

Begründung

zur 4. Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 197 “Gewerbegebiet Ostfeld” gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Der obengenannte Bebauungsplan ist seit dem 16.09.1989 rechtsverbindlich. Er soll im ausgewiesenen Bereich geändert werden. Es ist geplant die festgesetzten Baugrenzen für eventuelle Anbauten und Neubauten und zur besseren Nutzung der Grundstücke zur Hagener Straße hin zu erweitern. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan hinsichtlich der Klassifizierung der Hagener Straße als Landstraße und den damit gegebenen Umständen in diesem Bereich aktualisiert.

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich in Iserlohn, im Stadtteil Letmathe zwischen Hagener Straße und der Straße “Steltenberg”. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,37 ha.

2. Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche (G) dar. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 197 “Gewerbegebiet Ostfeld” setzt die Fläche als “Gewerbegebiet” (GE) gem. § 8 BauNVO fest.

3. Ziel der Planung

Auslöser für die Änderung ist ein geplanter Anbau an das Gebäude “Steltenberg 37” zur Hagener Straße, welcher nach den bisher bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich ist.

Im Bereich der Hagener Straße ist im Bebauungsplan aufgrund der früheren Straßenklassifizierung als Bundesstraße ein Bauverbot von 20,0m gemessen vom Fahrbahnrand festgesetzt. In diesem Bereich dürfen keine bauliche Anlagen errichtet werden. Ausgenommen davon ist das Gebäude der Gaststätte “Zum Försterhaus” Hagener Straße 217, welches unter Bestandsschutz fällt.

Durch die Abstufung der bis 1992 als Bundesstraße “B 7” klassifizierten Hagener Straße in die Landstraße “L 743” ergeben sich hinsichtlich bisher festgesetzter Anbaubeschränkung und Zufahrtsverbot neue Voraussetzungen. Die verkehrliche Bedeutung der Straße hat sich damit geändert.

Der Plan soll entsprechend der geänderten Ausgangsbedingungen aktualisiert werden.

Ziel der Änderung ist die überbaubare Fläche durch Verschiebung der Baugrenzen zur Hagener Straße um ca. 8,50m zu erweitern und damit eine bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen.

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. Verkehrsflächen - Umstufung

Zum 01.01.1993 wurde die Abstufung der Bundesstraße "B7" in die Landstraße "L 743" wirksam.

Die Autobahn "A 46" nimmt in der Regel als durchgehende, parallele Straße zur Bundesstraße den überörtlichen Verkehr auf und bringt damit Entlastung für bestehende Straßen. Die Notwendigkeit einer Klassifizierung als Bundesstraße parallel zur Autobahn verliert damit ihre Berechtigung.

Der Bund führt ein aktualisiertes Abstufungsprogramm durch, bei welchem unter anderen autobahnparallele Bundesstraßen in Straßengruppen nach Landesrecht abgestuft werden. Die Abstufung einer Bundesstraße in eine nach dem Landesstraßenrecht einzugruppierende Straße setzt sich dabei aus zwei Teilentscheidungen zusammen. Zum einen aus der Abstufung, durch welche die Straße ihre bisherige Eigenschaft als Bundesstraße verliert, und zum anderen aus der Neueinstufung in die sich aus dem Landestraßenrecht ergebenden Straßengruppe.

Die Neueinstufung erfolgte als Landstraße "L 743". Durch die Abstufung ergeben sich für die Anlieger andere Möglichkeiten hinsichtlich der Nutzbarkeit ihrer Grundstücke. Die bisher geltenden Anbaubeschränkungen sind zu aktualisieren.

5. Bauliche Anlagen an Straßen

Im Bebauungsplan ist entlang der Hagener Straße in Richtung Hohenlimburg, ab Ortsdurchfahrtsgrenze ein Anbauverbot von 20,0m festgesetzt. Gemäß § 25 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein Westfalen (StrWG NRW) ist die Unterschreitung des bisher im Bebauungsplan festgesetzten Anbauverbotsstreifen von 40,0m zulässig, mit Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde möglich. Ein generelles Anbauverbot besteht damit nicht mehr. Die Zustimmung wurde diesbezüglich vom Landesbetrieb Straßenbau NRW eingeholt. Die überbaubare Fläche soll, angeglichen der Bebauung "Hagener Straße 217" daher um ca. 8,50m erweitert werden.

