Begründung

zur 2. Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 159 “Alter Markt” gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Der obengenannte Bebauungsplan ist seit dem 24.08.1985 rechtsverbindlich.
Er soll im Bereich der Flurstücke 39, 81, 85 und 76 (tlw.) der Flur 9 , der Gemarkung Letmathe geändert werden.

Es ist geplant das bestehende Gebäude der Feuerwache zu erweitern. Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung für eine Erweiterung des Gebäudes ist die Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplanänderungsgebiet wird im wesentlichen begrenzt von der bestehenden Wohnbebauung der Oeger Straße im Norden, von der Wohnbebauung der Grabenstraße sowie der angrenzenden öffentlichen Grünfläche im Osten, im Süden von der Straße Lennedamm und vom bestehenden Bolzplatz im Westen. Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt die Flurstücke und der Flur , der Gemarkung Letmathe. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Iserlohn.

2. Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 159 “Alter Markt” setzt die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest.

3. Ziel der Planung

Es ist beabsichtigt, die bestehende Feuerwache “Lennedamm” zur Unterbringung der Löschgruppe “Stübbeken” zu erweitern. An der Rückwand der bestehenden Fahrzeughalle der Rettungswache, versetzt in Richtung Lennedamm soll ein Anbau zu Erweiterung realisiert werden.

Neben einer neuen Fahrzeughalle sollen zusätzlich am Standort neue Sanitäreinrichtungen, Umkleieräume, Räume für Geräte sowie ein Mehrzweckraum im Neubau untergebracht werden. Nach den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine südliche Erweiterung des Feuerwehrgebäudes zur Straße “Lennedamm” ausgeschlossen. Um dieses zu ermöglichen wird in der Änderung die festgesetzte Baugrenze zur Straße “Lennedamm” um ca. 11,0m im Durchschnitt verschoben.

Mit Erweiterung der Feuerwache soll gleichzeitig zur besseren Anbindung eine zusätzliche Zufahrt von der Straße “Lenndamm” geschaffen werden.

Dabei wird geringfügig die bestehende öffentliche Grünfläche verringert.

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.

4. Maß der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Damit wird mit Bebauungsplanänderung für diesen Bereich erstmalig, orientiert am vorhandenen Bestand und der geplanten Erweiterung, das Maß der baulichen Nutzung im Plan festgeschrieben.

5. Gestaltungsvorschriften

Als Dacheindeckung ist für den Anbau die Realisierung eines Gründaches geplant. Metaldächer werden aufgrund der Gefahr des Abtrages von diesen Dächern, welcher zu einer Anreicherung der Metallbelastung in der Kläranlage (Mischsystem) oder im Boden (Versickerung) bzw. auch bei Gewässern führen kann ausgeschlossen.

6. Gewässerverlauf - Erbsenbach

Im östlichen Grundstücksbereich verläuft der verrohrte Gewässerverlauf des Erbsenbaches. Um ausreichend Abstand zwischen Bebauung und Bachverlauf zu gewährleisten, wurde die Grenze der überbaubaren Fläche mit einem Abstand von ca. 3,0 m westlich bzw. 5,0 m östlich zum Verlauf des Erbsenbaches festgesetzt. Entsprechend dem Verlauf des verrohrten Bachlaufes wurde im Bebauungsplan in diesem Bereich Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Damit ist ein ausreichender Abstand zwischen Bebauung und Erbsenbach gewährleistet.

7. Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich der verfüllte Lennearm. Dieser wird beim Märkischen Kreis im Altlastenverdachtsflächenkataster als Bodenbelastungsfläche (MK-Ordner-Nr. 06/056; ISAL-Nr. 4611/0065) geführt. Im Bebauungsplan erfolgt die Kennzeichnung dieser Bodenbelastungsfläche.

Das Ingenieurbüro Fuhmann & Brauckmann GbR wurde mit der Durchführung einer orientierenden Gefährdungsabschätzung für das Gelände beauftragt.

