

Dipl.-Ing. Günter Werner

Beratender Ingenieur BDB DWA vfdB

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24

Ingenieurbüro

Baustatik
Brandschutz
Schall-u. Wärmeschutz
Stadtentwässerung
Straßenbau



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 330
„Am Burgberg / An der Fliehbürg“

Begründung
zum
Entwurf

Vorhabenträger:

Dietrich Müller

Am Silbersiepen 1, 58239 Schwerte

Inhalt

1. Allgemeines Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	Seite 3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	Seite 3
3. Übergeordnete Planungen	Seite 5
3.1 Anpassung an die Erfordernisse der Raumplanung	Seite 5
3.2 Fachplanung	Seite 5
4. Umweltprüfung	Seite 6
5. Erschließung	Seite 7
5.1 Verkehrliche Erschließung	Seite 7
5.2 Ver- und Entsorgung	Seite 7
6. Planinhalt und Festsetzung	Seite 8
6.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 8
6.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 9
6.3 Bauweise, überschaubare Grundstückflächen	Seite 9
6.4 Verkehrsflächen	Seite 10
6.5 Fläche für Garage	Seite 10
6.6 Grünflächen	Seite 10
6.7 Sonstige Planzeichen	Seite 11
6.7.1 Garagen und Stellplätze	Seite 11
6.7.2 Leitungsrechte	Seite 11
6.8 Sonstige Festsetzungen	Seite 11
6.8.1 Gestaltungsvorschriften	Seite 11
6.8.2 Stauraum vor Garagen	Seite 12
7. Denkmalschutz / Bodenkulturgüter nach § 9 (6) BauGB	Seite 12
8. Immissionsschutz	Seite 13
9. Altlasten	Seite 13
10. Verwirklichung, zeitlicher Ablauf und Kosten	Seite 14
11. Städtebauliche Zahlenwerte	Seite 14
12. Umweltbericht	Seite 15

1. Allgemeines Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Allgemeine Ziel des Bebauungsplanes Nr. 330 „Am Burgberg / An der Fliehbürg“ ist die Beseitigung einer Gewerbe-Brache zu Gunsten der Schaffung von Bauflächen zur Realisierung von bis zu 11 neuen Wohneinheiten. Gleichzeitig wird der Bestand zweier vorhandener Gebäude, ein Wohnhaus und ein gewerblich genutztes Gebäude, planungsrechtlich abgesichert.

In Anpassung an die umgebende Gebietsausweisung wird der Planungsbereich als Mischgebiet ausgewiesen und zusätzlich zu den Wohngebäuden werden auch

Geschäfts- und Bürogebäude,

sonstige Gewerbebetriebe und

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zugelassen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich durch die Grundstücke, welche sich im Besitz des Vorhabenträgers befinden, bzw. auf die der Vorhabenträger Zugriff hat. Die Grundstücke Gemarkung Oestrich, Flur 21, Flurstücke 1848 und 1850 sind im Besitz des Vorhabenträgers. Das mit einem bestehen bleibenden Wohnhaus bebaute Flurstück 1849 befindet sich im Besitz der Frau Bettina Müller-Templin, der Schwiegertochter des Vorhabenträgers, die das Planvorhaben mit trägt.

4

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,42 ha. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oestrich der Stadt Iserlohn am Südrand der Ortsbebauung. Es wird nach Westen und nach Norden von der vorhandenen Bebauung der Straße „Am Burgberg“ umgeben. Nach Osten grenzt das Gebiet direkt an die Straße „An der Fliehbürg“ an. An die südliche Grenze des Plangebietes schließt sich das Naturschutzgebiet „Burgberg“ an.

Die Grundstücke des Vorhabenträgers wurden bisher gewerblich, zuletzt als holzverarbeitender Betrieb genutzt. Eine im östlichen Planbereich befindliche Halle wurde bereits abgerissen, lediglich das Untergeschoss blieb erhalten und soll auch weiterhin genutzt werden.

Die beiden vorhandenen Betriebsgebäude im westlichen Planbereich werden beseitigt. Ein mehrgeschossiges, turmartiges Gebäude ist ebenfalls zu entfernen. Hier besteht jedoch eine vertragliche Regelung zum Betrieb einer Mobilfunkantenne, die erst 2010 ausläuft. An der Straße „An der Fliehbürg“ besteht ein älteres Trafo-Gebäude, welches ebenfalls entbehrlich ist und abgerissen wird.

