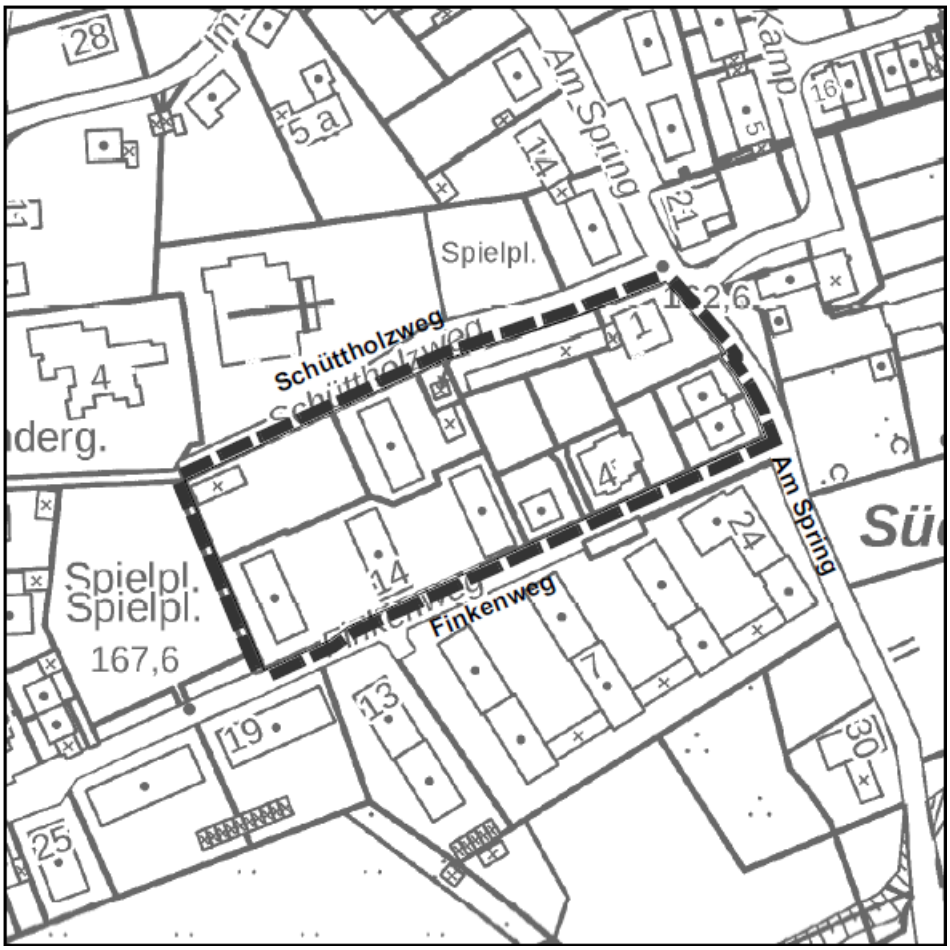
STADT ISERLOHN

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

-Entwurf-

zum Bebauungsplan Nr. 157 „Kalthof-Südholz“,
3. Änderung gem. § 13 BauGB



bearbeitet durch: Wolfgang Klein

Bereich Städtebau
Abteilung 61-2 Städtebauliche Planung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt in südlicher Lage des Ortsteiles Iserlohn Kalthof und hat eine Größe von ca. 9.000 qm.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 459, 460, 461, 466, 581, 583, 585, 587, 769, 770, 1121, 1122, 1123 und 1124 der Flur 30, Gemarkung Hennen.
Die Abgrenzung des Änderungsgebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Der seit dem 14.12.1990 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 157 Kalthof-Südholz soll in einem Teilbereich geändert werden. Ein Projektträger beabsichtigt im Änderungsbereich 4 Reihenhäuser und ein Doppelhaus zu errichten. Der modernen Architektur stehen die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 157 Kalthof-Südholz insbesondere in Bezug auf die Dachform entgegen. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen zum Teil nicht mehr den zeitgemäßen Ansprüchen an moderne Gebäudeformen. Daher sollen die gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der Drempelhöhe und der Dachfarbe gem. einem Änderungsantrag vom 10.01.2020 entsprechend angepasst bzw. geändert werden. Die Änderung der gestalterischen Festsetzungen gewährleistet weiterhin ein harmonisches Einfügen der neuen Bebauung in die bestehende Umgebungsbebauung, da weiterhin grundsätzlich nur geneigte Dächer zulässig sind und die zulässige Geschossigkeit nicht verändert werden soll. Der Änderungsbereich umfasst die gesamte überbaubare Fläche zwischen den Straßen Schüttholzweg, Finkenweg, Am Spring und der westlich angrenzenden Grünfläche, die städtebaulich eine Einheit bildet. Dadurch ist gewährleistet, dass bei Veränderung der bestehenden Gebäude bzw. bei weiteren Neubauten in dem Bereich der gleiche gestalterische Maßstab angewendet werden kann. Die Änderung soll im Zuge der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB erfolgen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

4. Inhalte der Planänderung

Gestalterische Festsetzungen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden keine Drempelhöhen mehr festgesetzt und die Höhe der Gebäude durch maximal zulässige Traufhöhen mit entsprechenden Ausnahmen geregelt. Die zulässige Dachneigung wird auf mindestens 20 Grad herabgesetzt.

Dadurch ist gewährleistet, dass im Rahmen einer Neubebauung der städtebauliche Maßstab in Bezug auf die Umgebungsbebauung gewahrt bleibt und gleichzeitig eine optimale Nutzung und Gestaltung der Dachgeschossbereiche gewährleistet wird.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die Größe und Lage der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt im Wesentlichen erhalten. Durch eine geometrisch eindeutigere Anordnung der überbaubaren Flächen mit einem gleichbleibenden Abstand von 3m zur öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich eine Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 220 qm. Durch die Beibehaltung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) bleiben die Ausnutzbarkeit und der potentielle Versiegelungsgrad der Grundstücke aber unverändert.

Art- und Maß der baulichen Nutzung:

Im Änderungsbereich wird unverändert zum bestehenden Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet und eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

5. Übergeordnete Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist keine Berichtigung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich

6. Bodendenkmäler

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird über die bestehenden Festsetzungen hinaus kein zusätzlicher Bodeneingriff ermöglicht.

In den Bebauungsplan wird dennoch folgender Hinweis aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können weitere Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und

Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.
Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn (Tel. 02371-217/2518) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel. 02761/9 37 50, F. 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

7. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich existieren keine Denkmäler.

8. Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

9. Ver- und Entsorgung

Die geringfügige Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Änderung der gestalterischen Festsetzungen haben keinen Einfluss auf die Ver- und Entsorgung im Änderungsbereich.

10. Störfallbetriebe

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

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG

Durch die Planung tritt keine nennenswerte negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Auf die Durchführung einer landschaftsökologischen Bewertung kann daher verzichtet werden.

12. Klimaschutz

Die Bebauungsplanänderung betrifft sich nur eine geringfügige Änderung der überbaubaren Fläche und die Änderung der gestalterischen Festsetzungen.
Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen über das Maß der bestehen Bebauungsplanes hinaus auf das Makro- und Mikroklima sind daher nicht zu erwarten.

13. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG:
Durch die Novellierung 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.

Aufgrund der hauptsächlich gestalterischen Änderungen im Rahmen des Änderungsverfahrens ist lediglich eine Stellungnahme zum Artenschutz erforderlich.

Das Erfordernis für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 „Kalthof-Südholz“ ergibt sich aus dem Antrag eines Projektträgers für die Erstellung von 4 Reihenhäusern sowie eines Doppelhauses. Die geplante Änderung des Bebauungsplans beinhaltet die Änderung der Festsetzungen in Bezug auf Merkmale der Dachgestaltung.

Nach Abstimmung (26.02.2020) mit der Unteren Naturschutzbehörde des Märkischen Kreises ist aufgrund des geringfügigen Eingriffs im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung lediglich eine Stellungnahme zum Artenschutz erforderlich. Diese wird im Rahmen der Verfahrensbeteiligung auch dem MK zugesandt.

In dem betroffenen Gebiet (gesamte überbaubare Fläche zwischen den Straßen Schüttholzweg, Finkenweg, Am Spring und der westlich angrenzenden Grünfläche) sollen die gestalterischen Festsetzungen in Hinblick auf Dachform, Dachneigung, Drempelhöhe sowie Dachfarbe und geringfügig die überbaubaren Flächen angepasst bzw. verändert werden.

Eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist durch die Änderung per se nicht zu erwarten. Eine abschließende Aussage hierzu ist aber nur in einem potentiellen Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherren selbst zu treffen. Hier ist vom Bauherrn eine Aussage zu leisten, ob im Dachbereich ggf. planungsrelevante Arten leben und durch die Baumaßnahmen betroffen sind. Die Prüfbögen der jeweiligen Bauanträge sind der UNB MK jeweils zuzusenden.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht von einer Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. §44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf planungsrelevante Arten auszugehen. Somit stellen die artenschutzrechtlichen Belange kein unüberwindbares Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans dar.

14. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	9.000 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche (alt)	7.502 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche (neu)	7.724 qm
Gesamtfläche Plangebiet:	**9.000 qm**

Iserlohn, den 15.05.2020

Thorsten Grote
Stadtbaurat