

**Begründung**  
**zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122**  
**"Lössel - Kühlenberg"**  
**gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**1. Planungserfordernis**

Der seit dem 20.07.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 122 "Lössel - Kühlenberg" soll im Bereich der Flurstücke 1196 und 1125 (tlw.), der Flur 5, der Gemarkung Lössel geändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 122 setzt für den Bereich eine Wohnbaufläche hinter einem entlang der Straße „Kühlenberg“ verlaufenden Stellplatzstreifen fest. Die Stellplätze wurden entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans bisher nicht realisiert. Bei einer Verlegung der Stellplätze in nördlicher Richtung kann eine Flexibilität in der Aufteilung und Bebaubarkeit der Wohnbaufläche erreicht werden.

Für den Änderungsbereich wurde bisher aufgrund eines südlich angrenzenden Garten- und Landschaftsbetriebes eine temporäre Nutzung als Lagerfläche zugelassen. Um eine Zwischennutzung der Fläche zu ermöglichen wurde die Art der baulichen Nutzung von „Reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO in "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO geändert. Die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" wurde zeitlich begrenzt auf 10 Jahre, ab dem Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit (15.03.2008) festgesetzt. Gegenwärtig wurde der Garten- und Landschaftsbetrieb eingestellt, die temporäre Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ für den Planbereich ist damit gegenstandslos. Entsprechend der geplanten Nutzung soll daher für den Bereich als Nutzung wieder „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO festgesetzt werden.

**2. Bestandssituation**

**2.1 *Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches***

Das Plangebiet liegt im Ortsteil "Lössel", südlich im Stadtgebiet von Iserlohn. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 1196 und 1125 (tlw.), der Flur 5, der Gemarkung Lössel.

**2.2 *Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur***

Die Größe des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 1.503 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Iserlohn.

### **2.3. Erschließung**

Die Erschließung der Wohnbaufläche bzw. der nördlich gelegenen Stellplatzfläche erfolgt über die Straße „Kühlenberg“.

### **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 des Märkischen Kreises (Untere Bodenschutzbehörde), ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

### **2.5 Belange des Klimaschutzes**

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

### **2.6 Störfallbetriebe**

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

## **3. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und übergeordnete Fachplanungen**

### **3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Die geplante Bebauungsplanänderung deckt sich dabei mit der Darstellung im Flächennutzungsplan.

### **3.2 Bebauungsplan**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 122 „Lössel - Kühlenberg“ setzt die Änderungsfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sowie als öffentliche Stellplatzfläche fest.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind neben den in § 4, Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten auch ausnahmsweise Gartenbaubetriebe zulässig.

Alle anderen gem. § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Die Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ wurde temporär auf den Zeitraum von 10 Jahren festgesetzt. Der Zeitraum beginnt mit der Rechtsverbindlichkeit der Bebauungsplanänderung (Datum der Bekanntmachung). Nach Ablauf dieses Zeitraumes tritt die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO wieder in Kraft.

#### **4. Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Grundfläche des Bebauungsplanes liegt mit ca. 1.503 m<sup>2</sup> deutlich unter der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

#### **5 Städtebaulicher Entwurf**

##### **5.1 *Städtebauliches Konzept***

Der Bebauungsplan Nr. 122 setzt für den Bereich eine Wohnbaufläche hinter einem entlang der Straße „Kühlenberg“ verlaufenden Stellplatzstreifen fest. Die geplante Anordnung der öffentlichen Stellplätze führt zu einem ungünstigen Zuschnitt der dahinterliegenden Grundstücksfläche und behindert damit die Ausnutzung der Baulandfläche. Mögliche Bauvorhaben lassen sich dadurch nur stark eingeschränkt verwirklichen. Die Stellplätze wurden entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans bisher nicht realisiert.

Es wurde über mehrere Jahre versucht, die Fläche zu vermarkten, jedoch ist es bei dem derzeitigen Zuschnitt bisher nicht gelungen, Interessenten zu finden.

Bei einer Verlegung der Stellplätze in nördlicher Richtung kann eine Flexibilität in der Aufteilung und Bebaubarkeit der Wohnbaufläche erreicht werden.

