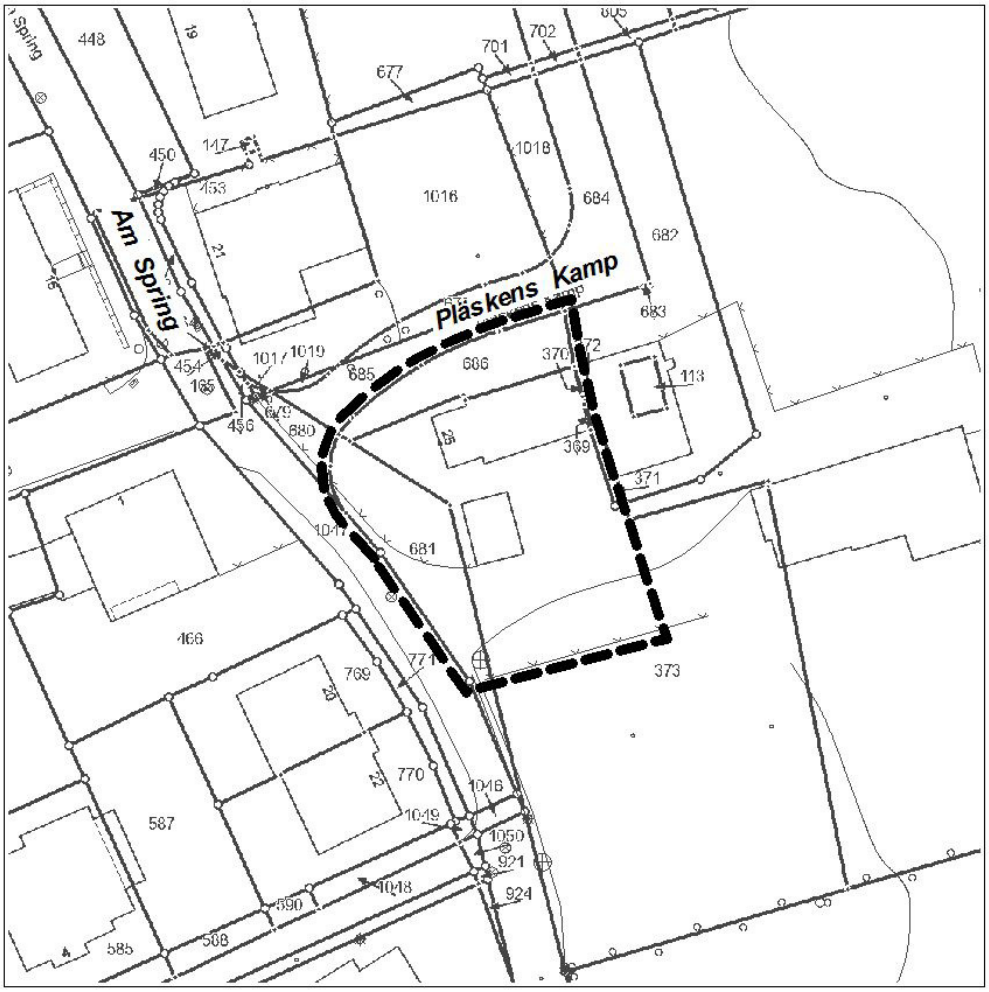
STADT ISERLOHN

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 342 “Kalthof Wiemshohl”
1. Änderung nach § 13 BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB



bearbeitet durch:

Bereich Stadtplanung
Abteilung Städtebauliche Planung
61-2 Wolfgang Klein

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Der seit dem 09.03.2009 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 342 Kalthof Wiemshohl soll gemäß § 13 BauGB in einem Teilbereich geändert werden.

Anlass der Änderung ist die geplante Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf den Flurstücken 618 und 373, Flur 31 der Gemarkung Hennen. Aufgrund der Festsetzung der Baugrenzen für das Grundstück lässt sich das Bauvorhaben nicht verwirklichen. Der vorhandene Grundstückszuschnitt und die Grundstücksbreite lassen aber eine wesentlich flexiblere Bebaubarkeit zu. Der Eigentümer hat am 06.07.2016 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 Kalthof Wiemshol zur Erweiterung der für das Grundstück festgesetzten überbaubaren Fläche gestellt.

Wenn gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO eine Baugrenze festgesetzt ist, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Überschreiten kann nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Diese Festsetzung schränkt die Bebaubarkeit des Grundstücks ein. Durch die Erweiterung der Baugrenzen ist eine bessere Ausnutzung der gesamten Grundstücksfläche gewährleistet.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Bereich südlich des Ortsteilzentrums Kalthof und hat eine Größe von ca. 960 qm.

