

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 396
"Kindertagesstätte Weideplatz"
nach § 13a BauGB gem. §9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Bei dem Ortsteil Sümmern handelt es sich um einen wachsenden Ortsteil mit einer hohen Attraktivität für junge Familien oder Paare in der Familiengründungsphase.

Z.Zt. gibt es in Sümmern insgesamt drei Kitas, die städtischen Einrichtungen Elsterstraße und Feldmarkring sowie die katholische Einrichtung Christopherus an der Burggräfte.

Diese drei Einrichtungen halten ab dem 01.08.2013 56 Plätze für unter 3-jährige und 176 Plätze für über 3-jährige Kinder vor. 23 dieser Plätze (3 Plätze U3 und 20 Plätze Ü3) sind für zwei Jahre befristete Sonderplätze, da der Bedarf an Kita-Plätzen ansonsten im Ortsteil Sümmern nicht befriedigt werden könnte. Diese müssten in anderen Ortschaften bereitgestellt werden. Allerdings stehen auch in Kalthof, Hennen und Drüpplingsen nur noch wenige freie Plätze zur Verfügung.

Nach den Prognosezahlen der Kita-Bedarfsplanung wird die Anzahl der Kinder von 0-6 Jahren konstant bleiben oder leicht zunehmen.

Damit ist eine Entspannung für den Bereich der Kita-Plätze in den nächsten Jahren nicht zu erwarten; eher gegenläufig der zu erwartende Mehrbedarf an Kita-Plätzen im U3-Bereich durch den Rechtsanspruch zum 01.08.2013.

Der Träger "Kita Hegemann gGmbH" plant an der Straße Weideplatz einen Neubau einer Kita mit vier Gruppen mit insgesamt 75 Kindern. Sie teilen sich auf in 2 Gruppen des Typs 1 (2-6 Jahre) mit jeweils 20 Kindern, 1 Gruppe des Typs 2 (1-3 Jahre) mit 10 Kindern und einer Gruppe Typ 3 (3-6 Jahre) mit 25 Kindern.

Das vorgesehene Grundstück liegt unmittelbar angrenzend an der gewachsenen Bebauung entlang des Weideplatzes und in direkter Nachbarschaft zu dem

Neubaugebiet Dahlbreite bzw. der Sportanlage Mühlenbreite. Aus Sicht des Städtebaus ist dieser Standort somit als integriert und im Zusammenspiel der einzelnen Nutzungen als optimal zu betrachten.

Für die Durchsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzungen ist es notwendig, den Bebauungsplan Nr. 396 "Kindertagesstätte Weideplatz" aufzustellen. Hierbei soll die Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) betrieben werden.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

Begrenzt wird der Geltungsbereich durch die Straße Weideplatz im Norden, der Verlängerung der Flurstücksgrenze Weideplatz 27b im Osten, der Verlängerung der Flurstücksgrenze Weideplatz 12c im Süden und der Grundstücksgrenze Weideplatz 18 im Westen.

Das Plangebiet weist eine Größe von 3.075 m² auf und befindet sich in Besitz des Vorhabenträgers bzw. im Besitz der Stadt Iserlohn

2. **Übergeordnete Planungen / andere gesetzliche Vorgaben**

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der verbindliche Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt "Oberbereiche Bochum/Hagen" (Bochum, Heme, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) weist den Planbereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" aus.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt für den hier maßgeblichen Bereich Wohnbaufläche dar. Eine Kindertagesstätte ist nach der jüngsten Novellierung des Baugesetzbuches auch in reinen Wohngebieten allgemein zulässig. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist damit nicht erforderlich.

2.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand keine Baudenkmale; sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort der

unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

3. Beschreibung der Baumaßnahme

Es ist geplant, zwischen dem Grundstück Weideplatz 18 im Westen und der Lortzingstraße im Osten im Ortsteil Iserlohn-Sümmern eine ca. 3075m² große Grundstücksfläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu entwickeln.

Für das Gebäude wird eine Grundfläche von ca. 650m² erforderlich sein. Dabei ist eine 1-Geschossigkeit mit einem Staffelgeschoss vorgesehen, welches sich zum Weideplatz hin orientiert. Südlich zum geplanten Außengelände schließen sich Dachterrassen an.

