

**Begründung**  
**zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. L 13 in 2 Blättern**  
**"Vor dem Hopey (Blatt 2)"**  
**gem. § 9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**1. *Planungserfordernis***

Der seit dem 08.05.1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 13 "Vor dem Hopey" soll gemäß § 13 a BauGB im Bereich des Flurstücks 520, Flur 25, der Gemarkung Oestrich geändert werden.

Es ist geplant, das bestehende Gebäude der Schule, aufgrund der Umwandlung in eine Ganztagschule und den damit gestiegenen Raumanforderungen, zu erweitern. Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung für eine Erweiterung des Gebäudes ist die Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan ist das komplette Schulgelände als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 BauNVO (in der Fassung von 1968) Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig zulässig. Diese Festsetzung entspricht in ihrer Gesamtheit nicht der realen Nutzung des Grundstücks. In der Bebauungsplanänderung soll daher das bisher für das Schulgrundstück festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Schule“ geändert werden.

**2. Bestandssituation**

**2.1 *Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches***

Das Plangebiet liegt im Ortsteil "Oestrich", westlich im Stadtgebiet von Iserlohn. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Flurstück 520 der Flur 25, der Gemarkung Oestrich.

**2.2 *Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur***

Die Größe des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 8.922 m<sup>2</sup>. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Iserlohn.

### **2.3. Erschließung**

Die Erschließung des Schulgeländes erfolgt im Osten über die Vodekestraße, im Norden über die Berliner Allee und im Westen über die Unterfeldstraße.

### **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 Belange des Klimaschutzes**

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

### **2.6 Störfallbetriebe**

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

## **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 Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Schule“ dar. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.2 Bebauungsplan**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L13 „Vor dem Hopey“ setzt die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO 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. 8.922 m<sup>2</sup> deutlich unter der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. 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 Schulgebäude zur Unterbringung zusätzlicher Räume im östlichen Bereich zu erweitern. Die Grundschule „Bartholomäus“, wurde bereits zur „Offenen Ganztagschule“ umgewandelt. Für die Unterhaltung der Ganztagschule ist es notwendig, zusätzliche Räume anzubauen, in welchen Verpflegungsbereich (Mensa), Betreuungsbereich (Gruppenräume, Personalräume) sowie Sanitäreinrichtungen untergebracht werden. Der Anbau beinhaltet ebenfalls einen Aufzug, um eine wesentliche Grundanforderung an eine Schule hinsichtlich Inklusion zu erfüllen. Außerdem sollen Ersatzräume für den 20 Jahre alten Pavillon im Anbau untergebracht werden. Damit kann der bis jetzt für die Betreuung genutzte Pavillon zurückgebaut werden. Der geplante Anbau hat eine Grundfläche von ca. 250 m<sup>2</sup>.

Nach den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Erweiterungen des Schulgebäudes ausgeschlossen. Um dieses zu ermöglichen wird in der Änderung die festgesetzte Baulinie zur Berliner Allee um ca. 6,00 m und die südliche Baugrenze um ca. 16,00 im Durchschnitt verschoben.

Im Bebauungsplan ist das komplette Schulgelände als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die vorhandene Nutzung widerspricht damit der Festsetzung im Bebauungsplan. In der Bebauungsplanänderung soll daher das bisher für das Schulgrundstück festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO in Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Schule“ geändert werden.

### **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 Novellierungen 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 (05.08.2014) mit der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises ist aufgrund des geringfügigen Eingriffs im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung lediglich eine Stellungnahme zum Artenschutz erforderlich.

Auf der von der Erweiterung betroffenen Fläche stehen 8 Hainbuchen mit Umfängen von >80cm und Höhen von ca. 8 bis 10m. Des Weiteren steht auf der Fläche eine Hainbuchenhecke mit einer Höhe von ca. 120cm und einer Länge von ca. 12m. Eine entsprechende Neupflanzung von einheimischen Gehölzen auf dem Schulgelände kann den Verlust des Lebensraums Hecke ausgleichen und ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Der Baumbestand östlich des geplanten Neubaus (div. Arten), auf dem Schulhof sowie im Böschungsbereich oberhalb der geplanten Zufahrt entlang der Berliner Allee (Linde und Ahorn) ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Zu gewährleisten ist ein ungehinderter Wuchs im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich gem. DIN 18920 („Schutz von Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sowie Einzelbaumschutz bei Baumaßnahmen“).

Im Baugenehmigungsverfahren ist, wie gesetzlich geregelt, eine Artenschutzprüfung unabhängig der hier getroffenen Aussagen durchzuführen. Es ist zu untersuchen, ob in den Hainbuchen Morschungen und damit potentielle Lebensräume für Höhlenbrüter vorhanden und damit Höhlen bewohnende Vögel oder Fledermäuse betroffen sind. Dies gilt es, vor Baubeginn auszuschließen. Sollte vor oder während der Baumaßnahme festgestellt werden, dass planungsrelevante Arten betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises zu informieren und zu beteiligen.

Von der hier vorliegenden Artenschutzrechtlichen Vorprüfung / Stellungnahme unberührt bleiben der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG (Rodungsverbot während der Brutzeit zum Schutz der Bruten 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. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 *Art der baulichen Nutzung***

Gemäß der Nutzung als Schule wird der Bereich als als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

### **7.2 *Maß der baulichen Nutzung***

Für den Änderungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit dreigeschossig ausgewiesen.

### **7.3 Überbaubare Flächen**

Nach Festsetzung des Bebauungsplanes ist im Norden als Abgrenzung der überbaubaren Fläche eine Baulinie gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO muss, wenn eine Baulinie festgesetzt ist auf dieser gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen kann nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Da es sich bereits um ein bestehendes Gebäude handelt und die überbaubare Fläche nahezu vollständig durch das Schulgebäude in Anspruch genommen wird, sowie aufgrund des durch die Planung entstehenden Versatzes in der Baustruktur, ist die Festsetzung einer Baulinie für den Bereich gegenstandslos. Die überbaubare Fläche wird daher in der Änderung vollständig durch Baugrenzen markiert.

### **7.4 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 Mischwasserkanalsystem gewährleistet. Das anfallende Niederschlagswasser wird in das vorhandene Mischwasserkanalsystem eingeleitet.

## **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 Daten und Flächenbilanzierung

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt: 8.922 m<sup>2</sup> (= 100 %)

davon sind

Fläche für Gemeinbedarf 8.922 m<sup>2</sup> (= 100 %)

davon überbaubare Fläche (GRZ: 0,5) 4.461 m<sup>2</sup> (= 50 %)

Iserlohn, 15.09.2014

Janke  
Ressortleiter