

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212 Kalthof / Zollhaus gem. § 13a und § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bereich der 4. Änderung befindet sich im westlichen Teilbereich des Gewerbegebietes Kalthof / Zollhaus.

Der Änderungsbereich beinhaltet die Flurstücke 262, 265, 367 und 358 (tlw.) der Flur 32, Gemarkung Hennen. Er hat eine Größe von ca. 6.200 qm. Der Abgrenzungsvorschlag der Bebauungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Erfordernis der Planaufstellung / Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 212 Gewerbegebiet Kalthof / Zollhaus soll in einem Teilbereich geändert werden.

Im Randbereich einer Stichstraße der Zollhausstraße wurde ein ca. 4 m breiter öffentlicher Grünstreifen im Bebauungsplan festgesetzt, der sich in westlicher Richtung entlang eines anschließenden Landwirtschaftsweges fortsetzt. Entlang der übrigen Stichstraßen des Gewerbegebietes wurden neben dem Straßenbegleitgrün keine weiteren Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung der Grünfläche mit Bindungen zum Erhalt von Gehölzen nördlich der Stichstraße im Änderungsgebiet ist bei Betrachtung der Gesamtgrünstruktur des Gewerbegebietes nicht mehr nachvollziehbar. Aufgrund der Festsetzung sind die angrenzenden Grundstücke nur eingeschränkt nutzbar, zumal sich die Grundstückszuschnitte gegenüber der ursprünglichen Konzeption geändert haben und die Grünfläche mögliche Zufahrtsbereiche einschränkt. Daher soll die Grünfläche im Änderungsbereich in eine nicht überbaubare Grundstücksfläche umgewandelt werden.

Darüber hinaus wird das entlang des Straßenraumes festgesetzte Straßenbegleitgrün in eine Straßenverkehrsfläche umgewandelt, da die Praxis gezeigt hat, dass die Dimensionierung des Straßenraumes für den Schwerlastverkehr nicht ausreicht. Der Bebauungsplan bildet dabei die Rechtsgrundlage für den endgültigen Ausbau der Straße. Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Grünflächen entlang des Landwirtschaftsweges sollen im Rahmen der Änderung erhalten bleiben, da die Flächen als Böschung ausgebildet und somit gewerblich nicht nutzbar und ökologisch wertvoll sind.

3. Festsetzungen im Bebauungsplan

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wird in Richtung Süden bis zur Straßenbegrenzungslinie erweitert. Dafür entfällt die öffentliche Grünfläche in diesem Bereich.

Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung im Bereich der erweiterten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden von den Festsetzungen des nördlichen angrenzenden Industriegebietes übernommen.

Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zum Ergebniss, dass in den Böschungsf lächen seitlich des Landwirtschaftsweges planungsrelevante Arten nicht ausgeschlossen werden können. Daher wird vorgeschlagen, die Bereiche aus dem Änderungsbereich herauszunehmen. Die Bereiche sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Straßenbegleitgrün festgesetzt, das durch Zufahrten unterbrochen werden darf.

Um den Schutzstatus zu erhöhen, bleiben die Böschungsf lächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und werden als Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die durch Zufahrten nicht mehr unterbrochen werden dürfen. Damit wird den artenschutzrechtliche Belangen gemäß § 44 BNatSchG Rechnung getragen.

Entsorgung

Das Plangebiet wird über einen Mischwasserkanal in der Zollhausstraße entwässert.

4. Übergeordnete Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar. Im Rahmen des Verfahrens ist keine Änderung oder Berichtigung des FNP erforderlich.

5. Umweltbelange

Flächenversiegelung

Der potentielle Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet wird durch die Bebauungsplanänderung insofern verändert, dass die im Bereich der erweiterten Gewerbefläche zukünftig eine Versiegelung ermöglicht wird. Wie hoch der Grad der Versiegelung sein wird, hängt von der konkreten Nutzung der Flächen ab.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei der Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Bei einer Änderung der festgesetzten Grünfläche mit einer Fläche von ca. 2500 qm in ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO, ergibt sich bei einer Grundflächenzahl von 0,8 eine zulässige Grundfläche von 2000 qm.

Damit bleibt die im Sinne des § 19(2) BauNVO zulässige Grundfläche unter der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 qm, nach welcher der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, bei dem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 1 und 3 BauGB gelten, aufgestellt werden kann. Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

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 - stets gegeben sind. Da sich auf der nördlich der Stichstraße festgesetzten öffentlichen Grünfläche kein hochwertiger Bewuchs befindet, tritt durch die Planung über die potentielle Versiegelung von Flächen hinaus keine nennenswerte negative Änderung der Umweltsituation ein. Daher wird auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

Die Belange des Artenschutzes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind bei der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt.