Im Untersuchungsbereich wurden teils verdachtsspezifisch, teils statistisch verteilt 4 Raumkernsondierungen niedergebracht und analysiert. Folgende Ergebnisse ergaben die Untersuchungen:

Geologische Verhältnisse

Nach Sichtung des geologischen Kartenmaterials sind im Untersuchungsgebiet unterhalb geringmächtiger Lockersedimente der Lenne, die Kalksteine des Massenkalk zu erwarten. Auf dem Gelände wurden 4 Rammkernbohrungen gemäß DIN 4021 durchgeführt.

Die Auffüllungen bestehen aus weichen bis steifen Schluffen an der Oberfläche und dicht gelagerten, sandig-schluffigen Kiesen. Der Kiesanteil ist Kalk-, Sand-, Schluffstein und untergeordnet Ziegelbruch.

10. Eingriff in Natur und Landschaft

9.1 Beschreibung und Bewertung des Ist- Zustandes

Der bereits seit dem 24.08.1985 bestehende Bebauungsplan beinhaltet Anlagen der Letmather Feuerwache. Der Standort für die Unterbringung der Feuerwehr wurde zweckdienlich nah zu möglichen Einsatzbereichen in zentraler Ortslage gewählt und kann somit eine effiziente Versorgung für die Letmather Einwohner gewährleisten.

Es ist beabsichtigt, die bestehende Feuerwache "Lennedamm" zur Unterbringung der Löschtruppe "Stübbeken" zu erweitern. Das bisherige Planungsrecht reicht für die Bebauung der hierzu nötigen Flächen nicht aus. Für die zusätzlichen Räumlichkeiten ist daher eine Bebauungsplanänderung gem. § 13 BauGB erforderlich.

Da der bisherige Versiegelungsgrad mit ca. 71 % bebaubarer Fläche im Verhältnis zu den Freiflächen ohnehin schon sehr hoch ist, muss jegliche Ausweisung neuer Bauflächen aus der Perspektive der Belange von Natur und Umwelt als erheblich beeinträchtigend angesehen werden.

Die vorhandene Vegetation besteht überwiegend aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen sowohl in Solitärform als auch aus flächendeckenden Gebüsch; im übrigen existieren parkähnliche Rasenflächen. Sämtliche Grünflächen befinden sich in gepflegtem und gesundem Zustand. Die vorhandenen Solitärbäume (Linde, Hainbuche, Birke, Ahorn, Weißdorn, Esche) fallen gemessen an ihrem Stammumfang nicht unter die Baumschutzsatzung.

Im nordwestlichen Bereich des Feuerwehrgebäudes befindet sich eine gesunde Ulme. Da Ulmen wegen weitverbreiteter Ulmenkrankheiten heutzutage selten geworden sind, ist im Falle der Absicht, im westlichen Gebäudebereich zusätzliche KFZ-Stellflächen anlegen zu wollen, der Standort der Ulme (siehe Lageplan) nach Möglichkeit zu erhalten. Die Ulme wird im Bebauungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt.

Vegetationsflächen bewirken ökologisch generell betrachtet einen positiven Einfluss auf das Kleinklima (Reduzierung des Aufheizeffektes von versiegelten Flächen durch Sonneneinstrahlung) und gleichen totverbaute, da versiegelte Bereiche ökologisch wirksam aus (u.a. Sauerstoffproduktion, Bodenbelebung durch Wasserhalteeffekt, Nähr- und Rückzugsraum für Tiere in Wohnsiedlungsnähe). Aus diesem Grund ist vorhandenes Grün in einem massiv überbautem Terrain wegen des ausgleichenden Charakters für das nahe Umfeld als besonders wertvoll einzustufen. Eine weitere Reduzierung von Vegetationsflächen sollte in diesem Bereich auf ein weitmögliches Minimum beschränkt werden.

9.2 Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Änderungsplanes

Der Eingriff durch die o.g. Baumaßnahme ist mit dem Wegfall von lediglich 187 m² bisheriger Gehölzfläche als relativ gering zu bewerten.