6. Straßenanlieger - Zufahrten

Gemäß § 20 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein Westfalen (StrWG) gibt es kein generelles Zufahrtsverbot zu den Anliegergrundstücken. Mit Zustimmung der Straßenbaubehörde sind Zufahrten für Anliegergrundstücke an Landstraßen möglich. Nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans ist, bis auf das Grundstück "Hagener Straße 217" für den gesamten Bereich der Hagener Straße im Plangebiet nach der Ortsdurchfahrtsgrenze Zu- und Ausfahrtsverbot für die Anlieger festgesetzt. Aufgrund dessen, dass für das Grundstück "Hagener Straße 217" bereits eine genehmigte Zufahrt besteht, wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung für die anderen Anliegergrundstücke ebenfalls diese Möglichkeit geprüft.

Durch Schaffung von Zufahrten lassen sich die Grundstücke, welche teilweise große Grundstückstiefen aufweisen, optimaler erschließen und nutzen. Um mögliche Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der L 743 zu vermeiden werden vom Landesbetrieb Straßenbau NRW als zuständige Straßenbaubehörde keine neuen Zufahrten für Anliegergrundstücke zur Landstraße L 743 zugelassen. Das Zufahrtsverbot bleibt damit gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin bestehen.

7. Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung, "Gewerbegebiet" (GE) gem. § 8 BauNVO bleibt bestehen. Ebenso gilt dieses für das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, bestimmt durch Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).

Für den Planbereich ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt, welche im Plan nicht geändert werden.

8. Bestehende Leitungen - Entsorgung

Im Bereich des Flurstücks 255, Flur 27, Gemarkung Letmathe verläuft ein städtischer Kanal. Der Trassenverlauf wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet, und -mit Kanalleitungsrechten zu belastende Fläche- im Plan ausgewiesen. Ebenso erfolgte im Plan eine Kennzeichnung der Leitungstrasse im Bereich "Hagener Straße 185 bis 189"

9. Städtebauliche Zahlenwerte

Gesamtfläche des Plangebietes	23 750 m	
	Bestand - Bilanzierung gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan	Bilanzierung gemäß Bebauungsplan- änderung
Gewerbliche Baufläche	23 750 m²	23 750 m²
zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 - bebaubare Fläche	19 000 m²	19 000 m²
überbaubare Grundstücksfläche	16 850 m²	19 730 m²
nichtüberbaubare Grundstücksfläche	6 900 m²	4 020 m²

10. Umweltprüfung

Nach der Neuregelung des EAG-Bau muss für alle Bebauungspläne eine Umweltprüfung vorgenommen werden. Von der Umweltprüfung darf nur abgesehen werden, wenn die neugefassten 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 nicht berührt, da Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht geändert werden.

11. Eingriff in Natur und Landschaft

11.1 Beschreibung und Bewertung des Ist- Zustandes

Der B-Planungsbereich umfasst ein relativ dicht bebautes Gewerbe- und Wohngebiet an der Stadtgrenze zu Hagen. In diesem bereits seit dem 16.09.1989 bestehendem Bebauungsplan Nr. 197 "Gewerbegebiet Ostfeld" entwickelten sich schwerpunktmäßig Betriebe der Automobilbranche.

Solche Betriebe benötigen zu Verkaufswerbezwecken für den Neu- und Gebrauchtwagenmarkt eine im Verhältnis zu anderen Einzelhandelsgeschäften relativ große Stellfläche.

Wegen der ständigen und hohen mechanischen Beanspruchung sind zu voll versiegelten Oberflächenbelägen wie Asphalt, Beton u.s.w. kaum ökologischere Lösungen möglich, da diese aus Sicht der Unternehmen wirtschaftlich nicht rentabel sind.

Durch die vorhandene Infrastruktur können die Standortbedingungen zur effizienten gewerblichen Nutzung als günstig bezeichnet werden; der sich hieraus ergebende bereits bestehende relativ hohe Versiegelungsgrad ist dagegen aus der Sicht von Natur und Umwelt als starke Belastung zu werten. Die wenigen, im Bebauungsplanänderungsbereich gelegenen Grünflächen mit teilweise Gehölzbestand unterliegen bereits jetzt einem hohem Existenzstress, da große, künstlich verbaute Flächen besonders im Sommer zu Hitzestaus führen. Vegetationsflächen (auch kleinere) wirken sich dagegen kleinklimatisch immer als positiver Hitzepuffer aus.

Zudem beliefern "offene Flächen" effektiv den Grundwasserspiegel und sind als kapillarer Feuchtigkeitsspeicher unabdingbar für eine belebte, oberflächennahe Bodenzone mit Mikroflora und -fauna.

