

Begründung

zur 1. Änderung nach § 13a BauGB des Bebauungsplanes Nr. 280 „Oestrich – Am Burgberg II“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der seit dem 15.11.2003 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 280 „Oestrich – Am Burgberg (II)“ soll in einem Teilbereich geändert werden.

Es ist geplant, den auf dem Grundstück „Am Burgberg 20“ ansässigen Betrieb „Scheu-Dental GmbH“ zu erweitern. Das Unternehmen beabsichtigt, zur Realisierung seiner Erweiterungspläne die im Eigentum der Stadt Iserlohn befindliche Wegefläche (Flurstück 1528, Flur 21, Gemarkung Oestrich) zu erwerben. Der Betrieb ist bereits Eigentümer des daran angrenzenden Flurstücks 1637, Flur 21, Gemarkung Oestrich. Die vorhandene Wegefläche verläuft quer durch das Betriebsgelände und teilt es damit in zwei Teile. Aufgrund dieser Teilung ist eine Erweiterung des Betriebes bisher nicht möglich, Betriebsabläufe werden dadurch stark eingeschränkt.

Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung für eine Realisierung der geplanten Erweiterung ist die Änderung des o. g. Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

2. Bestandssituation

2.1 *Lage, Abgrenzung, Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur*

Das Bebauungsplanänderungsgebiet liegt im Stadtteil „Oestrich“ und umfasst nur das Flurstück 1528, der Flur 21, Gemarkung Oestrich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 480 m² und befindet sich im Eigentum der Stadt Iserlohn.

2.2 *Erschließung des Plangebiets*

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Burgberg“.

2.3 *Belange des Klimaschutzes*

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Mikroklima im Bereich des Bebauungsplanänderungsgebietes sind nicht zu erwarten.

2.4 Störfallbetriebe

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des Gefahrenbereiches der in Iserlohn vorhandenen Störfallbetriebe. Eine weitergehende Betrachtung hinsichtlich dieser Problematik ist nicht erforderlich.

2.4 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beim Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben. Daraus ergibt sich eine Kennzeichnungspflicht gemäß des Baugesetzbuches von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten. Nach Einsichtnahme in das Altlastenkataster der Stadt Iserlohn, ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

2.6 Leitungen – Bestand

Im Bereich befinden sich Wasser- und Stromversorgungsleitungen, ein Mischwasserkanal sowie Telekommunikationslinien. Zwischen der Firma Scheu-Dental sowie den einzelnen Versorgungsunternehmen bzw. der Stadt finden Gespräche statt. Es wird geprüft, ob die Leitungen umgelegt werden können oder durch einen Tunnel geführt werden sollen.

3. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und übergeordnete Fachplanungen

3.1 *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den gesamten Planbereich als gewerbliche Baufläche (G) dar. Damit weichen die geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich ab.

3.2 *Bebauungsplan*

Im Bebauungsplan ist die Wegefläche als Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt.

Für den Bereich „Am Burgberg (II)“ wurde 2003 ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan trifft nur Festsetzungen zur Verkehrsfläche sowie der im Gebiet zulässigen Geschossflächenzahl.

4. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Grundfläche des Bebauungsplanes liegt mit ca. 480 m² deutlich unter der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m². Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

5. Städtebaulicher Entwurf

Es ist geplant, den auf dem Grundstück „Am Burgberg 20“ ansässigen Betrieb „Scheu-Dental GmbH“ zu erweitern. Die Baumaßnahme ist für die zukünftige Standortsicherung des Betriebs sehr wesentlich. Das Unternehmen beabsichtigt, zur Realisierung seiner Erweiterungspläne die im Eigentum der Stadt Iserlohn befindliche Wegefläche (Flurstück 1528, Flur 21, Gemarkung Oestrich) zu erwerben. Die vorhandene Wegefläche verläuft quer durch das Betriebsgelände und teilt es damit in zwei Teile.

Im Bebauungsplan ist die Wegefläche als Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt. Der Weg dient als Verbindung zwischen der Brinkhofstraße und der Straße „Am Burgberg“ mit Anbindung an die Straße „An der Fliehbürg“. Circa 95,00 m weiter westlich der Wegefläche gibt es eine weitere Wegeverbindung zwischen der Brinkhofstraße und der Straße „Am Burgberg“. Eine vorab durchgeführte Entbehrlichkeitsprüfung unter Beteiligung aller zuständigen Fachbereiche kam zu dem Ergebnis, dass die o. g. Wegefläche, aufgrund der Existenz einer weiter westlich vorhandenen Wegeverbindung, entbehrlich ist. Die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Grundstücken der Firma „Scheu-Dental GmbH“ wird damit nicht länger benötigt und kann daher eingezogen werden. In der Bebauungsplanänderung soll daher die bisherige Festsetzung „Verkehrsfläche“ aufgehoben werden.