Allerdings ist bedingt durch die unmittelbare Lage direkt angrenzender Vegetationsflächen bei der Durchführung des Bauvorhabens ausreichend Maßnahmen zum Schutze dieser Flächen (vor allem der Bäume gemäß bestehender Richtlinien und DIN-Normen) zu leisten.

Ansonsten ist bei der Wiedereingrünung nach fertiggestelltem Bauvorhaben darauf zu achten, dass evtl. beschädigte Bäume, Gehölz- u. Rasenflächen dem Bestand entsprechend ersetzt werden.

9.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen (Differenz der jeweiligen Biotopwertsumme "B" minus "A") ergaben folgendes Defizit :

- **Eingriffsdefizit (gesamt) = - 1.616 Biotopwertpunkte / BWP**

Die Gesamtzahl an versiegelter Fläche erhöht sich durch den vorliegenden B-Planänderungsentwurf von:

- **1.363 m² auf insgesamt 1.550 m² - bezogen auf 3.163 m² Gesamtfläche**
(siehe auch Eingriffsbilanzen A/B)

Das Defizit kann nach Einschätzung innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht ausgeglichen werden. Daher wird hier empfohlen werden, den Ausgleich extern durchzuführen.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes / Biotoptypenbewertung des Vegetationsbestandes

1	2	3	4	5	6	7	8
Teil- fläche Nr.	Bio- Code	Biototyp (entsprechend Biototypwertliste)	Fläche (m ²)	Grund- wert - A -	Korr.- faktor + / -	Gesamt- wert - A -	Einzelfläche n- wert (Sp 4 x Sp 7)

1.0	18.*	Grünflächen in Parkanlagen	1.280	3	---	3	3.840	
2.0	35./ 36.*	Feldgehölze, heimisch und standortgerecht, Strauchgruppen, Solitärbaume	520	8	---	8	4.160	
3.0	3.*	Wassergebundene Decke	120	1	---	1	120	
4.0	1.*	Voll versiegelte Flächen (Gebäude, Wege-/Platzflächen)	1.243	0	---	0	0	
Flächensumme (m²):							3.163	
Gesamtflächenwert: A (Summe Sp 8)							°	+ 8.120

Bemerkungen:

- * entspricht der Biotoptypenliste/Bestandsbewertung des Märkischen Kreises (ULB), Stand: 5/2002
- ** der Biotoptypenliste d. Umweltministeriums NRW "...Arbeitshilfe für d. Bauleitplanung"

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Planungsobjektes

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

Teilfläche Nr.	Bio-Code	Biotoptyp (entsprechend Biotoptypwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert - A - Ausgangszustand	Biotopwertgewinn /-verlust + / -	Gesamtwert - P - 30 J. nach Neuanlage	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)	
1.0	18.* 4.5**	Grünflächen in Parkanlagen	1.280	3	---	3	3.840	
2.1	35./ 36.* 8.1/ 8.2**	Feldgehölze, heimisch und standortgerecht, Strauchgruppen, Solitärbaume	333	8	---	8	2.664	
3.0	3.* 1.3**	Wassergebundene Decke	120	1	---	1	120	
4.1	1.* 1.1**	Voll versiegelte Flächen (Gebäude, Wege-/Platzflächen)	1.430	0	---	0	0	
Flächensumme (m ²):							3.163	
Gesamtflächenwert: B (Summe Sp 8)								+ 6.504

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B minus Gesamtflächenwert A) + 6.504 - 8.120	°	- 1.616
--	---	---------

<p>Bemerkungen:</p> <p>* entspricht der Biotoptypenliste/Bestandsbewertung des Märkischen Kreises (ULB), Stand: 5/2002</p> <p>** der Biotoptypenliste d. Umweltministeriums NRW "...Arbeitshilfe für d. Bauleitplanung"</p> <p>Anmerkung: Durch das Planungsvorhaben (Erweiterung der versiegelten Feuerwehrnutzflächen) verringert sich die Vegetationsfläche um 187 m² (=Eingriffsfläche).</p>
--

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

Iserlohn, 28.08.2006

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter