

Begründung

zur 3. Änderung nach § 13 a BauGB des Bebauungsplanes Nr. 176 "Ortskern Lössel" gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Ziel der Planung

Der seit dem 15.12.1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 176 "Ortskern Lössel" soll in einem Teilbereich geändert werden.

Es ist beabsichtigt, das Gebäude des Hotels und Restaurants "Neuhaus" zu erweitern. Die Baumaßnahme dient der dringend erforderlichen Küchenerweiterung und ist für die zukünftige Standortsicherung des Restaurant- und Hotelbetriebs sehr wesentlich.

Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung für eine Realisierung der geplanten Baumaßnahme ist die Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Nach der derzeitigen Festsetzung des Bebauungsplans ist die Grenze der überbaubaren Fläche mit einem Abstand von ca. 2,00 m bis 4,00 m zum Brunnenweg festgesetzt. Um eine Erweiterung des Hotel- und Restaurantgebäudes "Neuhaus" an dieser Stelle zu ermöglichen soll daher in der Bebauungsplanänderung die überbaubare Fläche nach Westen geringfügig erweitert werden.

Ein Teil der durch die Planung in Anspruch genommenen Fläche ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit eingeschränktem Fahrrecht nur für Lieferer- und Anliegerverkehr festgesetzt. Der Ausbau der Verkehrsfläche erfolgte aber nicht übereinstimmend mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die geplante Verkehrsfläche im Bereich der Flurstücke 725, tlw. 728 und 729, Flur 7 der Gemarkung Lössel wurde nicht realisiert. Ein künftiger Bedarf, welcher einen nachträglichen Ausbau der Verkehrsfläche rechtfertigt, ist nicht ersichtlich. Damit ist die Grundlage für die weitere Festsetzung des Flurstücks als Verkehrsfläche nicht mehr gegeben. Im Rahmen einer Grundstücksbereinigung im Jahre 2013 wurde die nicht mehr benötigte Verkehrsfläche der angrenzenden Grundstücksfläche des Hotels „Neuhaus“ zugeteilt. In der Bebauungsplanänderung soll daher die bisher festgesetzte Verkehrsfläche in Mischgebiet gem. § 6 BauNVO geändert werden.

2. Bestandssituation

2.1 *Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches*

Das Plangebiet liegt im Ortsteil "Lössel", südwestlich im Stadtgebiet von Iserlohn. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 63, 725, 727, 728, 729 und teilweise 731 der Flur 7, der Gemarkung Lössel.

2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 449 m². Bis auf die öffentliche Verkehrsfläche (727 und tlw. 731) befinden sich die Flurstücke im Privateigentum.

2.3 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks „Hotel Neuhaus“ erfolgt über die Lösseler Straße.

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 der Stadt Iserlohn, ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

2.5 Störfallbetriebe

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

2.6 Leitungen - Bestand

Im Bereich der Bebauungsplanänderung verlaufen ein Schmutzwasserkanal sowie ein Regenwasserkanal. Der Schmutzwasserkanal verläuft dabei über das private Flurstück 725. Gemäß Kaufvertrag vom 26.08.2013 wurde festgelegt, dass für die Dauer des Bestehens des Kanals keine Gebäude errichtet, Veränderungen der Erdoberfläche sowie sonstige den Bestand des Kanals gefährdende Veränderungen vorgenommen werden. Der Trassenverlauf wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet, und mit Kanalleitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Iserlohn ausgewiesen.

Zusätzlich befindet sich im Planänderungsbereich eine Wasserleitung der Stadtwerke Iserlohn. Die Wasserleitung verläuft auf der westlichen Grenze der Flurstücke 725, 727 und 729. Die überbaubare Fläche im Änderungsentwurf wurde so festgesetzt, dass eine Überbauung der Leitung ausgeschlossen ist und ein ausreichender Sicherheitsabstand für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen gewährleistet wird. Der Trassenverlauf wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet, und mit Kanalleitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtwerke Iserlohn ausgewiesen.

