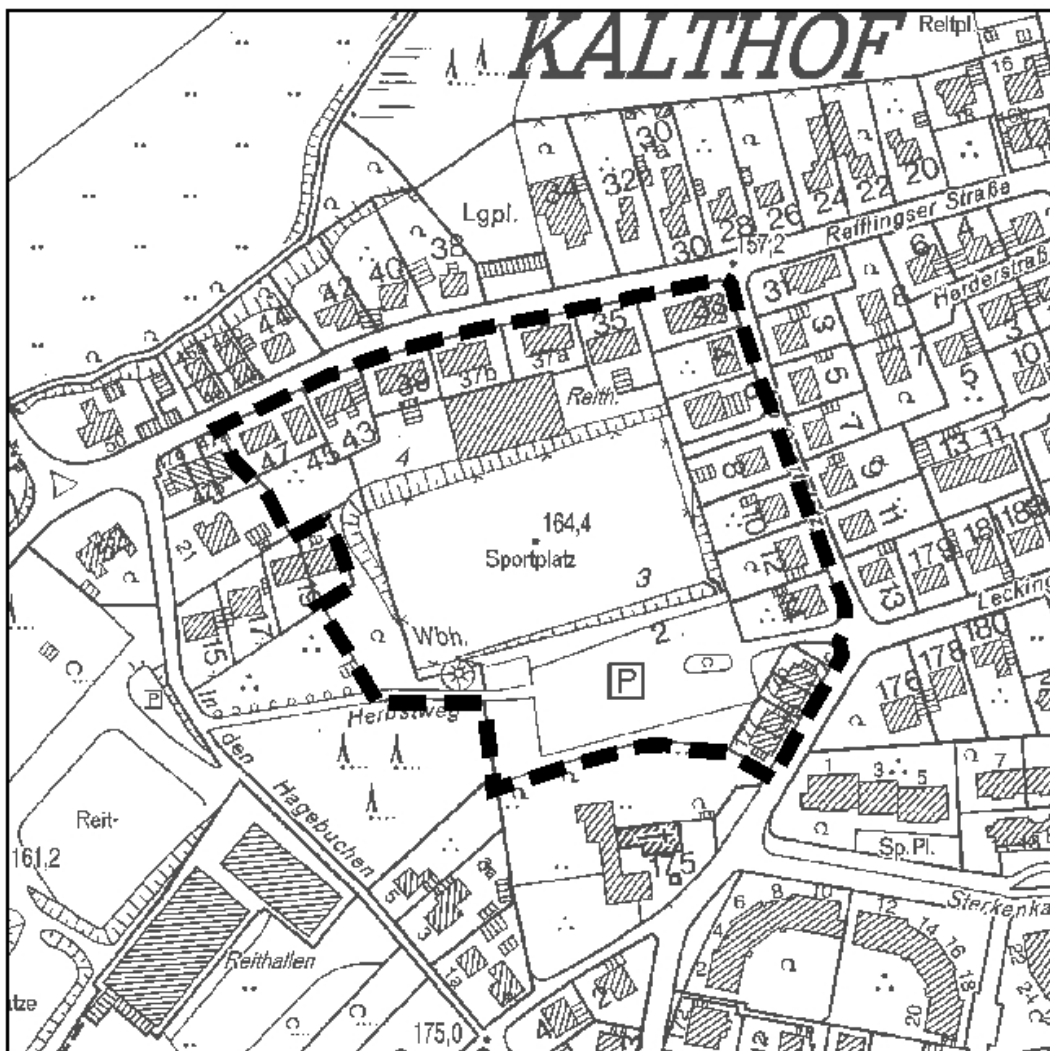


Entwurf BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 352 "Kalthof – Am Sportplatz"
2. Änderung nach § 13 BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB



bearbeitet durch:

**Bereich Städtebau
Abteilung Städtebauliche Planung
61-2 Wolfgang Klein**

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 352 Kalthof – Am Sportplatz soll gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Am 24.08.2020 wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 352 Kalthof - Am Sportplatz gestellt. Hintergrund des Antrages ist der Wunsch eines Bauherrn im Bereich westlich des Herbstweges eine Terrassenüberdachung zu bauen, die die westliche Baugrenze um ca. 3m überschreitet. Die Überschreitung der Baugrenze ist im Rahmen einer Befreiung in dieser Größenordnung nicht möglich. Daher soll in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen werden, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen ausnahmsweise zulässig ist.

Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan zum Teil eng gefasst und lassen Anbauten wie Terrassenüberdachungen nicht zu. Gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels unterstützt ein ausreichender Sonnenschutz die gesunden Wohnverhältnisse.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Bereich südlich des Ortsteilzentrums Kalthof und hat eine Größe von ca. 35.000 qm.

3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 352 Kalthof – Am Sportplatz.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4. Inhalt der Planänderung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen werden, dass eine Überschreitung der Baugrenzen auf einer Fassadenseite durch offene Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von max. 3,5m und einer Länge von max. 5m als Ausnahme gemäß § 31 Abs.1 BauGB zulässig ist, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Durch die Größenbeschränkung der Terrassenüberdachungen, die auch nur auf einer Fassadenseite die Baugrenze überschreiten dürfen, ist gewährleistet, dass sich das städtebauliche Gesamtbild im Plangebiet nicht wesentlich verändert.

Darüber hinaus bleiben die Ausnutzungskennziffern wie die Grund- und Geschossflächenzahl unverändert, so dass sich durch die Bebauungsplanänderung

insgesamt keine wesentliche Veränderung des Versiegelungsgrades und somit der Umweltsituation im Bebauungsplangebiet ergibt.

Die Änderung erfolgt im Zuge der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt.

5. Übergeordnete Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

6. 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.

7. Umweltschützende Belange

Für alle Bebauungspläne besteht eine Pflicht zur Durchführung einer 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 bei dieser Änderung nicht berührt, daher kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

8. Klimaschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden Art und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich nicht verändert.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird eine punktuelle Überschreitung der Baugrenze durch Terrassenüberdachungen im Rahmen einer Ausnahme ermöglicht. Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Makro- und Mikroklima sind nicht zu erwarten.

9. Störfallbetriebe

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

10. Artenschutz

Der Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 352 „Kalthof – Am Sportplatz“ ergibt sich aus dem Antrag eines Grundstückseigentümers auf eine Terrassenüberdachung, die die westliche Baugrenze um 3m überschreitet. Die Überschreitung der Baugrenzen soll auf einer Fassadenseite durch offene Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von max. 3,5 m und einer Länge von 5 m als Ausnahme gem. §31 Abs. 1 BauGB zulässig sein, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Nach Abstimmung (28.10.2020) mit der Unteren Naturschutzbehörde des Märkischen Kreises ist aufgrund des geringfügigen Eingriffs im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung lediglich eine Stellungnahme zum Artenschutz erforderlich. Diese ist auch der UNB des Märkischen Kreises weiter zu leiten.

Das betroffene Plangebiet befindet sich im Bereich südlich des Ortsteilzentrums Kalthof und hat eine Größe von ca. 35.000 m².

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist nicht zu erwarten. Die Aussage hierzu ist aber in einem möglichen Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherren selbst zu treffen.

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.

11. Flächenbilanz

Wohnbaufläche:	ca. 27.800 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche :	ca. 13.901 qm
<u>Plangebiet gesamt:</u>	<u>ca. 35.000 qm</u>

Iserlohn, den 03.11.2020

In Vertretung

Thorsten Grote
Stadtbaurat