

## Begründung

### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 7 "Am Komer" nach § 13 BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB

#### 1. *Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes*

Der seit dem 21.04.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 7 "Am Komer" soll für das Plangebiet geändert werden.

Es ist beabsichtigt, für den Planbereich neben Wohngebäuden auch nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zuzulassen. Das Plangebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Wohngebäude sowie ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO (in der Fassung von 1968) zulässig. Nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind danach ausgeschlossen.

Im Plangebiet sind im Bestand bereits einige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe vorhanden. Diese sollen nun gleichzeitig mit Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Die Zulässigkeit nichtstörender Handwerksbetriebe und sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe würde außerdem dem Charakter der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsausweisung "Allgemeines Wohngebiet" treffender entsprechen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ställen für Kleintierhaltung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO entfällt.

Die Änderung erfolgt im Zuge der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" bleibt unverändert.

#### 2. *Lage und Abgrenzung des Plangebietes*

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lasbeck, südwestlich im Stadtgebiet von Iserlohn. Der Geltungsbereich der Änderung wird im Westen durch die Straße "Am Komer", im Süden durch die angrenzende Waldfläche, im Osten durch die Gleisanlagen der DB AG. und im Norden durch das Grundstück "Am Komer 11" begrenzt. Die Größe des Plangebietes hat eine Fläche von ca. m<sup>2</sup>. Die Grundstücksflächen befinden sich im Privateigentum.

#### 3. *Planungsrechtliche Situation*

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 7 "Am Komer" setzt die Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

#### **4. Planungsrechtliche Festsetzung - Art der baulichen Nutzung**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise sind ebenfalls sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig. Alle anderen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

#### **5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

In der Bebauungsplanänderung wird lediglich, zusätzlich zu den Wohngebäuden, die Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben im Plangebiet geregelt. Die Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) wird dabei nicht geändert. Es kommt durch die Planung zu keiner, über die bestehenden festgesetzten Maßzahlen hinaus (Grundflächenzahl: 0,4 und Geschossflächenzahl: 0,4 bzw. 0,7) zusätzlichen Flächenversiegelung. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, festgesetzt durch die Baugrenzen, wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig.

#### **6. Durchführung des Bebauungsplanes**

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich. Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden beteiligt.

Iserlohn, den 26.02.2008

(Dr. Ahrens)  
Erster Beigeordneter