Die nicht bebauten Flächen sind weitgehend befestigt, lediglich die vorhandene Böschung an der nördlichen Plangrenze ist als Grünfläche bewachsen.

Die Grundstücks-Zufahrt erfolgt bisher von der Westseite, über einen im B-Plan Nr. 280 „Am Burgberg II“ festgesetzten Stichweg der Straße „Am Burgberg“.

5

Sowohl die Straße „An der Fliehbürg“ an der östlichen Gebietsgrenze als auch der Stichweg „Am Burgberg“ an der westlichen Gebietsgrenze steigen von Nord nach Süd stark an.

In der Straße „An der Fliehbürg“ ist ein städtischer Mischwasserkanal vorhanden, an den die derzeitige Grundstücksentwässerung angeschlossen ist.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 280 „Am Burgberg II“, der Festsetzungen zu Verkehrsflächen und zur Geschossflächenzahl enthält. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des B-Planes Nr. 280 überplant und konkretisiert.

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend besteht der B-Plan Nr. 130 „Oestrich – Am Burgberg“, der ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung festsetzt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Anpassung an die Erfordernisse der Raumplanung

Durch die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Iserlohn wird dem Anpassungserfordernis an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 1 (4) BauGB Rechnung getragen.

3.2 Fachplanung

Für das Plangebiet sind keine gesonderten Fachplanungen erforderlich.

4. Umweltprüfungen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 (4) BauGB ein Umweltbericht erforderlich. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Auswirkungen auf Menschen bestehen lediglich durch die Betriebsgeräusche der an das Plangebiet angrenzenden Federnfabrik Füssmann.

Im Bereich der geräuschintensiven Filter-/ Entstaubungsanlage ist gegenüber der Vorplanung keine Wohnbebauung mehr vorgesehen. Die geplanten Garagen wirken als Lärmschutzmaßnahme. Somit werden für die Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte nicht überschritten.

Die mit Gehölzen bestandene Böschung an der südlichen Plangebietsgrenze außerhalb des Geltungsbereiches darf nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Der Gehölzbestand ist durch einen Bauzaun während der Bauzeit und durch einen geeigneten Einfriedungszaun auf Dauer zu schützen.

Aufgrund der durchgeführten Bodenerkundung, die keine Hinweise auf relevante Verunreinigungen ergab, sind keine Maßnahmen zum Boden erforderlich. Gemäß der Anregung des Märkischen Kreises sind die unbefestigten Flächen, die als Kinderspielflächen genutzt werden, aus Vorsorgegründen mit sauberem Boden abzudecken.

Zu den übrigen betrachteten Schutzgütern sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Durch das Vorhaben entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Durch die geplante Bebauung und die Begrünung der Freiflächen sind eher positive Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die im südwestlichen Planbereich gelegenen maximal drei Grundstücke werden direkt über die öffentliche Verkehrsfläche „Am Burgberg“ erschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 280 setzt jedoch die südlichen ca. 15 m der städtischen Wegeparzelle 404 nicht als Verkehrsfläche fest. Daher wird die Zufahrt des südlichsten Grundstückes im Plangebiet auf den Bereich der im B-Plan Nr. 280 festgesetzten Verkehrsfläche beschränkt.

Der übrige Planbereich wird über eine Stichstraße von der Straße „An der Fliehbürg“ abzweigend erschlossen. Die private Verkehrsfläche ist ca. 50 m lang und soll im Besitz der zukünftigen Eigentümergemeinschaft verbleiben. Bei einer Nutzung als Verkehrsmischfläche ist eine Breite von 4,00 m ausreichend. Am Ende der Straße ist eine Wendeanlage, angelehnt an den Wendeanlagentyp 2 der EAE 85, vorgesehen.

Drei Besucher-Stellplätze sind am Beginn der Erschließungsstraße angeordnet.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Energie und Wasser erfolgt über die vorhandenen Netze der jeweiligen Versorgungsträger.

Zur Entwässerung werden das anfallende Schmutzwasser und das Oberflächenwasser der Straße sowie der festgesetzten Garagen und Stellplatzflächen an den städtischen Mischwasserkanal in der Straße „An der Fliehbürg“ angeschlossen.

