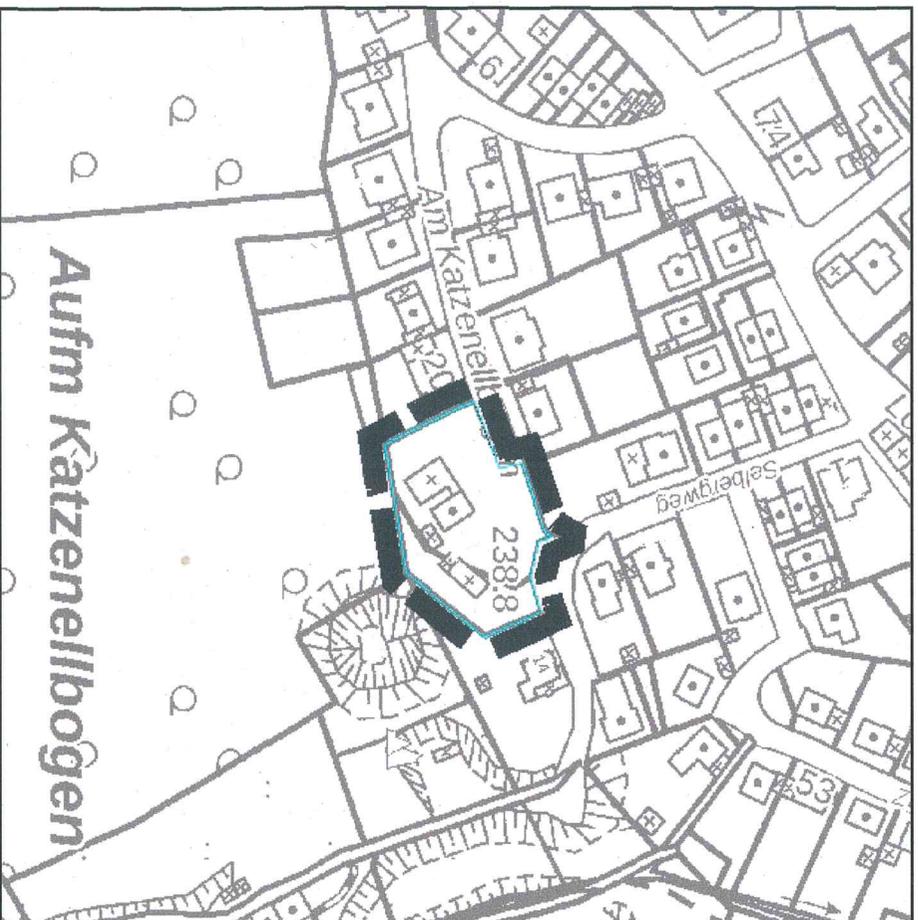


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. L 3
"Am Katzenellbogen"
2. Änderung nach § 13a BauGB



bearbeitet durch:

Bereich Stadtplanung
Abteilung Städtebauliche Planung 61-2
Annett Schwarz

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungserfordernis	3
2.	Bestandssituation	3
2.1	Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
2.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	3
2.3	Erschließung	4
2.4	Altlasten	4
2.5	Belange des Klimaschutzes	4
2.6	Störfallbetriebe	4
3.	Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und übergeordnete Fachplanung	4
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Bebauungsplan	4
4.	Umweltprüfung	5
5.	Städtebaulicher Entwurf	5
5.1	Städtebauliches Konzept	5
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	6
6.	Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG	7
6.1	Gesetzliche Grundlagen	7
6.2	Schutzgebiete und -objekte	7
6.3	Durchführung der Artenschutzprüfung	7
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Ver- und Entsorgung	8
8.	Hinweise	9
8.1	Böden	9
8.2	Bodendenkmäler	9
8.3	Kampfmittelbeseitigungsdienst	9
8.4	Artenschutz	9
8.5	Baumschutzsatzung	10
9.	Städtebauliche Zahlenwerte	10

1. Planungserfordernis

Der seit dem 10.08.1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 3 „Am Katzenellbogen“ soll gemäß § 13a BauGB im Bereich des Flurstücke 690 und 1050, Flur 6 der Gemarkung Lössel geändert werden.