3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 681, 373 und 686, Flur 31 der Gemarkung Hennen.
Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4. Inhalt der Planänderung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll die westliche Baugrenze auf dem Flurstück 681 in einem Teilbereich um ca. 3m in westliche Richtung verschoben werden.
Auch aus städtebaulicher Sicht wird eine Verschiebung der Baugrenze auf das Abstandsmaß von 3,00 m zur Straße Am Spring keine nachteilige Wirkung haben, da die bestehende, nord-westliche Nachbarbebauung (Am Spring 21, Flurstück 1116) ebenfalls einen Abstand zur Straße von ca. 3,00 m aufweist und der Bebauungsplan für eine mögliche Bebauung des angrenzenden süd-westlichen Grundstücks (Flurstück 214) ebenfalls einen Abstand von 3,00 m vorsieht. Im Falle der gewünschten Bebauungsplanänderung wird somit eine Fortführung der Bauflucht ermöglicht.

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) 0,3 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II-geschossig für den Änderungsbereich ausgewiesen.

Die Änderung erfolgt im Zuge der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf die Verschiebung der Baugrenzen.

5. Übergeordnete Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG

Bei der Änderung wird die im Plan festgesetzte Baugrenze geringfügig nach Westen verschoben.
Durch die Planung tritt keine nennenswerte negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Auf die Durchführung einer landschaftsökologischen Bewertung kann daher verzichtet werden.

7. Umweltschützende Belange

Für alle Bebauungspläne besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Von der Umweltprüfung darf nur abgesehen werden, wenn die 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, daher kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

8. Klimaschutz

Der Bebauungsplan setzt hauptsächlich die bestehende Nutzung und Gebäudekörper und eine geringe Erweiterungsmöglichkeit der überbaubaren Grundstücksfläche fest.
Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Makro- und Mikroklima sind daher nicht zu erwarten.

9. Störfallbetriebe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Gefahrenbereiches der in Iserlohn vorhandenen Störfallbetriebe. Eine weitergehende Betrachtung hinsichtlich dieser Problematik ist nicht erforderlich.

10. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG:
Auf dem Privatgrundstück Am Spring 25 in Iserlohn-Kalthof soll eine geringfügige Baumaßnahme (Anbau an ein bestehendes Gebäude, ca. 50 m²) durchgeführt werden. Hierzu soll über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Kalthof-Wiemshohl“ Planungsrecht geschaffen werden.
Nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises (06.12.2016) ist aufgrund des als geringfügig erachteten Eingriffs im Rahmen der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung lediglich eine Stellungnahme zum Artenschutz erforderlich.

Im Rahmen der Untersuchungen zur saP wurde nach Erfassung der Biotopstrukturen (Großbaum Walnuss, Rasen) festgestellt, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu einer Betroffenheit planungsrelevanter Arten kommen kann. Dies betrifft Spalten- und Höhlenbrüter, die in Höhlungen und Spalten des Walnussbaumes ihren Lebensraum haben können.

Fledermäuse können als mobile Arten sowohl in Sommer-Wochenstuben als auch Überwinterungsquartieren auf dem Gelände vorkommen. Eine Besiedlung einzelner Höhlungen in altem Baumbestand kann nicht ausgeschlossen werden, auch wenn sie von außen betrachtet relativ klein erscheinen.

Für die Zeit vor Beginn der Baumaßnahmen sind daher folgende Aussagen der saP sowie die Ergänzungen zu beachten:

Sofern die Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden, sind im Baugenehmigungsverfahren keine zusätzlichen Aussagen über planungsrelevante Arten durch einen qualifizierten Gutachter zu treffen.

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 es durch das Bauvorhaben nicht zu einer Verletzung oder Tötung wildlebender Tiere kommt.

Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung einer Schädigung des Walnussbaumes sowie damit einhergehend einer Zerstörung von Nistplätzen oder Ruhestätten ist ein ortsfester Bauzaun zur Abgrenzung des Bereiches unter dem betroffenen Walnussbaum vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen zu errichten. Hiermit soll ein Ablagern von Materialien bzw. ein Wenden von Fahrzeugen unter dem Kronentrauf vermieden werden, um den Baum vor Wurzelschäden oder Astausrissen zu schützen. Der Bauzaun ist in mindestens 3 m Abstand vom Stamm zur geplanten Baumaßnahme zu setzen. Materiallager unter der Krone sind nicht zulässig. Ggf. ist ein leichter Rückschnitt der Krone

(Feinastbereich) im Bereich der Baumaßnahme bereits im Winter 2016/17 durch eine qualifizierte Baumpflege umzusetzen, falls Gefahr besteht, dass durch Baumaschinen Teile der Krone beeinträchtigt bzw. Starkäste abgerissen werden.

Sollte durch den im Baugenehmigungsverfahren zu beauftragenden Gutachter die Betroffenheit planungsrelevanter Arten festgestellt werden, sind weiterreichende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Zu den Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ist der Leitfaden "Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen" – Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW zu beachten.

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 ist, dass durch die Aufstellung 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.

11. Flächenbilanz

Wohnbaufläche:	961 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche (alt):	420 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche (neu):	466 qm

Iserlohn, den 06.12.2016

In Vertretung

Janke
Stadtbaurat