5.1 *Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung*

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist gem. § 13a BauGB gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen – keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft – stets gegeben sind. Durch die Planung tritt keine erhebliche negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionsituation ein.

6. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Ziel der rechtlichen Vorgaben ist es, die biologische Vielfalt im Land zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen. Inhaltlich wird der Artenschutz in Deutschland durch die §§ 44 und 45 Abs. 7, BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art. 5, 9 und 13) enthalten.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete.

Nach Abstimmung (12.05.2015) mit der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises ist aufgrund des geringfügigen Eingriffs im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung lediglich eine Stellungnahme zum Artenschutz erforderlich.

Im Fundortkataster des Landes NRW (FOK NRW) wurde auf dem Grundstück „Brinkhofstraße 82“, welches direkt an den Änderungsbereich anschließt, eine planungsrelevante Art nachgewiesen. Im Keller des Hauses wurde eine Schlingnatter vorgefunden. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine Biotope und damit Lebensräume der Schlingnatter betroffen.

Da sowohl die Lebensstätten als auch die Tiere selbst geschützt sind, müssen im späteren Bauantrag Angaben zu geschützten Tierarten und deren Lebensstätten, die auf

dem Grundstück vorkommen, enthalten sein. Bei einem erneuten Fund einer planungsrelevanten Art ist unverzüglich der Märkische Kreis, Untere Landschaftsbehörde zu informieren und zu beteiligen.

Es ist sicherzustellen, dass geschützte Tiere durch das Bauvorhaben nicht verletzt oder getötet werden und dass deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zerstört werden.

Von der hier vorliegenden Artenschutzrechtlichen Stellungnahme unberührt bleiben der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG (Rodungsverbot während der Brutzeit zum Schutz der Bruten sonstiger, im Planungsgebiet lebender Vogelarten) sowie die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn. Zur Vermeidung einer Verletzung oder Tötung von Tieren oder einer Zerstörung von Nistplätzen oder Ruhestätten europäisch geschützter Vogelarten darf eine Vorhaben bedingte Beseitigung von Vegetationsbeständen (Rodung von Bäumen und Gehölzen) nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in einem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Ergebnis dieser Artenschutzrechtlichen Stellungnahme ist, dass durch die Änderung des Bebauungsplans nicht von einer Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf planungsrelevante Arten auszugehen ist. Somit stellen die artenschutzrechtlichen Belange kein unüberwindbares Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes dar.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bereich „Am Burgberg (II)“ wurde 2003 ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan trifft nur Festsetzungen zur Verkehrsfläche sowie der im Gebiet zulässigen Geschossflächenzahl.

7.1 *Maß der baulichen Nutzung*

Um eine bedingte Steuerungsmöglichkeit im Hinblick auf eventuelle künftige Verdichtungsabsichten zu erhalten, ist als Maß der baulichen Nutzung, angepasst an den Bestand und die angrenzende Bebauung, für die Bebauung im Bereich der Gewerbeflächen eine maximale GFZ von 1,6 festgesetzt worden.

7.2 *Ver- und Entsorgung*

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Das Plangebiet ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen.

Die bisher in der öffentlichen Wegefläche vorhandenen Wasser- und Stromversorgungsleitungen sollen in den Gehweg zwischen Brinkhofstraße 72a und Am Burgberg 22 verlegt werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die vorhandene Bebauung ist an das Fernmeldenetz angeschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Die Abwasserbeseitigung wird über das vorhandene Mischwasserkanalsystem gewährleistet.

Der vorhandene Mischwasserkanal soll in einen begehbaren Tunnel verlegt werden. Eine realisierbare Lösung liegt vor und ist bereits mit der Abteilung Stadtentwässerung abgestimmt. Details müssen in der Ausführungsplanung geklärt werden.

8. Hinweise

8.1. *Böden*

Sollten bei Erdarbeiten wie z.B. Aushubmaßnahmen Hinweise (sowohl optische als auch geruchliche) auf mögliche Bodenverunreinigungen oder Auffüllungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Abteilung Umwelt und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2939 oder 217-2943) und der Märkische Kreis - Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02351/966-6385) unverzüglich zu verständigen (§ 4 Abs. 2 BBodSchG).

8.2. *Bodendenkmäler*

Bei Bodeneingriffen im gesamten Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

9. Kosten

Der Stadt Iserlohn entstehen bei der Durchführung der Änderung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

Iserlohn, 10.08.2015

Janke
Ressortleiter