Der Stadt Iserlohn liegt für den Bereich der o. g. Flurstücke vom Eigentümer eine Anfrage im Rahmen einer Bauberatung hinsichtlich der Errichtung einer Mehrfamilienhausbebauung vor. Mit Schreiben vom 19.08.2019 wurde zusätzlich ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans vom Eigentümer gestellt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 3 teilt das Grundstück mit seinen getroffenen Festsetzungen in zwei Bereiche, mit entsprechend unterschiedlichen Ausnutzungsmöglichkeiten. Für die westliche Grundstückshälfte setzt der Bebauungsplan eine 1-geschossige Bebauung fest, für die östliche hingegen eine 11-geschossige Bebauung. Gemäß der unterschiedlich festgesetzten Geschossigkeit wurden im Bebauungsplan damit auch für das Grundstück unterschiedliche Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen definiert. Diese Differenzierung soll nun mit Änderung des Bebauungsplans behoben werden.

Gleichzeitig soll die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung angepasst werden.

2. Bestandsituation

2.1 *Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches*

Das Plangebiet liegt im Ortsteil "Roden", westlich im Stadtgebiet von Iserlohn. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 690 und 1050 der Flur 6, der Gemarkung Lössel.

2.2 *Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur*

Die Größe des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 2.160 m². Die Fläche befindet sich in Privateigentum.



Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets – Geoportal Stadt Iserlohn

2.3 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Am Katzenellbogen“.
Im Bebauungsplan ist zwischen dem Selberweg und der Straße „Am Katzenellbogen“ eine durchgängige Straßenverbindung festgesetzt. Der Straßenausbau wurde bisher nicht durchgängig umgesetzt. Es fehlt der Teilschnitt der die Straße „Am Katzenellbogen“ mit der Straße „Selberweg“ verbindet. Die Umsetzung der Straßenverbindung ist aus fachlicher Sicht bei Kosten-Nutzenbetrachtung künftig auch nicht mehr erforderlich.

2.4 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beim Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben. Daraus ergibt sich eine Kennzeichnungspflicht gemäß des Baugesetzbuches von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten. Nach Einsichtnahme in das Altlastenkataster des Märkischen Kreises (Untere Bodenschutzbehörde), ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

2.5 Belange des Klimaschutzes

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Mikroklima im Bereich des Bebauungsplanänderungsgebietes sind nicht zu erwarten.

2.6 Störfallbetriebe

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des Gefahrenbereiches der in Iserlohn vorhandenen Störfallbetriebe. Eine weitergehende Betrachtung hinsichtlich dieser Problematik ist nicht erforderlich.

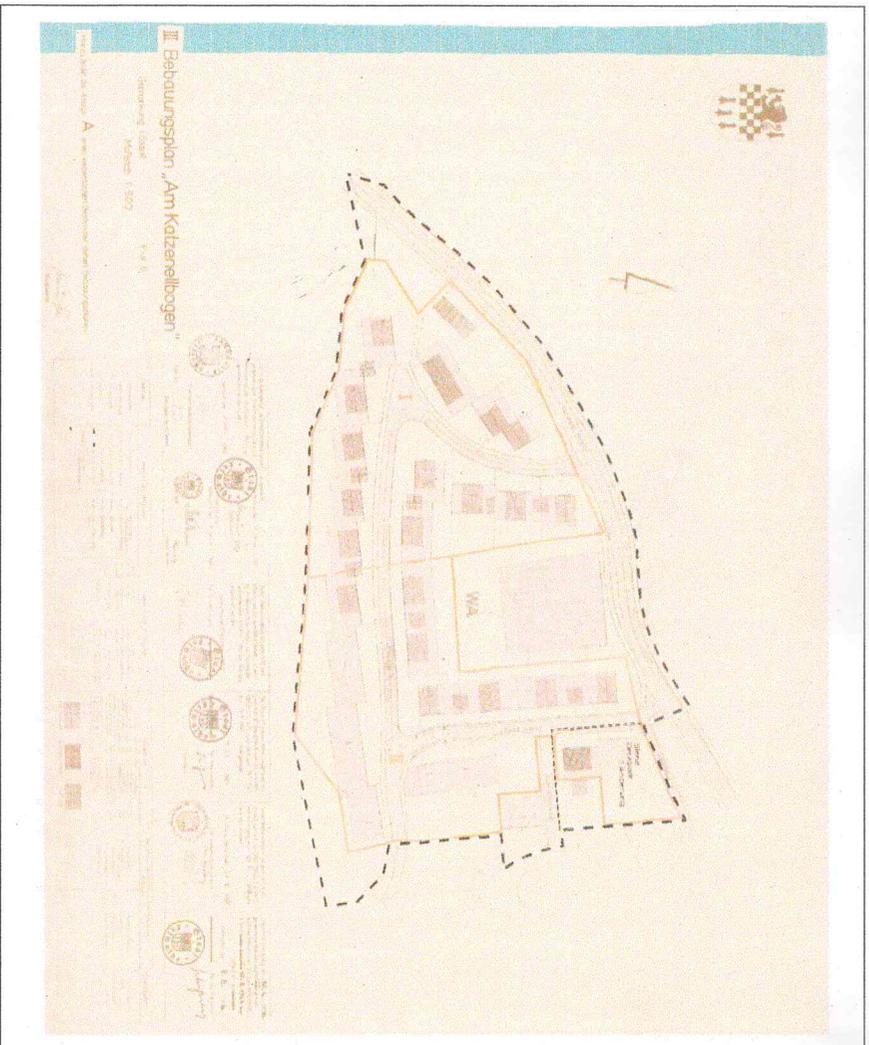
3. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und übergeordnete Fachplanungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

