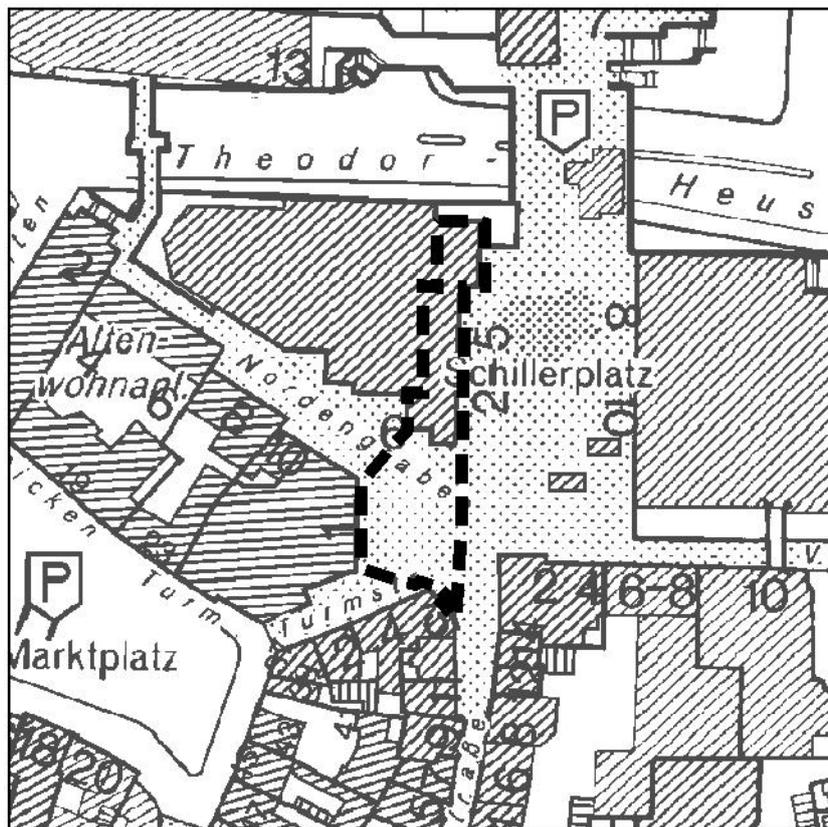


BEGRÜNDUNG

Zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 196 "Iserlohn -
Stadtkern"
nach § 13a BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB



bearbeitet durch:

**Bereich Städtebau
Abteilung Städtebauliche Planung
61-2 Frank Hofmeister**

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 196 „Iserlohn - Stadtkern“

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungserfordernis und Ziele des Bebauungsplanes	3
2	Bestandssituation	4
2.1	Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.2	Größe des Geltungsbereiches	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Ver- und Entsorgungssysteme.....	4
2.5	Altlasten.....	4
2.6	Belange des Klimaschutzes	4
2.7	Störfallbetriebe	5
3	Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen	4
3.1	Regionalplan	5
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4	Umweltprüfung	5
5	Städtebaulicher Entwurf	6
5.1	Städtebauliches Konzept	6
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	6
6	Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG	6
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
7.1	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1;.....	7
8	Hinweise	7
8.1	Böden.....	7
8.2	Bodendenkmäler	8
8.3	Kampfmittelräumdienst	8

1 Planungserfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) dafür zu schaffen, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Wesentliche Zielsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 196 „Iserlohn Stadtkern“ ist die planungsrechtliche Sicherung der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Hauptstangegebäude der Sparkasse Iserlohn. Im Rahmen dieser Maßnahmen muss das aktuelle Planungsrecht überarbeitet werden.

Durch den geplanten Abbruch der Ladenzeile sowie des Vorstandanbaus der Sparkasse soll das Gebäude an seiner Ostseite freigestellt und die Fassade gestalterisch zur Platzfläche aufgewertet werden. Diese Planungen setzen voraus, dass der Schillerplatz entlang der Ostseite des Gebäudes auf das Niveau des heutigen unteren Schillerplatzes abgesenkt wird.

Durch die geplante zeitliche Entkoppelung der Baumaßnahmen Karstadt / Schillerplatz / Brücke und Sparkasse entsteht für eine Übergangszeit an der Ostseite der Sparkasse eine provisorische Zwischenlösung, die ca. 1,70 m im Mittel unter der heutigen Platzfläche liegt und eine Breite von ca. 10,00 m aufweist. Für die Übergangszeit muss ein bauliches Provisorium erstellt werden, welches den Zugang zur heutigen Platzfläche und zum Theodor-Heuss-Ring sichert.

Wie sich die Neugestaltung des Schillerplatzes mit seiner (gestaffelten) Höhenlage in dem Gesamtareal darstellt und ob es im Bereich der heutigen Platzfläche Baufelder geben wird, wird im Rahmen der Projektentwicklung entschieden und durch einen separaten Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Um das Konzept der Sparkasse umsetzen zu können, muss das Planungsrecht in diesem Bereich überarbeitet werden. Der seit dem 03.02.1990 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 196 „Iserlohn-Stadtkern“ setzt entlang des heutigen Vorstandanbaus und der Ladenzeile gegenüber dem Schillerplatz eine Baulinie gem. § 23 Abs. 2 Baunutzungsverordnung fest. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurückspringen von Gebäudeteilen kann nur in einem sehr geringfügigen Maße zugelassen werden. Um die Umbaupläne der Sparkasse positiv zu begleiten, ist daher vorgesehen, den

Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Rates der Stadt am 07. Juni 2017.

Das Verfahren kann im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, da alle Voraussetzungen hierfür vorliegen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB kann danach verzichtet werden.

Durch die Planung tritt keine negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Schutzgüter im Sinne der Anlage des 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.

Um die Umbaumaßnahmen der Sparkasse Iserlohn planungsrechtlich zu begleiten und vorzubereiten, ist die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 196 erforderlich.

2 Bestandssituation

2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Iserlohn Stadtkern“ umfasst die westliche Begrenzung des Schillerplatzes. Im Norden wird sie begrenzt vom nördlichen Ende des Vorstandanbaus, im Osten von der östlichen Begrenzung der Ladenzeile, im Süden von dem Gebäude der Märkischen Bank, im Westen von dem Gebäude der Commerzbank bzw. der Hauptfassade der Sparkasse.

2.2 Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 1627 m².

2.3 Erschließung

Die vorhandene Erschließungssituation ist ausreichend, eine Veränderung ist nicht erforderlich.

2.4 Ver- und Entsorgungssysteme

Ein Ausbau der vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme wird durch die Planung nicht erforderlich.

2.5 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beim Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben. Daraus ergibt sich eine Kennzeichnungspflicht gemäß dem Baugesetzbuch von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten.

Nach Einsichtnahme in das Altlastenkataster des Märkischen Kreises (Untere Bodenschutzbehörde), ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

2.6 Belange des Klimaschutzes

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

2.7 Störfallbetriebe

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

3 Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest (§ 19 Abs. 1 Landesplanungsgesetz).

Der Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen - (Stand: September 2011) legt sowohl für das Plangebiet als auch für den Umgebungsbereich einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ fest.

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes stehen die Ziele der Regionalplanung somit nicht entgegen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar. Die im Bebauungsplan Nr. 196 festgesetzte Nutzung eines Kerngebietes gem. § 7 Baunutzungsverordnung verändert sich durch die geplante Änderung nicht.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes ist demzufolge gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Grundfläche des Bebauungsplanes liegt mit ca. 711 m² überbaubarer Fläche deutlich unter der in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m², sodass keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird im Rahmen dieses Verfahrens abgesehen.

5 Städtebaulicher Entwurf

5.1 Städtebauliches Konzept

Inhalt der Änderung ist zum einen die Rückführung der Baulinie auf den eigentlichen Hauptbaukörper der Sparkasse, da kein neuer Anbau nach dem Abriss der Ladenzeile bzw. des Vorstandanbaus von Seiten der Sparkasse vorgesehen ist. Zum anderen wird auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 196 mit der neuen Führung der Baulinie synchronisiert. Damit werden die Umbauvorhaben der Sparkasse von der folgenden Schillerplatz - Entwicklung planungsrechtlich entkoppelt. Das anstehende Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 399 „Iserlohn Zentrum – Schillerplatz“, für den der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 16.12.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst hat, kann somit selbstständig weitergeführt werden.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von unter 20.000 m² ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen stets gegeben sind und somit ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. 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.

