

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 147
„Dröscheder Feld“
8. Änderung nach § 13 a BauGB



bearbeitet durch:

Bereich Städtebau
Abteilung Städtebauliche Planung - 61/2
Annett Schwarz

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2.	Bestandssituation	3
2.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.2	Lage im Stadtgebiet.....	3
2.3	Größe des Geltungsbereiches	3
2.4	Vorhandene Nutzung.....	3
2.5	Störfallbetriebe	4
3.	Planungsrechtliche Situation und Schutzobjekte	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Schutzgebiete und-objekte.....	4
3.3	Flächennutzungsplan	4
3.4	Bebauungsplan	4
4.	Umweltschützende Belange.....	5
4.1	Artenschutzrechtliche Belange	5
4.2	Belange des Klimaschutzes	5
5.	Städtebauliche Zielsetzung.....	5
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
7.	Hinweise	6

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 147 „Dröscheder Feld“ ist seit dem 25.06.1983 rechtsverbindlich.

Seit dem 07.10.2015 ist die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 rechtsverbindlich. Der Grund für diese 6. Änderung war die Entwicklung einer Wohnbaufläche am Standort „Auf der Emst“, aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in hochwertigen Lagen.

In Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung im angrenzenden Umfeld (Mantelbebauung) und städtebauliche Integration in diese wurden im Plan entsprechende planungsrechtliche Vorgaben formuliert. Mit den Vorgaben soll unter anderem erreicht werden, dass sich ein homogenes Ortsbild entwickelt.

Zur Erhaltung und Weiterentwicklung dieses Ortsbildes und zur Vorbeugung einer negativen Vorbildwirkung für künftige Baugesuche ist es daher notwendig, den Bebauungsplan in die neue Rechtsgrundlage der Landesbauordnung in der Fassung von 2018 zu überführen. Die Grundvoraussetzung dafür ist die Änderung der Rechtsgrundlagen im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147. Die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans bleiben unverändert. Inhalt der 8. Änderung des Plans ist lediglich die Aktualisierung der Rechtsgrundlagen.

2. Bestandssituation

2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden, Westen und Osten von der Ringstraße „Auf der Emst“
- Im Nordosten von der Straße „Kalkofen“
- Im Osten von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundschule und des Kindergartens (Flurstücke 763 und 1082 der Flur 13, Gemarkung Oestrich).

Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Lage im Stadtgebiet

Der Stadtteil Dröscheder Feld liegt inmitten des Iserlohner Siedlungsbandes, das von Letmathe im Westen bis Wermingsen im Osten reicht. Dröscheder Feld grenzt im Nordosten an den Ortsteil Dröschede, im Südwesten an die Grüne und im Osten an Iserlohn-Mitte.

2.3 Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 5.95 ha.

2.4 Vorhandene Nutzung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage wurde auf der Brachfläche „Auf der Emst“ ein Einfamilienhausgebiet entwickelt. In Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung im angrenzenden Umfeld (Mantelbebauung) wurden frei stehende Einfamilienhäuser realisiert.

4. Umweltschützende Belange

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Grundfläche des Bebauungsplanes liegt mit ca. 17.900 m² 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.

4.1 Artenschutzrechtliche Belange

Da es sich bei der Änderung lediglich um eine Aktualisierung der Rechtsgrundlagen handelt, sind Artenschutzbelange nicht betroffen. Eine weitergehende Betrachtung hinsichtlich einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung / Stellungnahme sind nicht erforderlich.

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 wurde vom Büro „grünplan“ aus Dortmund eine Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) durchgeführt (Endfassung vom Februar 2012).

Davon unberührt bleiben, der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG (Rodungsverbot während der Brutzeit zum Schutz der Brutten sonstiger im Planungsgebiet lebender Vogelarten) sowie die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn.

4.2 Belange des Klimaschutzes

Da es sich bei der Planung lediglich um eine Aktualisierung der Rechtsgrundlagen handelt sind bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Mikroklima im Bereich des Bebauungsplangebietes sind nicht zu erwarten.

5. Städtebauliche Zielsetzung

Am Standort „„Auf der Emst“, wurde aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in hochwertigen Lagen eine Wohnbaufläche entwickelt.

In Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung im angrenzenden Umfeld (Mantelbebauung) wurden entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan formuliert. Da sich die Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht „dynamisch“ mit dem jeweils geltenden Bauordnungsrecht weiterentwickeln, sind die aktuellen Rechtsgrundlagen immer zum Zeitraum des Satzungsbeschlusses des Plans anzuwenden.

Unter dem Punkt „IV Gestalterische Festsetzungen“ wurde im Plan eine Festsetzung hinsichtlich der Realisierung von Staffelgeschossen gem. der Landesbauordnung NRW vom 01.03.2000 (BauO NRW) abgefasst. Es wird im Plan unter „2.1 Dachform/ -neigung und Staffelgeschoss“ ausgeführt:

„...Staffelgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW sind in den Bereichen unzulässig, in denen ausschließlich Satteldächer errichtet werden dürfen...“

Ein Staffelgeschoss ist eine gegenüber den Außenwänden eines Hauses zurückstehende Etage. Dabei gilt gemäß Landesbauordnung NRW vom 01.03.2000 ein allseitiges Zurückspringen.

Zum 01.01.2019 ist die neue Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in Kraft getreten. In dieser wird der Begriff „Staffelgeschoss“ neu definiert und durch den Begriff „Nicht Vollgeschoss“ ersetzt. In der neuen Rechtsgrundlage ist ein „Allseitiges Zurückweichen“ nicht mehr erforderlich, damit es sich faktisch um ein Staffelgeschoss handelt.

Der Stadt Iserlohn liegt eine Anfrage hinsichtlich der Errichtung eines faktischen Staffelgeschosses vor, welches nach der Definition der momentan anzuwendenden Landesbauordnung hingegen rechtlich kein Staffelgeschoss darstellt und damit planungsrechtlich im Gebiet zulässig ist. Zur Erhaltung und Weiterentwicklung eines harmonischen Ortsbild für das Gebiet und zur Vorbeugung einer negativen Vorbildwirkung für künftige Baugesuche ist es dringend erforderlich, den Bebauungsplan in die neue Rechtsgrundlage der Landesbauordnung NRW 2018 (BauO RRW 2018) zu überführen.

Neben der Aktualisierung der Rechtsgrundlage der Landesbauordnung werden mit Änderung des Bebauungsplans ebenfalls folgende Rechtsgrundlagen aktualisiert:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die im Plan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben von der Änderung des Bebauungsplans unberührt. Es werden ausschließlich mit der Änderung die Rechtsgrundlagen aktualisiert.

7. Hinweise

Die im Plan aufgenommenen Hinweise werden mit Änderung des Bebauungsplans nicht verändert.

Iserlohn, 11.11.2019

Thorsten Grote
Stadtbaurat