3.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 3 „Am Katzenellbogen“ setzt die Änderungsfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest.
Im Bebauungsplan ist zwischen dem Selberweg und der Straße „Am Katzenellbogen“ im nördlichen Bereich des Plangebiets öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. L 3 „Am Katzenellbogen“ – Stadt Iserlohn

4. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Grundfläche des Bebauungsplanes liegt mit ca. 2.160 m² deutlich 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.

5 Städtebaulicher Entwurf

5.1 Städtebauliches Konzept

Der Stadt Iserlohn liegt für den Änderungsbereich vom Eigentümer eine Anfrage im hinsichtlich der Errichtung einer Mehrfamilienhausbebauung im Bereich „Am Katzenellbogen“ vor. Das auf dem Grundstück befindliche baufällige Gebäude soll abgebrochen und durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. L 3 teilt das Grundstück mit seinen getroffenen Festsetzungen in zwei Bereiche, mit entsprechend unterschiedlichen Ausnutzungsmöglichkeiten. Für die westliche Grundstückhälfte setzt der Bebauungsplan eine I-geschossige Bebauung fest, für die östliche hingegen eine II-geschossige Bebauung. Gemäß der unterschiedlich festgesetzten Geschossigkeit wurden im Bebauungsplan damit auch für das Grundstück unterschiedliche

Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen definiert. Vom Eigentümer wird eine Änderung auf zwei Vollgeschosse im Bebauungsplan bevorzugt.

Die geplante Bebauung stellt eine Fortsetzung der Bauungsreihe entlang der Straße „Am Katzenellbogen“ dar. Entlang dieser Straße ist gemäß Bebauungsplan eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Aufgrund des nach Süden hin ansteigenden Geländes stellt sich die vorhandene Bebauung hingegen in der Örtlichkeit als zweigeschossige Bebauung entlang der Straße dar.

Der nord-östlich angrenzende Bereich „Selbergweg“ ist von einer II-geschossigen Bauweise geprägt. Im Bebauungsplan Nr. L 3 ist für diesen Bereich eine II-geschossige Bauweise festgesetzt.

Mit Änderung des Bebauungsplans soll nunmehr für das Grundstück einheitlich eine II-geschossige Bauweise festgesetzt werden. Damit sich die neu geplante Bebauung auf dem Grundstück in die vorhandene Bebauung einfügt, wird im Bebauungsplan eine Höhenbegrenzung in Form der Festsetzung der Gebäudeoberkante (Gebäude GOK) von 255,03 m ü. NHN.

Zusätzlich ist mit Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt, die bestehende Verkehrsflächensituation anzupassen. Im Bebauungsplan ist zwischen dem Selbergweg und der Straße „Am Katzenellbogen“ eine durchgängige Straßenverbindung festgesetzt (5,00 m Straßenbreite und zusätzlich 1,50 m Gehweg). Der Straßenausbau wurde nicht durchgängig umgesetzt. Es fehlt der Teilabschnitt der die Straße „Am Katzenellenbogen“ mit der Straße „Selbergweg“ verbindet. Der fehlende Teilabschnitt (Flurstück 690) befindet sich in Privatbesitz und liegt im Bereich des geplanten Vorrabens der Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses. Die geplante Wohnbebauung kann über die Straße „Am Katzenellbogen“ sowie über die Straße „Selbergweg“ erschlossen werden. Dadurch ergibt sich die Fragestellung, ob die Stadt Iserlohn weiterhin das Ziel verfolgen sollte, die Straße „Am Katzenellenbogen“ mit der Straße „Selbergweg“ zu verbinden.

Aus Sicht der Verkehrsplanung besteht diese Notwendigkeit nicht. Eine Umsetzung würde keinen wesentlichen Vorteil gegenüber der derzeitigen Situation erbringen, jedoch Kosten für die Stadt Iserlohn erzeugen. Da sich die derzeitige Verkehrsführung bewährt hat und die Kosten-Nutzungsbeurteilung negativ ist, ist von einer Umsetzung der Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ im Bereich des Flurstücks 690 abzusehen. Es ist jedoch darauf zu achten, das zukünftig eine Durchlässigkeit für den Fuß-/Radverkehr möglich ist. Der Antragsteller hat zugesagt, auf eigene Leistung auf dem Grundstück eine Fußwegeverbindung herzustellen und zu unterhalten.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist gem. § 13a BauGB gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen - keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft- gegeben sind. Durch die Planung tritt keine erhebliche negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein, da im Rahmen der Änderung der Versiegelungsgrad nicht geändert wird.

6. Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG

6.1 Gesetzliche Grundlagen

Durch die Novellierungen 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.

Nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) müssen bei allen bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

6.2 Schutzgebiete und -objekte

Im Umfeld des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Das Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) beinhaltet schutzwürdige Biotope und schutzwürdige Lebensräume in Nordrhein-Westfalen. Die Fläche des Bebauungsplangebietes grenzt unmittelbar an das südlich liegende Landschaftsschutzgebiet, welches in diesem Bereich gleichzeitig im Biotopkataster NRW unter der Kennzeichnung BK 4611-0147 als schutzwürdiges Biotop geführt wird. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist aber auszuschließen.

6.3 Durchführung der Artenschutzprüfung

Die Artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt anhand der konkreten Planung im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Im Bebauungsplan wird unter „III Hinweise“, Punkt „6. Artenschutz“ hinsichtlich Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen:

„...Um ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sind Gebäude, Gartenhäuser sowie Nistkästen vor dem Entfernen auf Bewohner (Fledermäuse, Gebäudebrüter und Kleinsäuger) fachgerecht zu begutachten.

Falls Gebäude Außenverkleidungen aufweisen, hinter denen Fledermäuse bevorzugt Quartier beziehen, sollten sämtliche Außenverkleidungen im Beisein einer fachkundigen Person entfernt werden. Bei dem Auffinden von Fledermäusen sind diese fachgerecht zu versorgen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln...“

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass hier folgende Arten von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Ausnahmen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß bestimmt.

Die Maßzahlen des Bauvorhabens orientieren sich an der städtebaulich gewollten Entwicklung des gesamten Gebietscharakters sowie der vorhandenen Bebauung.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird orientiert an der vorhandenen Wohnbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,7 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II ausgewiesen.

Im Plan wird eine Gebäudeoberkante (Gebäude GOK) von 255,03 m ü. NHN festgesetzt.

Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (gemessen am Dachfirst – höchster Punkt der Dachfläche – GOK) über Normalhöhennull (NHN).

Als zulässige Bauweise für das Wohngebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

7.3 Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet „Katzenellbogen“ ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Das Plangebiet ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen. Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die vorhandene Bebauung ist an das Fernmeldernetz angeschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

8. Hinweise

8.1 **Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub**

Sofern bei Aushubmaßnahmen, 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 Bundeschutzbehörde (Tel.: 02351/966-6385) zu verständigen. Der Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen zu verhindern und Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, die von seinem Grundstück drohen, zu ergreifen. (§4 Abs. 1 und 2 BBodSchG)

Liegt eine schädliche Bodenveränderung vor, so können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder Sanierungsmaßnahmen 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.

8.2. **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 von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/937542; Fax 02761/937520) 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).

8.3 **Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

8.4. **Artenschutz**

Um ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sind Gebäude, Gartenhäuser sowie Nistkästen auf Bewohner (Fledermäuse, Gebäudebrüter und Kleinsäuger) fachgerecht zu begutachten.

Falls Gebäude Außenverkleidungen aufweisen, hinter denen Fledermäuse bevorzugt Quartier beziehen, sollten sämtliche Außenverkleidungen im Beisein einer fachkundigen Person entfernt werden. Bei dem Auffinden von Fledermäusen sind diese fachgerecht zu versorgen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.

8.5. Baumschutzsatzung

Die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn ist zu beachten. Vor Entfernung von geschütztem Baumbestand sind Ausnahmegenehmigungen beim Märkischen Stadtbetrieb Iserlohn/Hemer (SIH) zu beantragen.

9. Städtebauliche Zahlenwerte

Gesamtfläche	2.160 m²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	2.160 m ²	100,00 %
davon maximal		
GRZ I (0,4)	864 m ²	
GRZ II (0,6)	1.296 m ²	

Iserlohn, den 16.01.2020



Thorsten Grote
Stadtbaurat