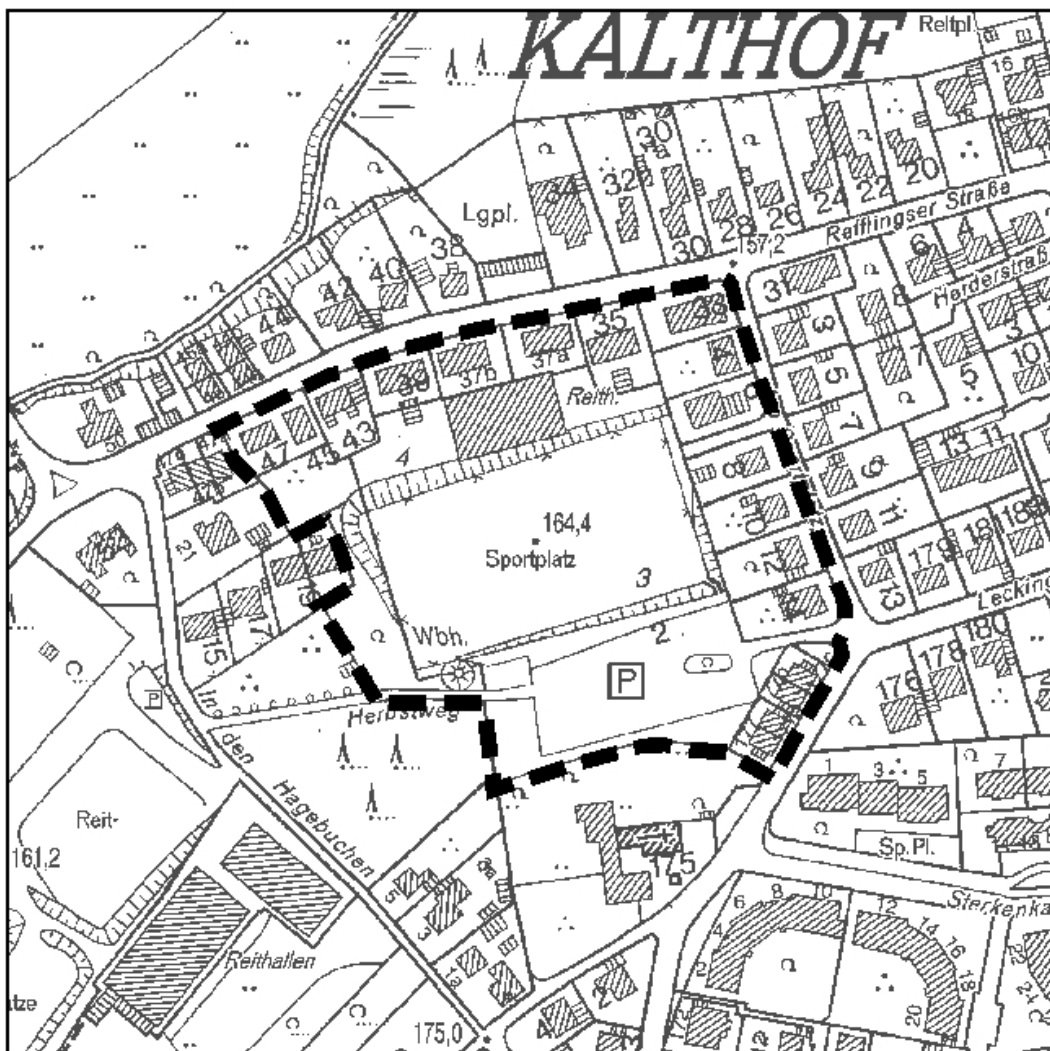


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 352 "Kalthof – Am Sportplatz"
1. Änderung nach § 13 BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB



bearbeitet durch:

Bereich Städtebau
Abteilung Städtebauliche Planung
61-2 Wolfgang Klein

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Der seit dem 27.01.2016 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 352 Kalthof – Am Sportplatz soll gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist topographisch durch starke Geländesprünge geprägt. Mittlerweile liegt eine detaillierte Ausführungsplanung mit Höhenangaben für den Planbereich vor, die zum Teil deutlich von den bestehenden Geländehöhen abweichen. Durch die Unterschiede von Bestands- und Planhöhen können sich Probleme im Rahmen der Baugenehmigungen z.B. durch das Abstandserfordernis von Niveauveränderungen des Geländes ergeben. Zum besseren Vollzug der Planung sollen daher die Höhenangaben in den Bebauungsplan mit übernommen werden.

Ein Teil der bestehenden Bebauung südlich der Refflinger Straße wurden durch Baugrenzen überplant. Die Baugrenzen sind entlang der südlichen Gebäudekante festgesetzt und lassen keinen Spielraum bei der baulichen Entwicklung der Bestandsgebäude zu. Daher sollen zur flexibleren Gestaltungsmöglichkeit des Bestandes die Baugrenze entsprechend angepasst werden.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Bereich südlich des Ortsteilzentrums Kalthof und hat eine Größe von ca. 35.000 qm.

3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 352 Kalthof – Am Sportplatz.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4. Inhalt der Planänderung

Die Änderung in Bezug auf die Festsetzung der Geländehöhen bezieht sich hauptsächlich auf den Bereich der neu geplanten Wohnbebauung, da sich die Grundstückshöhen im Bereich der bestehenden Gebäude grundsätzlich nicht ändern.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden für die einzelnen Grundstücke die Höhenangaben der detaillierten Ausführungsplanung in den B-Plan übernommen. Es handelt sich hierbei um eine Konkretisierung der Planung. Inhaltlich hat diese Änderung keine Auswirkungen auf die Planung.

Im Rahmen des Ausbaus der neu geplanten Erschließungsanlagen werden die Geländehöhen der an die neue Erschließung angrenzenden Grundstücke höhenmäßig angeglichen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll darüber hinaus die südliche Baugrenze auf den Flurstücken 452, 453 und 492 der Flur 29, Gemarkung Hennen um ca. 3m in südliche Richtung verschoben werden.

Auch aus städtebaulicher Sicht wird eine Verschiebung der Baugrenze um ca. 3m nach Süden keine nachteilige Wirkung haben, da es sich um den rückwärtigen von der Straße abgewandten Grundstückteil handelt. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird der Gestaltungsspielraum der Grundstücke vergrößert und weiterhin eine ausreichende Belichtung der Grundstücke und Fassaden gewährleistet.

5. Übergeordnete Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG

Bei der Änderung wird eine in einem Teilbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Baugrenze auf einer Länge von ca. 90m um ca. 3m nach Süden verschoben. Darüber hinaus werden Höhenangaben in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Durch die Planung tritt keine nennenswerte negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Auf die Durchführung einer landschaftsökologischen Bewertung kann daher verzichtet werden.

7. Umweltschützende Belange

Für alle Bebauungspläne besteht eine Pflicht zur Durchführung einer 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 bei dieser Änderung nicht berührt, daher kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

8. Klimaschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden Art und Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Es werden nur die vorliegenden Ausbauhöhen zur Konkretisierung der Planung in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Im Bereich der Bebauung südlich der Refflinger Straße wird die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 3m nach Süden erweitert. Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Makro- und Mikroklima sind daher nicht zu erwarten.

9. Störfallbetriebe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Gefahrenbereiches der in Iserlohn vorhandenen Störfallbetriebe. Eine weitergehende Betrachtung hinsichtlich dieser Problematik ist nicht erforderlich.

10. Artenschutz

Im Juni 2011 wurde ein städtebaulicher Entwurf zum o.g. Bebauungsplan erstellt. Hierzu wurde im August 2012 eine Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I, erweitert um ein faunistisches Gutachten, durchgeführt. Im September 2015 erfolgte eine Erweiterung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Inhalte des städtebaulichen Entwurfs. Die erweitert ausgewiesenen Flächen des B-Plans wichen von den bereits in der ASP untersuchten Bereich ab. Allerdings ergaben sich keine grundsätzlichen Änderungen an den Untersuchungsergebnissen der ASP. Es wurde festgelegt, dass die in der ASP geforderten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzungen in den B-Plan zu übernehmen sind.

Die Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf den Themenkomplex Artenschutz. Es kann daher von einer weiteren Untersuchung sowie artenschutzrechtlichen Stellungnahme abgesehen werden.

11. Flächenbilanz

Wohnbaufläche:	ca. 27.800 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche (alt):	ca. 13.633 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche (neu):	ca. 13.901 qm
<u>Plangebiet gesamt:</u>	<u>ca. 35.000 qm</u>

Iserlohn, den 13.03.2017

In Vertretung

Janke
Stadtbaurat