8

Das Oberflächenwasser auf den Grundstücken wird auf diesen dezentral versickert. Mit der Ermittlung der Durchlässigkeit durch das Ingenieurbüro Wolfgang Kramm, Dortmund vom 20.11.2005 ist nachgewiesen, dass die Versickerung möglich ist.

Einsammlung, Abtransport und Entsorgung des Hausmülls bzw. hausmüllähnlicher Abfallstoffe erfolgen durch die geregelte Müllabfuhr. Für das Ablagern von Boden- und Bauschutt stehen entsprechende Deponien des Märkischen Kreises zur Verfügung.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB festgesetzt. Neben dem Wohnen dienen Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Als zulässige Nutzungen werden gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen sind nicht zugelassen.

Die Festsetzungen entsprechen der vorhandenen umliegenden Bebauung, die sowohl Wohnbebauung als auch Gewerbebetriebe aufweist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung sind nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB Obergrenzen festgesetzt. Für den südöstlichen Planbereich (Doppelhäuser / Hausgruppen) werden gemäß § 17 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 bestimmt. Im nordöstlichen Planbereich (vorhandenes Gebäude) ist die Grundflächenzahl mit 0,7 an den Bestand angepasst. Für den übrigen Planbereich (Einzel- / Doppelhäuser) gilt die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im gesamten Geltungsbereich mit II festgesetzt.

Die zulässige Dachneigung soll zwischen 15° und 45° betragen.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Anpassung an die umliegende Bebauung.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstückfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Gemäß § 22 (2) BauGB sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Hausgruppe möglich. Im Zusammenhang mit den festgesetzten Baufeldern, welche die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO fixieren, ist sichergestellt, dass die baulichen Anlagen unter Einhaltung der erforderlichen seitlichen Grenzabstände in offener Bauweise errichtet werden. Die Beschränkung der Gebäudelängen ist durch die Baufelder vorgegeben.

6.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung wird die private Stichstraße gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB mittels der Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Gestaltung des Straßenraumes wird als Verkehrsmischfläche festgesetzt. Hierdurch wird der Charakter als reine Anliegerstraße hervorgehoben.

Für das im Plangebiet südlichste Grundstück wird für den an der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Burgberg“ angrenzenden Bereich die Grundstücksein- und -ausfahrt festgesetzt. Für den übrigen an das städtische Flurstück 404 angrenzenden Bereich werden Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

6.5 Flächen für Garagen

Die aufgrund der Schall-Immissionen nicht für wohnbauliche Zwecke nutzbare Fläche in Nähe der Filteranlage der Fa. Füssmann wird als Fläche für Garagen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB.

6.6 Grünflächen

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB erfolgt für die verbleibende Fläche zwischen der Garagenanlage und der nördlichen Gebietsgrenze. Sie dient der optischen Trennung zwischen dem vorhandenen Gewerbebetrieb und der Garagenanlage.

Die Grünfläche ist mit heimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.7 Sonstige Planzeichen

6.7.1 Garagen und Stellplätze

Zur Sicherung des Bedarfs an Garagen für die geplante Hausgruppe und weiteren Bedarf erfolgt eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB für zwölf Garagen. Zusätzlich werden drei Stellplätze für Besucher festgesetzt.

6.7.2 Leitungsrechte

Zwischen dem Stichweg „Am Burgberg“ und dem Ende der Erschließungsstraße wird ein Streifen auf den Baugrundstücken mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger für die Ver- und Entsorgung gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB belegt. Hierdurch wird eine mögliche Versorgung der neuen Bebauung über die vorhandenen Anlagen im Stichweg „Am Burgberg“ abgesichert.

Die mit dem Leitungsrecht belegten Flächen sind mit Garagen und Carports überbaubar.

6.8 Sonstige Festsetzungen

6.8.1 Gestaltungsvorschriften

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden gestalterische Festsetzungen mit dem Ziel getroffen, das ortsübliche Erscheinungsbild im Plangebiet fortzuführen. Der Regelungsgehalt beschränkt sich auf:

a) Dächer

- Auf den baulichen Anlagen sind nur geneigte Dachformen mit einer Neigung von 15° bis 45° zulässig. Dieses gilt nicht für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO

-wie z.B. Garagen, Carports, Gartenhäuser u.ä.-

b) Einfriedungen

- Einfriedungen der Grundstücke an den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig.

c) Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und entsprechend zu unterhalten.

d) Stellplätze für KFZ und deren Zufahrten auf Privatgrundstücken

- Stellplätze im Sinne des § 2 Abs. 8 BauONW sowie deren Zufahrten sind in ihrem Aufbau so auszubilden, dass das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst ungehindert in den Untergrund gelangen kann. Die flächenmäßige Dimensionierung von Stellplätzen und deren Zufahrten ist den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.

6.8.2 Stauraum vor Garagen

Der vor Garagen einzuhaltende Stauraum von mindestens 5 m dient der Leichtigkeit des fließenden Verkehrs.

7. Denkmalschutz / Bodenkulturgüter nach § 9 (6) BauGB

Das Vorhandensein von Bodenkulturgütern ist nicht bekannt. Auch andere Belange des Denkmalschutzes werden von der Planung nicht berührt.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zu den zu beachtenden Belangen der Bodendenkmalpflege im Falle unerwartet freigelegter bodenarchäologischer Funde.

8. Immissionsschutz

Nach Norden grenzt unmittelbar an das Plangebiet der Betrieb der Federnfabrik Füssmann an, von dem Geräuschemissionen ausgehen. Insbesondere verursacht eine an der südlichen Gebäudewand außen liegende Filteranlage erhebliche Geräusche. Zur Beurteilung der Betriebsgeräusche liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Akustik und Lärm - Immissionsschutz, Hagen vom März 2000 einschließlich Nachtrag vom November 2000 vor.

Aufgrund der veränderten Bauflächenanordnung im Planbereich erfolgte eine Anpassung der Immissionsraster (24.01.2006).

Für Wohnbebauung in Mischgebieten ist ein Tages - Immissionsrichtwert von IRW = 60 dB (A) einzuhalten. In der Nähe der Filteranlage, aber auch in Nähe des Anlieferungsbereiches der Fa. Füssmann, wird dieser Wert im Plangebiet überschritten. Ohne Lärmschutzmaßnahmen ist eine wohnliche Nutzung daher in diesem Bereich nicht möglich.

Durch die geplante Festsetzung als Fläche für Garagen, werden weitergehende Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Andere Immissionsarten treten im Plangebiet nicht auf.

9. Altlasten

Zur Erkundung potentieller Bodenverunreinigungen im Plangebiet wurde im August 2005 eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Es ergaben sich keine Hinweise auf relevante Bodenverunreinigungen.

Lediglich bei den Schwermetallen wurden in der chemischen Analyse leicht erhöhte Werte festgestellt. Ein Einzelwert für das Schwermetall Nickel überschreitet den Prüfwert für die Kategorie Kinderspielflächen nach BBodSchV, liegt aber noch innerhalb des Prüfwertes für die Kategorie Wohnbebauung. Aus Vorsorgegründen sind auf den im Plangebiet gekennzeichneten Grundstücken die unbefestigten Flächen, die als Kinderspielflächen genutzt werden, mit einem mindestens 30 cm mächtigen, sauberen, unbelasteten Bodenmaterial abzudecken.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Verwirklichung, zeitlicher Ablauf und Kosten

Zur Verwirklichung der geplanten Maßnahmen wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Hierin wird u.a. der zeitliche Ablauf geregelt. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Planungs- und Erschließungskosten. Der Stadt Iserlohn entstehen keine Kosten.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Plangebiet insgesamt:	4.226 m ² = 100,00 %
davon	
Baufläche	3.507 m ² = 82,99 %
Überbaubare Fläche	1.328 m ² = 31,42 %
private Verkehrsfläche	273 m ² = 6,46 %
Fläche für Nebenanlagen (Garagenhof)	287 m ² = 6,79 %
private Grünfläche	159 m ² = 3,76 %

STADT ISERLOHN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 330

„Am Burgberg / An der Fliehbürg“

Umweltbericht

Aufgestellt:

Roland Pfeiffer

Landschaftsarchitekt BDLA

Am Nocken 24

58553 Halver – Oberbrügge

Tel. : (02351) 972959

Fax: (02351) 79720

e-mail: landarch.pfeiffer@t-online.de

12. Umweltbericht

12.1 Rechtsgrundlage

Ausgelöst durch das Inkrafttreten des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz" hat der Bundesgesetzgeber auch das BauGB auf die neue Rechtslage angepasst. Mit der am 27.01.2001 in Kraft getretenen Novelle wurde der § 2 a in das BauGB eingefügt, der Regelungen für UVP- pflichtige Bebauungsplanverfahren trifft.