Vom südlich angrenzenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb bestand in den vergangenen Jahren das Interesse, die Fläche des Änderungsbereichs als Zwischenlager (u. a. für Schüttgut) zu nutzen. Daher wurde für den Änderungsbereich bisher eine temporäre Nutzung als Lagerfläche zugelassen. Hierfür wurde der Bebauungsplan 2008 entsprechend geändert. Um eine Zwischennutzung der Fläche zu ermöglichen wurde die Art der baulichen Nutzung von „Reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO in „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO geändert. Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wurde zeitlich begrenzt auf 10 Jahre, ab dem Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit (15.03.2008) festgesetzt. Inzwischen wurde der Garten- und Landschaftsbetrieb aufgegeben, eine weitere Nutzung ist auch nicht geplant. Damit ist die temporäre Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ für den Planbereich gegenstandslos. Entsprechend der geplanten Nutzung soll daher für den Bereich als Nutzung wieder „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO festgesetzt werden.

##### **5.2 *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. Immissionssituation 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.

Die Erfordernis für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 " Lössel - Kühlenberg" ergibt sich aus der Erfordernis, für den Bereich als Nutzung wieder „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO festzusetzen.

Die Größe des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 1.503 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der als geringfügig eingeschätzten Änderung des Bebauungsplans wird im Rahmen der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung lediglich eine Stellungnahme zum Artenschutz erforderlich.

Der Bereich stellt sich als ungenutztes Gartengrundstück dar. In der Mitte der Fläche befindet sich eine ehemals als Lagerfläche genutzte ca. 300 m<sup>2</sup> umfassende Schotterfläche, auf der teilweise Baureste und Müll lagern.

In den vorhandenen Böschungsbereichen herrschen Brombeeren mit Jungwuchs von Birken (3 Stck.) vor. In der nordwestlichen Ecke steht eine Eiche, ca. 20 Jahre alt.

Entsprechend des Fachinformationssystems des LANUV, MTB 4611-2 sind planungsrelevante Arten potentiell betroffen.

Im Fundortkataster des Landes NRW (FOK NRW) wurden keine planungsrelevanten Arten sowohl auf der betroffenen Fläche als auch im 300 m Radius nachgewiesen. In ca. 270 und ca. 170 m Entfernung befinden sich gesetzlich geschützte Biotope.

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.

Im Baugenehmigungsverfahren sind Aussagen über planungsrelevante Arten durch einen qualifizierten Gutachter zu treffen.

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 dem Fund einer planungsrelevanten Art vor oder während der Baumaßnahme 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.

Von der hier vorliegenden Speziellen 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.

Ergebnis dieser Artenschutzrechtlichen Vorprüfung 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**

### **7.1 *Art der baulichen Nutzung***

Gemäß der geplanten Nutzung wird der Bereich als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO sowie als öffentliche Stellplatzanlage festgesetzt.

### **7.2 *Maß der baulichen Nutzung***

Für die Wohnbaufläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.

Im Zusammenhang auf die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe wird für die Bebauungsplanänderung innerhalb des WR-Gebietes eine Wandhöhe festgesetzt, welche durch einen Bezugspunkt im Bebauungsplan festgeschrieben ist. Die Maßzahlen des Bauvorhabens orientieren sich an der städtebaulich gewollten Entwicklung des Gebietscharakters sowie der angrenzenden eingeschossigen Bebauung.

### **7.3 *Bauweise***

In der Bebauungsplanänderung wird gemäß § 22 BauNVO die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

### **7.4 *Gestaltungsvorschriften***

Es wird eine Nord-Süd-Hauptfirstrichtung in Anlehnung an die Nachbarbebauung für das Plangebiet festgesetzt. Die Dachneigung ist festgelegt mit max. 30°, bezugnehmend auf die südlich anschließende Bebauung und als Fortsetzung der angrenzenden Bebauung.

### **7.4 *Nachweis des Stellplatzbedarfs***

Laut Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung - VV BauO NW -, Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NW) ist für Friedhofsflächen maßgebend 1 Stellplatz je 2000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stellplätze. Der Friedhof in Lössel hat eine Grundstücksfläche von 1,8 ha und entspricht somit einem Bedarf von 9 Stellplätzen. Mit der Bebauungsplanänderung werden ca. 11 Stellplätze für Friedhofsbesucher auf der öffentlichen Stellplatzfläche „Kühlenberg“ ausgewiesen.

### **7.5 *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.

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

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Kanalisation im Straßenbereich „Kühlenberg“.

## 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 Werktage 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. Städtebauliche Daten und Flächenbilanzierung

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt: 1.503 m<sup>2</sup> (= 100 %)

davon sind

Reines Wohngebiet 1.162 m<sup>2</sup> (= 77,31 %)

öffentliche Stellplatzfläche 341 m<sup>2</sup> (= 22,69 %)

Iserlohn, 15.02.2016

Janke  
Ressortleiter