Es ist ein Flachdach konzipiert, so dass sich das geplante Gebäude in die Höhenentwicklung der näheren Umgebung einfügen kann.

Gegliedert werden soll das Grundstück in insgesamt vier Bereiche. Angrenzend zur Straße Weideplatz ist eine Elternvorfahrt mit ca. 4 temporären Stellplätzen geplant, um die An- und Abfahrten und die übrigen Verkehre im öffentlichen Straßenraum möglichst zu entkoppeln.

Das eigentliche Kita-Gebäude ist zu diesem Zweck 9,0m vom öffentlichen Straßenraum entfernt platziert.

Südlich der Kita schließt sich der Außenspielbereich an. Dabei soll eine naturnahe Gestaltung und eine Differenzierung des Spielgeländes durch abwechslungsreiche Geländemodellierungen sowie einer Vermischung aus mehreren Materialien wie Rasen, Sand und unterschiedlich gestaltete Lauf- und Fahrstrecken erreicht werden.

Im östlichen Bereich des zukünftigen Kita-Grundstücks ist angrenzend an den Weideplatz und der Elternvorfahrt ein Mitarbeiterstellplatz mit ca. 4-5 Plätzen vorgesehen.

Wiederum östlich schließt sich eine Fläche mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen an. Sie dient der Eingrünung und gleichzeitig als Möglichkeit der Kompensation der Maßnahme (siehe auch Pkt. 4.3).

Die im westlichen Bereich festgesetzte Fläche, die mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Iserlohn belastet ist, wird in der Gestaltung des Außenbereichs nicht auffallen, da es sich lediglich um ein eingeräumtes Recht handelt (siehe auch Pkt. 4.5).

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Nach der Novellierung des Baugesetzbuches vom Juni 2013 sind gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung neben Wohngebäuden auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein zulässig.

Die Festsetzung als Wohngebiet entspricht dabei der näheren Umgebung des Vorhabens und kann damit auch zukünftig keine bodenrechtlichen Spannungen begründen.

Ziel der Planung ist es, den vorhandenen, reinen Wohnstandort durch eine geeignete Wohnfolgeeinrichtung weiter zu attraktivieren und den Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung zu entsprechen.

Maß der baulichen Nutzung

Nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt werden. Für die Wohngebiete ist die GRZ auf 0,3 als Obergrenze festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel der Grundstücksfläche versiegelt werden darf. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sind dabei mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf dadurch jedoch um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht, die nicht extrem verdichtet ist und sich somit in die umliegende Bebauungsstruktur einfügt.

Wie auch mit Hilfe der Grundflächenzahl kann durch die Festlegung der Geschossflächenzahl (GFZ) das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden. Für das Plangebiet wird eine GFZ von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird auch die Anzahl der Vollgeschosse definiert, diese liegt bei einer 1 - Geschossigkeit.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die offene Bauweise für das Plangebiet festgesetzt. Dabei sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch diese Festsetzung werden die in dem übrigen Baugebiet vorhandenen Strukturen aufgenommen, sodass sich das Vorhaben nahtlos in die Umgebung einfügt.

4.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) Baugesetzbuch

Im östlichen Randbereich des Geltungsbereichs ist in einer Breite von 6,0m eine Fläche

zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen soll hier das im Rahmen der Baugenehmigung zu ermittelnde Biotopwertdefizit ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch die Stadt Iserlohn in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises erstellt worden.

Ergebnis dieser artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Umsetzung der geforderten Schutzmaßnahmen nicht von einer Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 und Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Hinblick auf planungsrelevante Arten auszugehen ist. Somit stellen die artenschutzrechtlichen Belange kein unüberwindbares Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes dar.

Es wurden jedoch unmittelbar auf der betroffenen Fläche ein Schwarm Feldsperlinge (ca. 40 Individuen) sowie ein Turmfalke im näheren Umfeld bei der Nahrungsaufnahme beobachtet. Entsprechend der Informationen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) werden diese Arten für das in diesem Gebiet geltende Messtischblatt 4512 als planungsrelevante Arten aufgeführt.

Aus diesem Grund soll die Festsetzung der Fläche für die Neuanlage von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Hecke konkretisiert werden. Die Hecke als Grundstückseinfassung soll dabei aus standortgerechten und einheimischen Heckengehölzen bestehen und dient der Schaffung von entsprechenden Habitaten. Sie ist dauerhaft zu sichern und zu pflegen.

Weitere detaillierte Maßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigung getroffen.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung bzw. der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verdeutlichen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 396 keine gravierenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst werden.

Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche ist schon in anbetracht der geringen Größe des Plangebietes zu vernachlässigen.

4.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB Zweckbestimmung: Stellplätze und Elternvorfahrt

Die Festsetzung dieser Fläche soll einen möglichst reibungslosen Verkehrsablauf im Bereich unmittelbar vor der geplanten Kindertagesstätte gewährleisten.

Die An- und Abfahrtsituation soll aus dem öffentlichen Verkehrsraum herausgenommen werden. Dazu ist eine separate Elternvorfahrt auf dem privaten Kita-Gelände mit ca. 4 temporären Stellplätzen vorgesehen.

Darüber hinaus ist im östlichen Bereich, angrenzend an die geplante Elternvorfahrt, ein ebenfalls auf dem privaten Kita-Grundstück gelegene Mitarbeiterstellplatzfläche mit ca. 4-5 Stellplätzen vorgesehen.

Damit soll ein hohes Maß an Verträglichkeit der verschiedenen Verkehre untereinander gewährleistet werden.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche erfolgte vor dem Hintergrund der Sicherung eines Kanalleitungsrechts zu Gunsten der Stadt Iserlohn.

Dies soll den kanaltechnischen Zugang zum Anschluss an den Weideplatz gewährleisten. Dies steht im Zusammenhang mit einer zukünftigen Sicherstellung der Entwässerung des Bereichs Osterloh, da die kanaltechnische Auslastung dort an seine Kapazitätsgrenze gestoßen ist.

5. **Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine den Anforderungen des § 4 BauO NRW genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- eine gesicherte Löschwasserversorgung der Feuerwehr.

Dieses ist gewährleistet.

5.1 Verkehrliche Erschließung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein Verkehrsgutachten der IPW - Ingenieurplanung Wallenhorst im Auftrag der KITA Hegemann GmbH erstellt worden.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die im Untersuchungsraum vorliegenden Verkehrsbelastungen in allen Abschnitten als unproblematisch zu beurteilen sind. Es gibt zwar leichte Defizite an der Einmündung Burggräfte/Weideplatz sowie auf Grund der derzeitigen Straßenraumaufteilung im Weideplatz selbst.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der Kita ist allerdings so gering, dass die Ansiedlung hier keinen Handlungsbedarf auslösen wird.

Aus verkehrlicher Sicht ist somit keine Entwicklung zu erkennen, die zu Konflikten im Untersuchungsgebiet führen wird oder Handlungsbedarf auslöst.

6. Sonstige Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umliegung sind zur Durchführung dieses Bebauungsplans nicht erforderlich.

6.2 Finanzielle Auswirkungen

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

7. Umweltbelange

7.1 Regenwasserversickerung

Auf Grundlage des § 51a des Landeswassergesetzes NRW, wonach das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück durch die belebte Bodenschicht versickert werden soll, ist für das Plangebiet ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen. Dieses Gutachten wird die Bodenbeschaffenheit und dessen Durchlässigkeit im Hinblick auf die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung überprüfen.

Die Ergebnisse werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verwertet und entsprechende Maßnahmen festgelegt.

7.3 Umweltbericht gemäß § 2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2a BauGB

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ist jeder neu aufzustellende, zu ändernde oder zu ergänzende Bauleitplan einer Umweltprüfung zu unterziehen.

Der Bebauungsplan Nr. 396 kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Danach kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen werden.

Durch die Planung tritt keine negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionsituation 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.

Iserlohn, den 22.08.2014

Janke
Ressortleiter