Die Zugriffsverbote nach §44 Abs. 1 BNatSchG sind unter Beachtung des Abs. 5 des § 44 BNatSchG bei genehmigungspflichtigen Vorhaben nur auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Arten sowie die Europäischen Vogelarten anzuwenden.

Wird die ökologische Funktion von Fortpflanzungs-, Ruhestätten oder Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang gewahrt und führen eventuelle Störungen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, werden die Zugriffsverbote nicht verletzt.

Für das Planvorhaben bzw. die artenschutzrechtlichen Tatbestände sind Tierarten dann bedeutsam, wenn sie z.B. Nistplätze und Winterquartiere (konkrete "Ruhe- und Fortpflanzungsstätten") im Untersuchungsgebiet aufweisen.

Insgesamt 9 Säugetierarten finden im Untersuchungsgebiet einen potentiellen Lebensraum. Alle Fledermausarten können aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Für die Haselmaus stellen die vorhandenen Heckenstrukturen ein geeignetes Habitat dar.

Das Untersuchungsgebiet stellt weiterhin einen potentiellen Lebensraum für 17 planungsrelevante Vogelarten dar. Hiervon können 15 Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Potentiell geeignete Habitatstrukturen bieten sich für den Neuntöter und die Turteltaube.

Das Vorkommen von Amphibien kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Die Schlingnatter als planungsrelevante Reptilienart findet potentiell geeignete Habitatstrukturen vor.

Betroffenheit planungsrelevanter Arten:

Säugetiere: Das Vorkommen der Haselmaus kann nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Vögel: Das Vorkommen von Neuntöter und Turteltaube kann nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Reptilien: Das Vorkommen der Schlingnatter kann nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden

Der beidseits des Landwirtschaftsweges liegende Böschungsbereich ist für eine zukünftige Nutzung nicht vorgesehen. Lediglich ein 20 m langer Streifen beginnend vom Wendehammer Richtung Böschung sollte in eine nicht überbaubare Grundstücksfläche umgewandelt werden, um die Erschließung des Grundstückes zu ermöglichen.

Da die planungsrelevanten Arten potentiell in den Böschungsbereichen vorkommen, sind diese zukünftig vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. D. h., dass Eingriffe wie z.B. Rodung, auf den Stock setzen usw. sowie das Betreten unzulässig sind.

Zur Vermeidung einer Verletzung oder Tötung von Tieren oder einer Zerstörung von Nistplätzen oder Ruhestätten europäisch geschützter Vogelarten darf eine Baufeldräumung einschließlich Rodung von Bäumen und Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in einem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Ein Flächeninanspruchnahme auf Nebenflächen für z.B. Materiallagerung ist untersagt.

Als Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist bei Einhaltung der o.g. genannten Maßnahmen nicht von einer Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG (Nr. 1 Tötung / Verletzung, Nr. 2 erhebliche Störung, Nr. 3 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Erhalt der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Hinblick auf planungsrelevante Arten auszugehen.

Die Böschungsbereiche sind sie vor jeglicher Inanspruchnahme und Beeinträchtigung dauerhaft zu schützen. Weiterhin wird in jede Baugenehmigung der Hinweis aufgenommen, wonach der Bauherr verpflichtet ist, die in §44 Abs. 1 BNatSchG geregelten Verbote zu beachten.

Von der vorliegenden Artenschutzprüfung 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.

Klimaschutz

Schädliche Auswirkungen für das Schutzgut Klima sind aufgrund der geringen Größe der zusätzlich zu versiegelnden Fläche nicht zu erwarten.

6. Durchführung des Bebauungsplanes

Grunderwerb

Ein Grunderwerb durch die Stadt Iserlohn ist im Rahmen der Änderung nicht erforderlich.

Kosten

Der Stadt Iserlohn entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.

7. Flächenbilanz

Bestand

Öffentliche Grünfläche:	2.434 m ²
Straßenbegleitgrün:	1.478 m ²
Straßenverkehrsfläche:	2.300 m ²
Plangebiet gesamt:	6.212 m ²

Planung

nicht überbaubare Grundstücksfläche:	2.434 m ²
Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bepflanzungen:	1.178 m ²
Straßenverkehrsfläche:	2.600 m ²
Plangebiet gesamt:	6.212 m ²

Iserlohn, den 20.10.2012

(Olaf Pestl)
Ressortleiter