Auf der Grundlage der allgemeinen Anforderungen an eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie den sich aus § 2 a BauGB ergebenden inhaltlichen und formalen Anforderungen ist die Erstellung eines Umweltberichtes zu erarbeiten. Für die geplante Wohnbebauung der bisher gewerblich genutzten Grundstücke, Flur 21, Flurstücke 1848,1849 und 1850 in der Gemarkung Oestrich in Iserlohn wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

12.2 Beschreibung des Vorhabens

Die ca. 4.150 qm große Fläche wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt. Derzeit befinden sich auf der Fläche mehrere Lagerhallen und ein Wohnhaus. Zwei Lagerhallen wurden in der Vergangenheit schon abgerissen. Durch die gewerbliche Nutzung ist die Fläche bis auf einige wenige Böschungsflächen versiegelt.

Die vorhandenen Lagerhallen sollen beseitigt werden. Die geplanten baulichen Maßnahmen sehen den Erhalt des vorhandenen Wohnhauses und die Bebauung der restlichen Fläche mit Wohnhäusern in Doppelhaus- oder in Reihenhausbebauung vor.

12.3. Beschreibung der Lage und Umwelt

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil von Iserlohn an der Straße "An der Fliehbürg" unterhalb des Burgberges auf einem nach Norden ausgerichteten Hangbereich.

Der Planbereich liegt an dem Siedlungsrand zum Burgberg.

An der südlichen Grenze schließt laut dem Gebietsentwicklungsplan ein "Bereich für den Schutz der Natur" an. Laut Landschaftsplan Nr. 4 "Iserlohn" ist diese angrenzende Fläche in der Festsetzungskarte als Naturschutzgebiet "Burgberg" mit einer Fläche von 41,5 ha ausgewiesen. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ist die Erhaltung der Fläche vorgesehen. Auswirkungen durch die geplante Wohnbebauung auf das Naturschutzgebiet sind nicht erkennbar.

Die Grundstücksbreite beträgt ca. 42 m und die Länge ca. 99 m und ist in etwa von Südwest nach Nordost ausgerichtet.

Das Gelände steigt von ca. 178 m ü.NN an der nördlichen Grenze auf ca. 184 m ü.NN an der südlichen Plangebietsgrenze an.

Die Vegetation besteht aus überwiegend Ziergehölzpflanzungen im Bereich der sich aus der Topographie ergebenden Böschungen. Die Fauna hat auf Grund der vorhandenen Biotopstruktur und den Auswirkungen durch die bisherige gewerbliche Nutzung kaum Entwicklungsmöglichkeiten.

Die von dem Vorhaben betroffene Fläche ist derzeit zu ca. 87 % mit Beton, Asphalt und Gebäuden versiegelt.

Offene Gewässer sind nicht vorhanden.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Bedeutung der betroffenen Fläche aus klimatischer Sicht derzeit unerheblich.

Der funktionslose Bereich am Siedlungsrand von Oestrich stellt eine Belastung für das Stadtbild dar.

12.4. Beschreibung der Umweltauswirkungen

12.4.1 Auswirkungen auf Menschen

Aufgrund der Lage des Vorhabenbereiches und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen auf die infrastrukturelle, soziale und technische Ausstattung sowie auf die Versorgung der Bevölkerung in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Durch die geplante Nutzung der Fläche zu Wohnzwecke wird die umgebende Mischgebietsfläche gemäß den Planungszielen der Stadt Iserlohn als Siedlungsschwerpunkt gestärkt (Angebot, Arbeitsplätze).

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt von der Straße "Am Burgberg" einerseits über die vorhandene Straße "An der Fliehbürg" und andererseits über einen vorhandenen öffentlichen Weg auf der westlichen Seite des Plangebietes. Zu etwa 75 % erfolgt die Erschließung über die Straße "An der Fliehbürg".

Das Verkehrsaufkommen durch die Errichtung der Wohnbebauung ist im Verhältnis zu dem bisherigen Verkehr durch die gewerbliche Nutzung als zu vernachlässigend zu betrachten.

Relevante schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm und Abgase aufgrund des Verkehrs auf die umliegenden (MI-) Gebiete sind nicht zu erwarten.