2.7 Belange des Klimaschutzes

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

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 "gemischte Baufläche" (M) dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 *Bebauungsplan*

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 176 "Ortskern Lössel" setzt die Fläche als "Mischgebiet" (MI) gem. § 6 BauNVO und als öffentliche Verkehrsfläche (mit eingeschränktem Fahrrecht nur für Liefer- und Anliegerverkehr) fest.

4. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Grundfläche des Bebauungsplanes liegt mit ca. 449 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*

Es ist beabsichtigt das bestehende Hotel- und Restaurantgebäude "Neuhaus" im westlichen Bereich des Hauptgebäudes zu erweitern. Die Baumaßnahme dient der dringend erforderlichen Küchenerweiterung und ist für die zukünftige Standortsicherung des Restaurant- und Hotelbetriebs sehr wesentlich. Die vorhandene Küche, Kühl- und Lagerräume sind von ihren Flächen nicht mehr ausreichend und müssen daher schnellstmöglich erweitert werden. Folglich ist geplant, die im Plangebiet festgesetzte Baugrenze zu erweitern. Nach den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes überschreitet die geplante Bebauung die westliche Baugrenze. Um einen Anbau zu realisieren wird in der Änderung die festgesetzte Baugrenze zum Brunnenweg hin um ca. 2,50 m bis 4,50 m im Durchschnitt verschoben. In der Bebauungsplanänderung wird die tatsächlich vorhandene Verkehrsfläche festgesetzt und der nicht mehr benötigte Anteil der Verkehrsfläche in Mischgebiet gem. § 6 BauNVO geändert.

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 - stets gegeben sind. Durch die Planung tritt keine erhebliche negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein.

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.

Es ist beabsichtigt, das bestehende Hotel- und Restaurantgebäude "Neuhaus" im westlichen Bereich des Hauptgebäudes zu erweitern. Um eine Erweiterung des Hotel- und Restaurantgebäudes "Neuhaus" zu ermöglichen soll die überbaubare Fläche nach Westen geringfügig erweitert werden. Die geplante Erweiterungsfläche betrifft dabei eine nicht bepflanzte Fläche im westlichen Grundstücksrandbereich.

Aufgrund der minimalen Baumaßnahme ist eine artenschutzrechtliche Stellungnahme ausreichend. Ein Gutachtentext mit Prüfung und Ausschluss der planungsrelevanten Arten ist nicht erforderlich. Es liegen keine Kenntnisse über planungsrelevante Tierarten vor.

Zur Vermeidung einer Verletzung oder Tötung von Tieren oder einer Zerstörung von Nistplätzen oder Ruhestätten europäisch geschützter Vogelarten und damit eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des BNatSchG darf eine vorhabenbedingte Beseitigung von Vegetationsbeständen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in einem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen (Rodungsverbot während der Brutzeit).

Ergebnis dieser artenschutzrechtlichen Stellungnahme 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.

Von der hier vorliegenden artenschutzrechtlichen Stellungnahme unberührt bleiben der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG sowie die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn.

Sollte vor oder während der Baumaßnahme festgestellt werden, dass planungsrelevante Arten betroffen sind, so ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 *Art der baulichen Nutzung*

Gemäß dem Charakter des Gebietes wird der Bereich als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen der Nr. 4 nur Handwerksbetriebe zulässig sind und die unter Nr. 7 aufgeführten Anlagen nicht zulässig sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit dreigeschossig ausgewiesen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet 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 Fernmeldenetz angeschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Die Abwasserbeseitigung wird über das vorhandene Trennwasserskanalsystem gewährleistet.

8. Hinweise

8.1. Böden

Sollten bei Erdarbeiten wie z.B. Aushubmaßnahmen Hinweise (sowohl optische als auch geruchliche) auf mögliche Bodenverunreinigungen oder Auffüllungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so 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 Bodenschutzbehörde (Tel.: 02351/966-6385) unverzüglich zu verständigen (§ 4 Abs. 2 BBodSchG)

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. 02761/93750; 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).

9. **Städtebauliche Zahlenwerte**

Gesamtfläche	449 m²	100,00 %
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	417 m ²	92,87 %
Öffentliche Verkehrsfläche	32 m ²	7,13 %

10. **Kosten**

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

Iserlohn, 29.04.2014

Janke
Ressortleiter