Aufgrund der als geringfügig eingeschätzten Veränderungen der Bestandssituation durch den Bebauungsplan wird im Rahmen der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung lediglich eine Stellungnahme zum Artenschutz erforderlich.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1; überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0, die Geschossigkeit von IV Geschossen und die geschlossene Bauweise bleiben bestehen. Ebenso wird das festgesetzte Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht verändert.

8 Hinweise

8.1 Böden

Für die im Plangebiet vorgesehenen Baugrundeingriffe im Zuge von genehmigungsbedürftigen Baumaßnahmen sind im Vorfeld Erkundungen der Bodenbeschaffenheit sowie dessen Tragfähigkeit vorzunehmen. Das Ergebnis ist in Form eines Bodengutachtens den Bauantragsunterlagen beizufügen. Anforderungen, die sich aus diesem Bodengutachten ergeben, sind als Auflagen in zu erteilenden Baugenehmigungen aufzunehmen.

Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 17.10.2016, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Plangebiet über dem Bergwerksfeld Gallmey und Herrmann. Besondere Berücksichtigung sollten dabei die dokumentierten Altbergbaulichen Hinterlassenschaften finden. Im Plangebiet ist ein Tagesöffnungsbereich der Lagerstätte Herrmann / Stahlschmiede / 1. Kluft / 2. Kluft verzeichnet. Zudem finden sich in alten Unterlagen Hinweise auf einen kleineren Einsturztrichter unbekannter Ursache.

Zum einen können die stillgelegten Bergwerke auch heute noch einwirkungsrelevant sein, zum anderen kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auch widerrechtlicher Bergbau umgegangen ist (sog. Uraltbergbau). Angaben über eine Sicherung liegen der Bezirksregierung nicht vor. Durch Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung und Durchführung von Standsicherheitsuntersuchungen ist der Nachweis der Standsicherheit und der Senkungsfreiheit im Bereich der Tagesöffnungen zu erbringen. Möglichen Risiken durch Altbergbau kann entweder durch die bergtechnische Sanierung oder durch Maßnahmen der bautechnischen Sicherung begegnet werden.

Bei bautechnischen Sicherungsmaßnahmen in altbergbaulich beeinflussten Gebieten ist stets eine Beweissicherung erforderlich. Planungsvorhaben bei Altbergbaurisiken sind stets den Geotechnischen Kategorien GK 2 oder GK 3 nach DIN 4020: 2010-12 zuzuordnen. Daraus resultieren zwingend projektbezogene Untersuchungen sowie die ausdrückliche Beteiligung von geotechnischen Sachverständigen mit vertieften Kenntnissen und Erfahrung in Altbergbaufragen. Hierbei muss es sich um einen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie anerkannten Sachverständigen handeln.

Weitere Informationen können bei der Stadt Iserlohn, Abteilung Umwelt und Klimaschutz, Dr. Felicitas Wolters – felicitas.wolters@iserlohn – 02371 / 217-2943, angefragt werden.

Aufgrung des inhomogenen Untergrundes mit der Neigung zu Verkarstung und möglichen Sand und/oder Lehm erfüllten Hohlräumen, Spalten oder Klüften in Kombination mit den bergbaulichen Hinterlassenschaften, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser für das Plangebiet nicht geeignet. Anfallende Niederschläge sollten der Kanalisation zugeführt werden, um das Auftreten von möglichen Bodenbewegungen durch Materialverlagerung zu verhindern.

Nähere Auskünfte erteilt der Bereich Infrastruktur der Stadt Iserlohn.

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).

8.3 Kampfmittelräumdienst

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Einschätzung und Untersuchung des Plangebietes durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf

außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Iserlohn, 26.06.2017

gez. Janke

Janke

Stadtbaurat