Durch den benachbarten Betrieb, Federnfabrik Füssmann, nördlich der geplanten Wohnbebauung wirken aufgrund der Betriebszeiten, der betriebenen Maschinen und der Verladetätigkeiten Betriebsgeräusche auf die in kürzester Entfernung zu den Geräuschquellen geplanten Wohnhäuser ein. Das "Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz" aus Hagen hat im Jahr 2000 für die geplante Wohnbebauung die Beurteilungspegel nach TA Lärm- 98 berechnet. Es kommt zu dem Ergebnis, daß sowohl der für den Tageszeitraum festgesetzte Immissionsrichtwert von IRW 60 dB (A), als auch der für den Nachtzeitraum festgesetzte Immissionsrichtwert von IRW 45 dB (A) an den als nächstes zu den Geräuschquellen liegenden geplanten Wohnhäusern eingehalten wird. Eine im Januar 2006 durch das Ingenieurbüro Erbau- Röschel aus Hagen erneut vorgenommene Darstellung der Geräusch-Immissionsraster führte dazu, dass für das der Filteranlage der Fa. Füssmann am nächsten liegende Doppelhaus wegen der Überschreitung des Tages- Immissionsrichtwertes für Mischgebiete von IRW = 60 dB(A) unter Berücksichtigung eines durchlaufenden Betriebes der Fa. Füssmann Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. In der aktuell vorliegenden Planung ist die-

ses Doppelhaus entfallen und durch eine weitere Garagenanlage mit 7 Garagen ersetzt worden. Die geplante gesamte Garagenanlage, bestehend aus 12 Garagen, dient als Lärmschutzmaßnahme für die Wohnbebauung gegenüber den Geräuschquellen der Fa. Füssmann.

12.4.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Das betroffene Vorhabengebiet ist wie oben beschrieben überwiegend versiegelt und durch Gewerbebaukörper gekennzeichnet. Im Bereich der vorhandenen Böschungen ist eine Bepflanzung aus Ziersträuchern, Nadelbäumen und Bodendeckern vorhanden. Schützenswerte oder der Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn unterliegende Bäume sind nicht vorhanden.

Diese vorhandene Vegetation wird durch die geplanten Neubauten beseitigt werden. Lediglich im Bereich des zu erhaltenden Wohnhauses könnten einige wenige Gehölze erhalten werden.

Die vorhandenen Biotoptypen sind durch die Einwirkungen der gewerblichen Nutzung derart beeinträchtigt, daß sie für die Fauna nur eine unwesentliche Rolle spielen.

Im Bereich des Vorhabengebietes bestehen keinerlei Festsetzungen bezügl. Landschafts-, Natur-, Vogel- oder Wasserschutzgebieten, welche besonderen Schutzkriterien unterliegen würden.

Ebenso sind keine gesetzlich geschützten Biotope von dem Vorhaben betroffen.

Das südlich angrenzende Naturschutzgebiet "Burgberg" wird durch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

12.4.3 Auswirkungen auf den Boden

Negative Auswirkungen auf den Boden sind gegenüber der derzeitigen versiegelten Fläche in Höhe von ca. 87 % nicht zu erwarten. Die zukünftige Bebauung und Nutzung durch die Wohnbebauung, durch Garagen und Stellflächen für PKW wird zu einer geringeren Versiegelung der Bodenfläche, etwa 50 %, führen.

Der Boden im Planbereich stellt sich derzeit als mit Gebäuden, Asphalt und Beton hochgradig versiegelte Fläche dar.

Auf Grund der bisherigen gewerblichen Nutzung durch einen Holzverarbeitenden Betrieb gilt die Fläche als Altlastenverdachtsfläche.

Im August diesen Jahres wurde eine Erkundung potentieller Bodenverunreinigungen auf dem Gelände durch das Ingenieurbüro Wolfgang Kramm, Schliepstraße 4, 44135 Dortmund, durchgeführt. Die Beprobung der Verkehrsflächen im nördlichen Teil des Geländes und unter den Produktionsgebäuden sollten Verunreinigungen aus der Zeit des Holzverarbeitenden Betriebes erfassen. Die Untersuchungen zu der Altlastenverdachtsfläche erbrachte folgendes Ergebnis:

"Die Bodenuntersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen Holzverarbeitenden Betriebs in Iserlohn, Am Burgberg 15 ergaben keine Hinweise auf relevante Bodenverunreinigungen. Im Rahmen der Bohrarbeiten und der sensorischen Überprüfung des Bohrgutes wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

Bei der chemischen Analyse gemäß LAGA-Richtlinie wurden bei den Schwermetallen leicht erhöhte Werte festgestellt, die eine Zuordnung der Bodenproben zu den Bodenklassen Z 1.1, bzw. Z 1.2 ergaben. Ein Einzelwert für das Schwermetall Nickel über-

schreitet den Prüfwert für die Kategorie Kinderspielflächen nach BBodSchV". Eine Nachuntersuchung vom 13.03.2006 hinsichtlich altlastentypischer Schadstoffe, bezogen auf die Vornutzung als Palettenfabrik- Holzbearbeitungsbetrieb- Zimmerei umfassten die Parameter BTEX und Chlorpestizide. Die Nachuntersuchung ergab keine weiteren Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen. Es wird festgestellt, dass durch die Untersuchungen dem Altlastenerlass, in dem ein Bodenbelastungsverdacht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist, durch die vorliegenden Gutachterlichen Analysen Rechnung getragen wurde.

Für die geplante Nutzung des Geländes ergeben sich aufgrund der Untersuchungsergebnisse keine Hemmnisse. Das untersuchte Grundstück wurde mit den durchgeführten Maßnahmen hinreichend erkundet. Eine Notwendigkeit zu weiterführenden Maßnahmen läßt sich aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht ableiten, eine abschließende Bewertung der Sachlage obliegt aber den zuständigen Behörden. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Stellungnahme des Märkischen Kreises vom 12.12.2005 Folge zu leisten.

12.4.4 Auswirkungen auf das Wasser

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplan anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Abwasserkanal in der Straße "Am Burgberg" der Kläranlage zugeführt. Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

12.4.5 Auswirkungen auf das Klima

Gegenüber der vorhandenen versiegelten Fläche wird die Errichtung der zukünftigen Wohngebäude keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Lokalklima haben. Durch den höheren Anteil an unversiegelter Fläche wird sich die bisherige lokale Luftwärmung durch die vorhandene Bodenversiegelung vermindern. Eine vielfältigere Gestaltung und Bepflanzung der unversiegelten Fläche wird das Lokalklima verbessern.

12.4.6 Auswirkungen auf die Landschaft

Auswirkungen auf die freie Landschaft sind an diesem gewerblich belastetem Standort nicht zu erwarten. Das Stadtbild wird sich gerade an diesem Siedlungsrand jedoch erheblich verändern. Dort wo sich derzeit noch eine langgestreckte Gewerbehalle und weitere Gewerbegebäude befinden, wird durch die Wohngebäude eine aufgelockerte Bebauung entstehen.

12.4.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmäler sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bekannt.

Als Fläche für Siedlung im Sinne von Wohnbebauung ist die Fläche des Vorhabens an dem vorhandenen Siedlungsrand bestens geeignet.

Eine Erholungsnutzung ist auf der Fläche nicht vorhanden.

Die frühmittelalterliche Ringwallanlage des Burgberges liegt oberhalb der Vorhabenfläche in dem vorhandenen Wald.
Land- forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sind nicht vorhanden.

12.5 Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich

12.5.1 Maßnahmen zum Menschen

Zur Erstellung der Gebäude und der Erschließungsflächen treten zeitlich begrenzt Belästigungen der Anwohner für die Durchführung der Bauarbeiten mittels Baumaschinen ein.

Es sind dies visuelle und akustische Belästigungen bzw. Störungen.

Geruchsbelästigungen treten durch die verwendeten Baumaschinen in Form von Abgasen aus den Verbrennungsmotoren auf.

Die Dauer der Auswirkungen ist zeitlich auf die Durchführung der Bauarbeiten beschränkt und ist auch nach Abschluß dieser ebenfalls beendet.

Eventuell belastetes Baumaterial der zu beseitigenden Gebäude muß in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abgebrochen, transportiert und entsorgt werden.

Aufgrund der Geräuschimmissionen durch die benachbarte Federnfabrik Füssmann ist im Bereich der Filter- und Entstaubungsanlage eine Schallschutzmaßnahme für die Wohnbebauung in Form einer Garagenanlage erforderlich. Hierdurch kann der Tages-Immissionsrichtwert für Mischgebiete von IRW = 60 dB(A) und der Nacht- Immissionsrichtwert für Mischgebiete von IRW = 45 dB(A) eingehalten werden.

