

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 176 "Ortskern Lössel" nach § 13 BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. *Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes*

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 Erweiterung ist dabei, als Verbindung zwischen der bestehenden Bebauung "Brunnenweg 1" und der Bebauung "Brunnenweg 5" geplant. Der Anbau soll neben der Unterbringung von Einrichtungen des Hotelbetriebes, vorrangig als Schallschutzmaßnahme gegenüber der benachbarten Wohnbebauung am Brunnenweg dienen.

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 5,50 m zum Brunnenweg festgesetzt. Um eine Erweiterung des Hotel- und Restaurantgebäudes "Neuhaus" zu ermöglichen soll daher in der Bebauungsplanänderung die überbaubare Fläche nach Westen geringfügig erweitert werden.

2. *Lage und Abgrenzung des Plangebietes*

Das Plangebiet liegt im Ortsteil "Lössel", südwestlich im Stadtgebiet von Iserlohn. Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt die Flurstücke 59, 60 und teilweise 528 der Flur 7, der Gemarkung Lössel. Die Größe des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 1.313 m². Die Grundstücksfläche befindet sich im Privateigentum.

3. *Planungsrechtliche Situation*

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 176 "Ortskern Lössel" setzt die Fläche als "Mischgebiet" (MI) gem. § 6 BauNVO fest.

4. *Ziel der Planung*

Es ist beabsichtigt das bestehende Hotel- und Restaurantgebäude "Neuhaus" im Bereich "Brunnenweg 1 und 5" zur Unterbringung zusätzlicher Räume für den Hotelbetrieb (Gästezimmer) zu erweitern. Die geplante Baumaßnahme dient dabei vorrangig als Schallschutzmaßnahme gegenüber der benachbarten Wohnbebauung des Brunnenweges. Durch den Betrieb des Hotels und Restaurants "Neuhaus" und der damit verbundenen gastronomischen Nutzung des Gartenbereiches, kommt es zeitweise zu einer Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung. Die geplante Bebauung, als Verbindung zwischen den Gebäuden "Brunnenweg 1 und 5" soll daher künftig verhindern, dass die benachbarte Wohnbebauung im westlichen Bereich des Brunnenweges, durch den Restaurantbetrieb schalltechnisch negativ beeinträchtigt wird. Der Zwischentrakt stellt dabei eine wirksame schalltechnische Maßnahme zur Verminderung der Geräuschübertragung aus dem Hotelgartenbereich dar. Die Baumaßnahme soll für die Zukunft eine

Standortsicherung des Hotel- und Restaurantbetriebes "Neuhaus" bewirken.

Nach den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes überschreitet die geplante Bebauung die westliche Baugrenze. Um eine Bebauung zu ermöglichen wird in der Änderung die festgesetzte Baugrenze zum Brunnenweg hin um ca. 4,50 m im Durchschnitt verschoben.

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. Im Bebauungsplan wird lediglich die überbaubare Fläche erweitert. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung, "Mischgebiet" (MI) gem. § 6 BauNVO bleibt unberührt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher nicht durchgeführt.

5. Maß der baulichen Nutzung

Für den Bebauungsplanänderungsbereich ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit dreigeschossig und zweigeschossig für den Änderungsbereich ausgewiesen. Die Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung ist im Plan gekennzeichnet.

6. Geräuschemissionen

Vom Ingenieurbüro für Akustik und Lärmimmissionsschutz "Buchholz" in Hagen liegt eine gutachterliche Stellungnahme vom 07.02.2008 zur bestehenden Geräuschproblematik vor, in welcher die Geräuschsituation bei Realisierung des geplanten Bauvorhabens auf die benachbarte Wohnbebauung beurteilt wird.

Aus den durch eine Messung ermittelten Werten ergibt sich anhand schalltechnischer Berechnungen, dass aus dem gastronomisch genutzten Gartenbereich der Direktschall um ca 10 dB(A) bezogen auf das Obergeschoss des benachbarten Wohnhauses "Brunnenstraße 4" gemindert werden kann, welches subjektiv einer Halbierung der Lautstärke der ohne geplanter Bebauung sonst aus diesem Bereich dringenden Geräusche entspricht. Bei üblicher Gästeunterhaltung werden die im Gartenbereich verursachten Geräusche durch die Abschirmwirkung des geplanten Zwischentraktes soweit gemindert, dass auch der im benachbarten Wohnhaus "Brunnenstraße 4" einzuhaltende Nacht-Immissionsrichtwert von 45 dB(A) (Richtwert für Mischgebiete) nicht überschritten wird. Geräuschintensive Veranstaltungen (möglicherweise mit Einsatz elektroakustischer Anlagen) werden im Nachtzeitraum (22.00 - 06.00 Uhr) ausgeschlossen. Der geplante Zwischentrakt stellt damit, neben der Nutzung für den Hotelbetrieb, eine schalltechnische Maßnahme zur Verminderung der Geräuschübertragungen aus dem Gartenbereich dar und führt damit zur wesentlichen Verbesserung der bestehenden Geräuschsituation für die benachbarte Wohnbebauung.

7. 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 Trennwasserkanalsystem gewährleistet.

8. **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.

9. **Böden**

Sofern bei Erdarbeiten angeschnittene 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 unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises als zuständige Behörde anzuzeigen.

10. **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).

11. **Städtebauliche Daten und Flächenbilanzierung**

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt:	1.315 m² (= 100 %)
Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO	1.315 m ²
zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten GRZ von 0,4	526 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche	1.215 m ²

12. **Eingriff in Natur und Landschaft**

Die geplante überbaubare Fläche liegt im Gartenbereich des Grundstücks, der überwiegend mit Zierrasen, Ziersträuchern und einigen Nadelgehölzen bepflanzt ist. Nach der Biotoptypenwertliste ist die Fläche als strukturarmer Zier- und Nutzgarten zu bewerten. Die zusätzliche überbaubare Fläche trifft keine ökologisch hochwertigen Flächen. Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige

Grundflächenzahl wird mit der Planung nicht überschritten. Durch den Anbau wird nur eine zusätzliche Fläche von ca. 150 m² versiegelt. Der Eingriff kann als geringfügig angesehen werden. Es erfolgt daher keine zusätzliche Bilanzierung des Eingriffs.

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

Iserlohn, 14.02.2008

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter