

## Begründung

### **zur 4. Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 151 "Ortskern Oestrich / Auf dem Beile" gem. §9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der seit dem 09.02.1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 151 "Ortskern Oestrich / Auf dem Beile" soll gemäß § 13 BauGB in einem Teilbereich geändert werden.

Ziel der Änderung ist die Konkretisierung der Zweckbestimmung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, um vorhandene und geplante Anlagen und Einrichtungen auf der Fläche planungsrechtlich zu sichern.

#### **1. *Abgrenzung und Lage des Änderungsgebietes***

Das Bebauungsplanänderungsgebiet wird im wesentlichen begrenzt von der Kirchstraße im Norden und Westen, der bestehenden Wohnbebauung im Osten sowie von der Brinkhofstraße im Süden. Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt die Flurstücke 168, 323, 332 (tlw.) und 171 (tlw.) der Flur 23, der Gemarkung Oestrich. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 13 270, 67 m<sup>2</sup>.

#### **2. *Planungsrechtliche Situation***

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt die zu beplanende Fläche als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "evangelisches Pfarrzentrum" fest. Die Zweckbestimmung "evangelisches Pfarrzentrum", als übergeordneter Zweck umfasst, dabei in ihrer Bezeichnung, nicht eindeutig die vorhandenen und geplanten Nutzungen der Fläche.

#### **3. *Ziel der Planung***

Auf der Gemeinbedarfsfläche befinden sich Gemeindehaus, Pfarrhaus und Kindergarten. Zusätzlich geplant ist die Errichtung eines Gebäudes zur Unterbringung eines Altenpflegeheimes sowie Seniorenwohnungen.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan muss sich auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutiges festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen.

Die bestehenden und geplanten Anlagen und Einrichtungen auf der Fläche können im rechtsverbindlichen Bebauungsplan in ihrer Gesamtheit nicht eindeutig der Zweckbestimmung "evangelisches Pfarrzentrum" zugeordnet werden. Der bestehende Kindergarten sowie das geplante Altenpflegeheim sind planungsrechtlich durch die festgesetzte Zweckbestimmung auf der Gemeinbedarfsfläche ausgeschlossen. Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung für die Errichtung des Altenpflegeheimes ist die Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Es ist geplant den Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festzusetzen. Die Festsetzung dieser Zweckbestimmung regelt die Zulässigkeit der Einrichtungen Gemeindehaus, Pfarrhaus,

Kindergarten und Altenheim. Diese können damit nun eindeutig der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet werden. Eine zusätzliche flächenmäßige Begrenzung der Einrichtungen als untergeordnete Einzelzwecke ist nicht notwendig.

#### **4. Gewässerverlauf - Oestricher Baches**

Im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche verläuft in nord-westlicher Richtung der verrohrte Bachlauf des Oestricher Baches.

#### **5. 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 nicht berührt, da im Bebauungsplan nur die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche konkretisiert wird. Die Festsetzung "Gemeinbedarfsfläche" wird nicht geändert.

#### **6. Eingriff in Natur und Landschaft**

Die vorhandene Vegetation besteht überwiegend aus heimischen und standortgerechten Laub- und Nadelgehölzen sowohl in Solitärform als auch aus flächendeckenden Sträuchern. Die vorhandenen Solitärbäume (Linde, Buche, Ahorn, Kastanie, Birke, Esche) fallen gemessen an ihrem Stammumfang teilweise unter die Baumschutzsatzung. Bei Realisierung des Altenpflegeheimes ist ein großer Teil dieser Vegetation betroffen. Das Entfernen der Bäume und Sträucher ist gesondert im Rahmen der Baugenehmigung zu beantragen und auszugleichen.

Im mittleren Bereich der Gemeinbedarfsfläche in unmittelbarer Nähe zur Bebauung "Brinkhofstraße 61" befindet sich eine Kastanie. Im südlichen Grundstücksbereich der Gemeinbedarfsfläche befinden sich außerdem eine Linde und ein Ahorn. Die aufgeführten Bäume werden, da sie für den Bereich ortsbildprägend sind, im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume gekennzeichnet. Bei der Durchführung des Bauvorhabens sind ausreichende Maßnahmen zum Schutze der Bäume zu leisten. Entsprechende Baumpflegemaßnahmen sind zu treffen. Hierzu ist die Abteilung Natur und Umwelt, Bereich Stadtplanung der Stadt Iserlohn zu beteiligen.

Ebenfalls als zu erhaltender Baum wird die als Naturdenkmal verzeichnete Sommerlinde, östlich der Bebauung "Brinkhofstraße 61" im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **7. Böden**

Sofern bei Erdarbeiten angeschüttete Böden angetroffen werden, ist dieses der Stadt Iserlohn – Abteilung Natur und Umwelt – unverzüglich anzuzeigen. Werden Böden angetroffen, die aufgrund ihres Aussehens oder ihrer Geruchsbildung unnatürlich erscheinen, so ist dieses ebenfalls unverzüglich anzuzeigen.

## 8. **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 ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel. 0 27 61 –93 75 –0; Fax 0 27 61- 24 66) 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).

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Iserlohn, 07.03.2007

(Dr. Ahrens)  
Erster Beigeordneter