12.5.2 Maßnahmen zu Tiere und Pflanzen

Die zukünftige Gestaltung und Bepflanzung der Hausgärten in dem Vorhabengebiet trägt zu einer verbesserten Biotopstruktur gegenüber dem derzeitigen Zustand bei. Die vegetationsfähige Fläche wird in Zukunft vergrößert.

Erst nach Abschluß der Bauarbeiten können die dann neu entstehenden Vegetationsflächen in der anschließenden Pflanzzeit bepflanzt werden.

Die mit Gehölzen bestandene Böschung an der südlichen Grenze außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darf nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Diese vorhandene Feldhecke stellt eine ideale Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft, bzw. gegenüber dem angrenzenden Naturschutzgebiet dar. Aus diesen Gründen ist dieser Gehölzbestand durch einen Bauzaun während der Bauzeit und durch einen geeigneten Einfriedigungszaun auf Dauer zu schützen.

12.5.3 Maßnahmen zum Boden

Maßnahmen zum Boden sind auf Grund der vorliegenden Erkundung nicht erforderlich.

12.5.4 Maßnahmen zum Wasser

Das Abwasser wird in dem vorhandenen Abwasserkanal der Kläranlage zugeführt.

12.5.5 Maßnahmen zum Klima

Maßnahmen zum Klima sind nicht erforderlich.

12.5.6 Maßnahmen zur Landschaft

Da es sich um eine innerstädtische Fläche an einem Siedlungsrand handelt, ist die Landschaft nur untergeordnet betroffen.

Durch die festgesetzte Baugestaltung und Eingrünung erfolgt gegenüber der derzeitigen Nutzung als gewerblich genutzter Altstandort eine erhebliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der derzeitigen Situation im Plangebiet ist eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nicht zu besorgen.

Aus städtebaulicher Sicht wird der Siedlungsrand durch die geplanten Gebäude aufgewertet und erfährt hierdurch einen neuen Ortsrand.

12.5.7 Maßnahmen zu Kultur- und sonstige Sachgüter

Maßnahmen zu Kultur- und sonstigen Sachgütern sind nicht erforderlich.

12.6 Zusammenfassung

Durch das geplante Vorhaben läßt sich die derzeitige städtebaulich desolate Situation an diesem Ortsrandbereich neu ordnen. Auf Grund der durch die Nutzungen in der Vergangenheit überwiegend versiegelten Fläche, bestehen keine erhebliche negative Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Luft, das Klima, die Landschaft und auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Das Gegenteil ist bei der geplanten Reihen- und Doppelhausbebauung der Fall. Die vegetationsfähige und die lokalklimarelevante unversiegelte Fläche wird durch das Vorhaben vergrößert.

Eine während der Bauzeit auftretende Belästigung der Anwohner ist nur temporär und mit Abschluß der Bauarbeiten auch beendet.

Der Umgang mit eventuell belastetem Abbruchmaterial wird in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises vorgenommen.

Insgesamt wird die städtebauliche Situation dieses Gebietes verbessert. Die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft wird durch das Vorhaben nicht weiter beeinträchtigt als dies schon der Fall ist. Auf Grund der untergeordneten Bedeutung der vor-

handenen Biotoptypen ist über die vorgesehene Begrünung hinaus kein weiterer Ersatz oder Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft notwendig.

Die Durchführung des geplanten Vorhabens auf schon überwiegend versiegelter Fläche in Ortsrandlage ist in Hinsicht der Umweltauswirkungen einer Durchführung auf der sogenannten "Grünen Wiese" der Vorrang zu geben.

Durch die geplante Wohnbebauung und die Begrünung der Freiflächen, wie sie in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen ist, läßt sich eine städtebauliche mit positiven Auswirkungen auf die Umwelt vertretbare Verbesserung erreichen.

Halver, 31.03.2006



Roland Pfeiffer Landschaftsarchitekt BDLA

Am Nocken 24, 58553 Halver – Oberbrügge

Tel. : (02351) 972959 Fax: (02351) 79720

e-mail: landarch.pfeiffer@t-online.de

Iserlohn, den 05.04.2006

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter