

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 420 "Weideplatz"

gem. § 13b BauGB

-Entwurf-

Stand: 25.01.2019



bearbeitet durch:

Bereich Städtebau

Abteilung Städtebauliche Planung

61-2 Jana Mendorf

Inhalt

1	Planungserfordernis und Ziele des Bebauungsplanes	3
2	Bestandssituation	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Umweltbelange	3
3	Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen	4
3.1	Raumordnung	4
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4	Städtebaulicher Entwurf	5
4.1	Städtebauliches Konzept	5
4.2	Erschließung	6
5	Umwelt	8
5.1	Umweltprüfung	8
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	8
5.3	Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG	8
5.4	Sonstige Umweltauswirkungen	9
6	Inhalte des Bebauungsplanes	9
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 BauO NRW)	10
6.3	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	11
6.4	Hinweise	11

1 Planungserfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) planungsrechtliche Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich zu schaffen.

Der Rat der Stadt hat am 17.10.2017 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 420 „Weideplatz“ nach den von der Verwaltung vorgeschlagenen Grundsätzen und innerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereiches gem. § 13b BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, den Ortsrand in Anlehnung an die bestehende Bebauungsstruktur zu arrondieren und dabei auch die Dichte und Höhe der entstehenden Gebäude zu reglementieren.

2 Bestandssituation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2.800 m² große Geltungsbereich westlich der Kindertagesstätte Weideplatz in Sümmern umfasst die Flurstücke 1001, 1392 und 1668 der Flur 8, Gemarkung Sümmern, die sich alle im Eigentum derselben Eigentümerin befinden.

Der westliche Bereich ist bereits bebaut und somit Teil des Bebauungszusammenhangs gem. § 34 BauGB. Das Flurstück 1392 wird als privater Erholungsgarten genutzt und ist (teilweise) dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen.

2.2 Umweltbelange

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder auf Einwirkungen durch den Bergbau vor.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Gefahrenbereiches der in Iserlohn vorhandenen Störfallbetriebe.

Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III B. Bei jeden Bauvorhaben, bei dem mit größeren Mengen an wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist eine Einzelfallbeteiligung der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Sofern das Niederschlagswasser über eine technische Anlage versickert werden soll, ist ein Einleitungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen; ggf. ist ein hydrogeologisches Gutachten beizubringen.



Abb. 1: Luftbild

3 Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes NRW die regionalen Erfordernisse der Raumordnung für die Ordnung, Entwicklung und Sicherung des Regierungsbezirkes fest.

Der Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen - (Stand: September 2011) legt sowohl für das Plangebiet als auch für den Umgebungsbereich einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ fest.

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes stehen somit die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan ist demzufolge gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Städtebaulicher Entwurf

4.1 Städtebauliches Konzept

Eine zusätzliche aufgelockerte Bebauung des derzeit nur im Westen bebauten Flurstücks Nr. 1392 bedeutet eine klare Abrundung des Ortsrandes zur südlich angrenzenden freien Landschaft. Um die geplante Entwicklung planungsrechtlich abzusichern und weitergehende – auch nachbarschaftsverträgliche – Regelungen zu treffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Angesichts der umgebenden Nutzungen und der sehr ruhigen Lage in zweiter Reihe zur Erschließungsstraße sind ausschließlich Wohnnutzungen vorgesehen (reines Wohngebiet). Anlagen zur Kinderbetreuung sind nur ausnahmsweise zulässig, da die Anwohner bereits durch den benachbarten Kindergarten vorbelastet sind. Die in § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um eine Störung der Wohnruhe zu vermeiden und keinen vermehrten Verkehr in den rückwärtigen Bebauungsbereich zu ziehen.

Vorgesehen sind zwei bis drei Grundstücke für eingeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise (s. Abb. 2). Dies entspricht der aufgelockerten Bebauungsstruktur der näheren Umgebung. Um die erforderlichen Versiegelungen zu minimieren und den Außenbereich zu schonen, sollen nur die nördlichen Grundstücksbereiche bebaubar sein.

Um ein gestalterisches Einfügen der Gebäude in die vorhandene Bauungsstruktur zu fördern, werden Regelungen zu den Dachflächen und der Dachneigung getroffen.



Abb. 2: Städtebauliches Konzept

4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Flurstücks Nr. 1001 erfolgt derzeit über den Privatweg westlich des Grundstücks. Das Flurstück Nr. 1392 grenzt an die öffentliche Verkehrsfläche an. Eine weitere (private) Erschließung ist über diesen Grundstücksteil ebenfalls möglich.

Die Erschließung mit Frischwasser, Strom und Gas erfolgt über den Privatweg westlich des Flurstücks und/oder über die Leitungen im öffentlichen Straßenraum Weideplatz (s. Abb. 3).

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt derzeit über einen privaten Abwasserkanal des Grundstücks Weideplatz 12a. Sollten weitere Gebäude bzw. Wohneinheiten hier angeschlossen werden, ist voraussichtlich eine neue Gestattung der/des Eigentümer/s und eine Überprüfung der Kapazität erforderlich. Alternativ kann ein potenzieller Bauherr den Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal in der Straße Weideplatz herstellen (s. Abb. 4: pinke Linie). Die hydraulische Möglichkeit dafür ist gegeben. Die Stadt Iserlohn verpflichtet sich nicht, einen städtischen Kanal bis zum Grundstück Weideplatz 12c herzustellen; ein entsprechender, dann zu prüfender Antrag kann seitens des Eigentümers oder des Bauherrn aber (frühzeitig) vor Baubeginn gestellt werden.

Für das Niederschlagswasser ist gesetzlich in der Regel eine Versickerung erforderlich. Sofern das Niederschlagswasser über eine technische Anlage versickert werden soll, ist ein Einleitungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen; ggf. ist ein hydrogeologisches Gutachten beizubringen. Bei einer Einleitung in den Mischwasserkanal müsste das Niederschlagswasser gepumpt werden, da das Grundstück sowie die Anschlussstrasse deutlich unterhalb der Rückstauenebene liegen.

Etwas weiter östlich liegen ein Regenwasser- und ein Schmutzwasserkanal in der Verkehrsfläche der Straße Weideplatz (s. Abb. 4: grüne und braune Linie). Auch an diese städtischen Abwasserkanäle könnte auf Initiative eines Vorhabenträgers ein Anschluss hergestellt werden, die Höhenlage entspricht aber in etwa der des Mischwasserkanals.

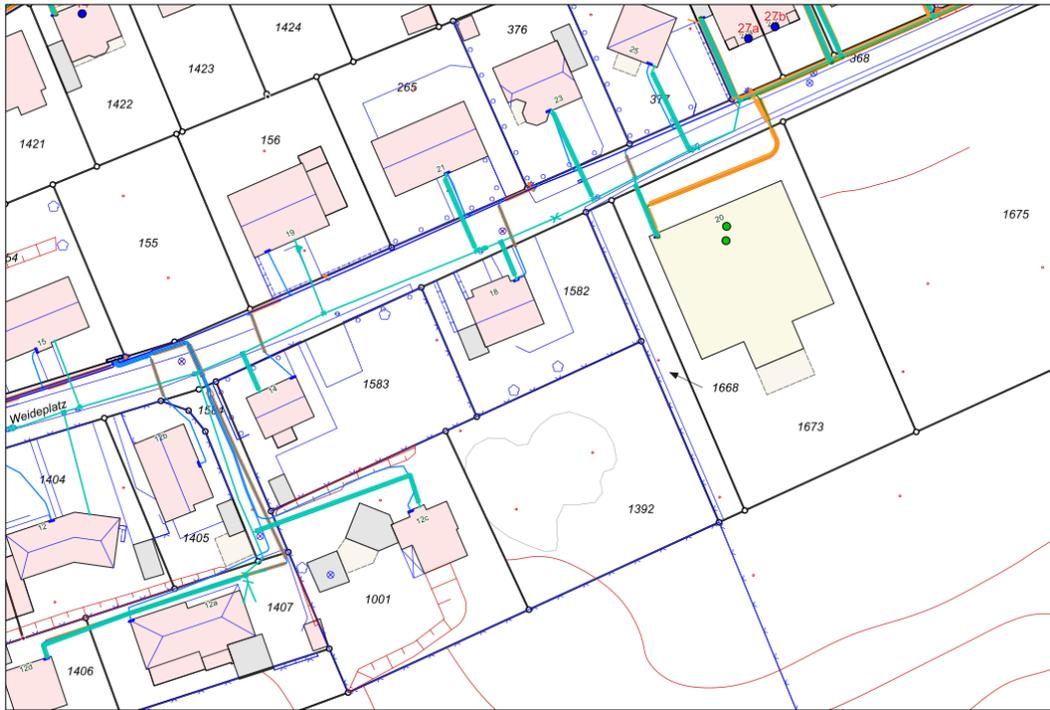


Abb. 3: Vorhandene Wasser-, Gas-, und Stromleitungen

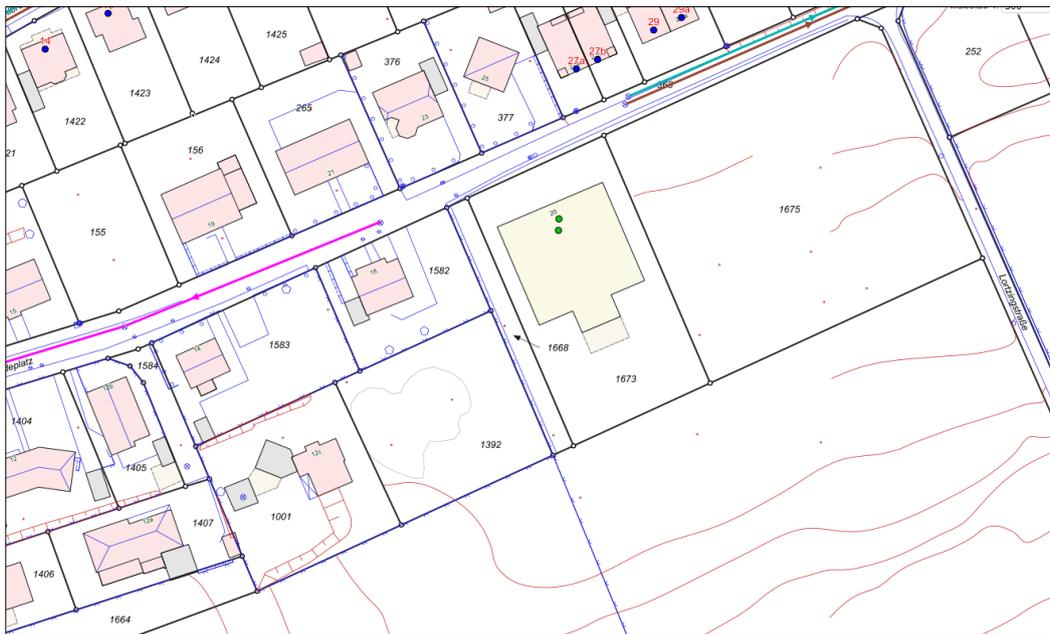


Abb. 4: Vorhandene Kanäle für die Stadtentwässerung

5 Umwelt

5.1 Umweltprüfung

Der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplangebiet liegt unter der Obergrenze von 10.000 m², sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) aufgestellt werden kann. Auch die sonstigen Voraussetzungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB sind gegeben. Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

Durch mehrere Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 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 ff. BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie enthalten.

Bei einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung mit Ortsbegehung wurden im Bereich des vorhandenen Teiches Molch- und Libellenarten vorgefunden, die jedoch nicht zu den streng geschützten Arten zählen. Dennoch stehen die Arten unter dem Schutz des Naturschutzgesetzes und dürfen nicht ohne triftigen Grund getötet, gestört oder umgesiedelt werden.

Um die Einhaltung aller artenschutzrechtlichen Vorschriften zu gewährleisten und um sicherzustellen, dass sich nicht zwischenzeitlich streng geschützte Arten angesiedelt haben, ist vor einer wesentlichen Veränderung oder Beseitigung des Teiches eine erneute Begutachtung durch einen Sachverständigen durchzuführen. Diese Verpflichtung sollte bei der Erteilung einer Baugenehmigung als Nebenbestimmung aufgenommen werden. Des Weiteren verpflichtet sich der derzeitige Eigentümer des Grundstücks in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zur Realisierung dieser erneuten Überprüfung durch einen Sachverständigen und zur Weitergabe der Verpflichtung an seine Rechtsnachfolger.

5.4 Sonstige Umweltauswirkungen

Sonstige erhebliche negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) BauGB genannten Schutzgüter sind durch die Planänderung ebenfalls nicht zu erwarten.

6 Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Es wird ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen), nur ausnahmsweise zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Es ist ein Vollgeschoss zulässig.

Die maximale Firsthöhe wird auf 203,0 bzw. 204,0 m über Normalhöhennull festgelegt.

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Es werden Baugrenzen festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig; Doppelhäuser und Reihenhäuser sind nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Die überbaubare Grundstücksfläche (= Baufenster) ist in rot dargestellt.

Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO:

Oberirdische Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb ihrer seitlichen Verlängerung sowie in dem Bereich zwischen

der straßenseitigen (nordwestlichen) Baugrenze und der straßenseitigen (nordwestlichen) Grundstücksgrenze zulässig. Stellplätze und Garagen im hinteren Grundstücksbereich, d. h. hinter der südöstlichen Baugrenze, sind nicht zulässig.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO:

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb ihrer seitlichen Verlängerung sowie in dem Bereich zwischen der straßenseitigen (nordwestlichen) Baugrenze und der straßenseitigen (nordwestlichen) Grundstücksgrenze zulässig. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den hinteren Grundstücksbereichen, d. h. hinter der südöstlichen Baugrenze, sind nur bis zu einer Größe von max. 20 m³ zulässig.

Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):

Im reinen Wohngebiet WR1 darf die Größe der Baugrundstücke 600 m² nicht unterschreiten.

Im reinen Wohngebiet WR2 darf die Größe der Baugrundstücke 900 m² nicht unterschreiten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):

Das in dem Bebauungsplan Nr. 396 „Kindertagesstätte Weideplatz“ festgelegte Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Iserlohn wird als zu belastende Fläche übernommen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 BauO NRW)

1. Dächer:

1.1 Dachform und -neigung:

SD/WD/ZD 25-45°:

In den reinen Wohngebieten sind die Dächer von Gebäuden, Gebäudeteilen und sonstigen baulichen Anlagen – mit Ausnahme von Garagen und Carports – als Sattel-, Zelt- oder Walmdächer mit Dachneigungen von mindestens 25 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

Die Höhe des Drempels, d. h. der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, darf 80 cm nicht überschreiten.

1.2 Dachaufbauten:

Gauben sind in Form von Schlep-, Giebel- oder Walmgauben mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig, sofern sie nicht breiter sind als die Hälfte der jeweiligen Firstlänge. Zwerchgiebel sind mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad zulässig, sofern sie nicht breiter sind als ein Drittel der jeweiligen Firstlänge.

1.3 Dacheindeckungen:

Dacheindeckungen sind mit einfarbigen, nicht glänzenden Ziegeln in den ortsüblichen Farben (dunkles Ziegelrot, Anthrazit, Braun oder Graubraun) auszuführen.

2. Einfriedungen:

Einfriedungen sind an den hinteren, südlichen Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und in Form von Hecken zulässig. Zulässig sind heimische, standortgerechte Hecken wie z. B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn oder Himbeere. Die Hecken können hausseitig auch mit Zäunen begrenzt werden, aber nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m.

3. Gärten:

Die privaten Erholungsgärten auf der straßenabgewandten Grundstücksseite sind gärtnerisch oder naturnah zu gestalten.

6.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

W III B:

Wasserschutzzone III B zugunsten der Stadtwerke Dortmund gem. § 19 WHG aufgrund Ordnungsbehördlicher Verordnung des Reg. Präs. Arnsberg vom 1.9.1977 (Amtsblatt f. d. Reg. Bez. Arnsberg Nr. 32/777)

6.4 Hinweise

1. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden oder Hinweise (sowohl optische als auch geruchliche) auf mögliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, 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) zu verständigen. Der Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von seinem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BBodSchG). Liegt eine schädliche Bodenveränderung vor, so können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder Sanierung fordern.

Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem Material erfolgen, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhält. Sollten Recyclingbaustoffe oder Bodenaushub eingesetzt werden, der die o. g. Vorsorgewerte nicht einhält, ist das vorab mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.

2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten oder Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02371/217-2518) und/oder dem 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 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

3. Kampfmittel

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist der Bereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Iserlohn zu kontaktieren und die Kampfmittelfreiheit fachgerecht zu überprüfen. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über den Bereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Iserlohn zu verständigen.

4. Arten- und Baumschutz

Es gelten die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Es gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit.

Um die Einhaltung aller artenschutzrechtlichen Vorschriften zu gewährleisten und um sicherzustellen, dass sich nicht zwischenzeitlich streng geschützte Arten angesiedelt haben, ist vor einer wesentlichen Veränderung oder Beseitigung des vorhandenen Gartenteiches eine erneute Begutachtung durch einen Sachverständigen durchzuführen.

Des Weiteren gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung.

5. Entwässerung

Sollen weitere Gebäude bzw. Wohneinheiten an den privaten Abwasserkanal im östlichen Planbereich angeschlossen werden, sind voraussichtlich eine neue Gestattung der/des Eigentümer/s und eine Überprüfung der Kapazität erforderlich. Alternativ kann ein potenzieller Bauherr den Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal in der Straße Weideplatz herstellen.

Für das Niederschlagswasser ist gesetzlich in der Regel eine Versickerung erforderlich. Sofern das Niederschlagswasser über eine technische Anlage versickert werden soll, ist ein Einleitungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen; ggf. ist ein hydrogeologisches Gutachten beizubringen. Bei einer Einleitung in den Mischwasserkanal müsste das

Niederschlagswasser gepumpt werden, da das Grundstück sowie die Anschlussstrasse deutlich unterhalb der Rückstauenebene liegen.

Iserlohn, den

Thorsten Grote

Stadtbaurat