

Begründung

zur 1. Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 172 "Letmathe / Albert-Schweitzer-Schule" gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 172 ist seit dem 07.05.1988 rechtsverbindlich.
Er soll im Bereich der Flurstücke 109, 278, 306, 338 und 390, Flur 7, der Gemarkung Letmathe geändert werden.

In dem Gebäude der ehemaligen Grundschule „Albert-Schweitzer“ soll als Nachfolgenutzung ein Zentrum für Beratung und Schulung im Bereich der Medizin, Gesundheit und persönliche Entwicklung (creavita-centrum) untergebracht werden. Zusätzlich soll ein Teil des Gebäudes für Einrichtungen der städtischen Kinder- und Jugendarbeit genutzt werden.

Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung für die geplante Umnutzung des Gebäudes ist die Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplanänderungsgebiet liegt zentral im Stadtteil Letmathe und wird im Wesentlichen begrenzt von der bestehenden Wohnbebauung der Lessingstraße im Osten, von der Wohnbebauung der Brabeckstraße sowie der Sporthalle im Norden, von der Wohnbebauung der Von der Kuhlen Straße 42, 42a und 44 im Westen sowie von der Von Kuhlen Straße im Süden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 5.308 m². Die Flächen befinden sich bis auf das Flurstück 390 im Eigentum der Stadt Iserlohn.

2. Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Schule" dar.
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 172 "Letmathe / Albert-Schweitzer-Schule" setzt den Bereich als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Schule" fest.

3. Ziel der Planung

Es ist beabsichtigt das leerstehende, ehemalige Schulgebäude zur Unterbringung eines Beratungs- und Schulungszentrums im Bereich der Medizin, Gesundheit und Persönlichkeitsentwicklung (creavita centrum) zu nutzen. Aufgrund sinkender Schülerzahlen, musste die Grundschule „Albert-Schweitzer“ vorzeitig im Juli 2013 schließen. Seitdem steht das Schulgebäude leer. Als sinnvolle Nachfolgenutzung ist die Unterbringung eines Beratungs- und Schulungszentrums geplant.

Im Zentrum sollen folgende Einrichtungen untergebracht werden:

- Institut für Bewegung, Ernährung und Entspannung
- Praxis für Naturheilkunde und Gesundheitsförderung
- Yoga-Studio
- Seminar- und Vortragsraum

Gleichzeitig soll ein Teil der Räume für die städtische Kinder- und Jugendarbeit genutzt werden. Im südlich gelegenen Schulgebäude befindet sich bereits der Kinder- und Jugendtreff. Dieser soll mit anderen Angeboten im Bereich der Kinder- und Jugendarbeit sowie zugehöriger Verwaltung ergänzt werden.

Nach der bisher für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Zweckbestimmung „Schule“, ist die Unterbringung der geplanten Einrichtungen im ehemaligen Schulgebäude planungsrechtlich nicht zulässig. Grundvoraussetzung für die geplante Umnutzung ist die Änderung der festgesetzten Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan. Es ist geplant den Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Schule, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festzusetzen. Die Festsetzung dieser Zweckbestimmung regelt die Zulässigkeit der Einrichtungen für das Beratungs- und Schulungszentrum sowie für die Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit. Eine zusätzliche flächenmäßige Begrenzung der Einrichtungen als untergeordnete Einzelzwecke ist nicht notwendig.

Die Änderung erfolgt im Zuge der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt, da Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht geändert werden.

4. Erschließung

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Straße „Von-der-Kuhlen“. Im Bereich des ehemaligen Schulhofes sowie westlich des Gebäudes ist eine zum Zentrum zugehörige Stellplatzanlage mit ca. 20 Stellplätzen geplant.

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.

Geplant ist nur die Umnutzung des bestehenden Schulgebäudes. Da die geplante Stellplatzanlage im Bereich des Schulhofes realisiert werden soll, wird keine zusätzliche Fläche versiegelt. Durch die Planung tritt keine negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Schutzgüter im Sinne der Anlage des Baugesetzbuches (BauGB) sind hier nicht betroffen. Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

6. 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.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Nach Abstimmung (10.12.2013) mit der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises ist aufgrund des geringfügigen Eingriffs im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung lediglich eine Stellungnahme zum Artenschutz erforderlich.

Nach Auswertung des Fundortkatasters der LANUV liegen keine Erkenntnisse zum Auftreten planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder seinem unmittelbaren Umfeld vor.

Die potentiell für den Artenschutz relevanten Flächen sind Pflanzbeete mit einer Gesamtfläche von rd. 300m² bis zu einer maximalen Höhe von ca. 3,0 m. Es dominiert der Immergrüne Großblatt-Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*), daneben stehen Gehölzschößlinge, einige Wildrosen. Sämtliche Pflanzbeete sind nicht gärtnerisch bearbeitet und komplett mit Clematis überrankt. Hierdurch werden die Pflanzflächen als Nahrungshabitat ansatzweise avifaunistisch interessant.

Planungsrechtlich relevante Arten sind hier nicht zu erwarten.

Von der hier vorliegenden Artenschutzrechtlichen Vorprüfung / Stellungnahme 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.

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

Ergebnis dieser Artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist, dass durch die Änderung des Bebauungsplans **nicht** von einer Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf planungsrelevante Arten auszugehen ist. Somit stellen die artenschutzrechtlichen Belange kein unüberwindbares Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes dar.

7. Belange des Klimaschutzes

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Mikroklima im Bereich des Bebauungsplangebietes sind nicht zu erwarten. Es erfolgt keine weitere Versiegelung von Flächen

8. Störfallbetriebe

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

9. Maß der baulichen Nutzung

Für den Bebauungsplanänderungsbereich wird die Zahl der Vollgeschosse mit III-geschossig ausgewiesen.

10. 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 der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises, als zuständige Behörde unverzüglich anzuzeigen.

11. 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).

12. Städtebauliche Zahlenwerte

Gesamtfläche	5.308 m²	100,00 %
Fläche für Gemeinbedarf	4.928 m ²	92,84 %
Straßenverkehrsfläche	380 m ²	7,16 %

13. Kosten

Der Stadt Iserlohn entstehen bei der Durchführung der Änderung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

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

Iserlohn, 11.12.2013

(Olaf Pestl)
Ressortleiter