

Begründung

zur 7. Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 2 (L) “Sonderhorst” gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Der obengenannte Bebauungsplan ist seit dem 01.06.1965 rechtsverbindlich. Er soll im Bereich der Flurstücke 547, 925 und 935 der Flur 21, der Gemarkung Oestrich geändert werden. Nach der derzeitigen Festsetzung des Bebauungsplans ist im Bereich der Grundstücke “Am Lindenplatz 4 und 6” westlich zur Straße “Am Lindenplatz” als Abgrenzung der überbaubaren Fläche eine Baulinie gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Diese soll aufgrund der Flexibilität in der Bebaubarkeit der Grundstücke in eine Baugrenze geändert werden.

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt die Flurstücke 547, 925 und 935 der Flur 21, der Gemarkung Oestrich.

2. Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 (L) “Sonderhorst” setzt die Fläche als “Reines Wohngebiet” (WR) gem. § 3 BauNVO fest.

3. Ziel der Planung

Anlass der Änderung ist die Planung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück “Am Lindenplatz 6”. Aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnitts, der Grundstücksbreite und der Festsetzung der Baulinie zur Straße lässt sich das Bauvorhaben nur eingeschränkt verwirklichen.

Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO muss, wenn eine Baulinie festgesetzt ist auf dieser gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen kann nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Diese Festsetzung schränkt die Bebaubarkeit des Grundstücks ein. Durch die Festsetzung einer Baugrenze zur Straße “Am Lindenplatz” ist eine bessere Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Fläche und damit der gesamten Grundstücksfläche gewährleistet. Die Festsetzung einer Baulinie für zwei Grundstücke in diesem Bereich ist anhand der Lage der bestehenden Bebauung sowie der vorhandenen Verkehrsfläche städtebaulich nicht hinreichend zu begründen. Sie ist auch nicht weiterführend maßgebend für die angrenzende Bebauung “Am Lindenplatz”.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung, "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO bleibt bestehen. Ebenso gilt dieses für das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).

Über die Straße "Am Lindenplatz" werden bisher 4 Grundstücke erschlossen. Der Ausbau der Straße "Am Lindenplatz" wurde nicht gemäß Bebauungsplan durchgängig realisiert. Der Anschluss an die Kampstraße erfolgt nur fußläufig.

Die Änderung erfolgt im Zuge der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt, da die Festsetzung der überbaubaren Fläche im Plan bestehenbleibt und sich die Bebauungsplanänderung nur auf die Änderung der Baulinie in eine Baugrenze für zwei Grundstücke zur Straße "Am Lindenplatz" bezieht.

4. Umweltprüfung

Nach der Neuregelung des EAG-Bau muss für alle Bebauungspläne eine Umweltprüfung vorgenommen werden. Von der Umweltprüfung darf nur abgesehen werden, wenn die neugefassten Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorliegen. Demnach ist zu prüfen, ob die anstehende Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Grundzüge der Planung werden bei dieser Änderung nicht berührt.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der Änderung wird lediglich die im Plan festgesetzte Baulinie in eine Baugrenze umgewandelt. Es wird keine zusätzliche überbaubare Fläche festgesetzt. Eine zusätzliche Versiegelung wird damit ausgeschlossen.

Auf die Durchführung einer landschaftsökologischen Bewertung kann daher verzichtet werden.

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

Iserlohn, 30.05.2005

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter