei handelt es sich um ein villenartiges Gebäude mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 650 m² und einer zulässigen Geschossfläche von max. 1.300 m² auf einem ca. 2.175 m² großen Grundstück westlich des Holzweges. Der räumliche Geltungsbereich umfasst den östlichen, am Holzweg gelegenen Grundstücksteil des Flurstückes 504 der Flur 3, Gemarkung Roden. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich. Die Kubatur des geplanten Gebäudes ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Festsetzung der maximalen Höhe des Gebäudes bestimmt.

Im Zuge der planerischen Durcharbeitung des Bauobjektes durch das vom Vorhabenträger beauftragte Architekturbüro haben sich Änderungen in der äußeren Gebäudekubatur ergeben, die eine vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich machen.

2. Änderungsumfang

Die Vorentwurfsplanung des Bauwerkes sah auf der Südwestseite des Gebäudekörpers einen an das Hauptgebäude angebauten Wintergarten vor. Die Entwurfsplanung bezieht nunmehr diesen Bauteil zur Optimierung der Innenraumfunktionen in den Hauptbaukörper ein. Hierdurch ergeben sich im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche nachfolgende Veränderungen:

- auf der Südseite des Gebäudes wir im südwestlichen Eckbereich die Baugrenze um ca. 2,50 m zurückgenommen,
- auf der Westseite des Gebäudes wird im südwestlichten Eckbereich die Baugrenze um ca. 6,50 m in nördliche Richtung erweitert.

3. Auswirkungen der Planänderung

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung werden von der Planänderung nicht berührt.

Die max. zulässige Grund- und Geschossfläche wird durch die Änderung weiterhin eingehalten. Die festgesetzten Gebäudehöhen werden ebenfalls nicht verändert. Insbesondere auch im Hinblick auf die nachbarschaftlichen Belange sind keinerlei Auswirkungen durch die Änderung erkennbar. Ebenso ist nicht erkennbar, dass durch die geringfügige Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

Da sich die zulässige Grundfläche nicht verändert, wird auch kein auszugleichender Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst.

Iserlohn, den 11. September 2007

(Dr. Ahrens)
1. Beigeordneter