11.2 Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Änderung des Bebauungsplanes

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass von dem unter "Ist-Zustand" erläuterten Vegetationsbestand infolge des baulichen Eingriffs gemäß vorliegendem Bebauungsplanänderungsentwurf nur sehr wenig erhalten werden kann.

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes ist durch die Erweiterung der bebaubaren Flächen nach Norden (zur Hagener Straße) hin eine massive Zunahme an vollversiegelter Fläche zu erwarten.

Besonders hinsichtlich der kleinklimatischen Situation (Aufheizeffekt im Umfeld der Gebäude/Gehwegbereich entlang der Hagener Straße) und des o.g. Bodenwasserspeichereffekt ist mit einer Verschlechterung der bestehenden Situation zu rechnen, falls die jetzt noch offenen Flächen bebaut werden sollten.

Ein weiterer Folgeeffekt in der zusammen hängenden Kette biologisch-organischer Lebewesen wäre der Verlust von Nahrungssammelungs- und Niststätten für Kleinsäuger, Insekten und Vögel.

Für das Wohnumfeld ortsansässiger Menschen ist bedingt durch die Produktionsstättenerweiterung davon auszugehen, dass hiermit eine Zunahme sowohl des fließenden als auch ruhenden Kfz-verkehrs verbunden sein wird. Demzufolge wird es erwartungsgemäß zu einer Erhöhung der Belastungen insbesondere durch Lärm und Luftverschmutzungen kommen.

11.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

- **Eingriffsdefizit (gesamt) = - 9.270 Biotopwertpunkte/BWP**

Die Gesamtzahl an vollversiegelter Fläche erhöht sich durch den vorliegenden Bebauungsplanänderungsentwurf von:

- **1.061 m² auf insgesamt 2.881 m² (siehe auch Eingriffsbilanz)**

Dabei wurde grundsätzlich davon ausgegangen, dass rein theoretisch gesehen sämtliche Anlieger, die im Ist-Zustand über Vegetationsflächen (= 1.820 m²) verfügen, diese zugunsten angenommener Betriebserweiterungen versiegeln wollen.

Das Defizit kann nach Einschätzung innerhalb des B-Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Aufgrund der bereits geschilderten räumlichen Enge der vorhandenen Flächenüberdeckung (Gebäude-, Wege- und Platzflächen) und eines dementsprechend gravierenden Freiflächenmangels im Bebauungsplangebiet, der geeignet wäre, Kompensationsmaßnahmen aufzunehmen, wird empfohlen, den Ausgleich extern durchzuführen.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes / Biotoptypenbewertung des Vegetationsbestandes

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Haus-Nr.	Bio-Code	Biotoptyp (entsprechend Biotoptypwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert - A -	Korr.-faktor + / -	Gesamtwert - A -	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
183.1	16.*/ (7.7)**	Straßenbegleitgrün, Wegeseitenböschungen	20	3/4	Mix	3,5	70
185.1	16.*/ (7.7)**	Straßenbegleitgrün, Wegeseitenböschungen	90	3/4	Mix	3,5	315
187a.1	22*	Hausgarten, strukturreich	250	5	-	5	1.250
187a.2	39*	Teich mit Ufervegetat., naturnah	30	9	-	9	270
187a.3	30*	Gebüsche, gering strukturiert	220	6	-	6	1.320
189.1	16.*/ (7.7)**	Straßenbegleitgrün, Wegeseitenböschungen	360	3/4	Mix	3,5	1.260
189.2	22/30*	Gebüsche, standortgerecht, Nadelgehölze nicht standortger.	370	5/6	Mix	6	2.220
37.1	16.*/ (7.7)**	Straßenbegleitgrün, Wegeseitenböschungen	230	3/4	Mix	3,5	805
37.2	30'	Gebüsche/ Hecken, gering strukturiert	120	6	-	6	720
217.1	37*	Grünanl. mit altem Baumbestand	130	8	-	8	1.040
Restfl.	1.*	Versiegelte Fläche, Bestand	1.061	0	-	0	0
Flächensumme (m ²): 2,881 Gesamtflächenwert: A (Summe Sp 8) →							9.270

Bemerkungen:

(*) der Biotoptypenliste d. Umweltministeriums NRW "...Arbeitshilfe für d. Bauleitplanung"

** entspricht der Biotoptypenliste/Bestandsbewertung des Märkischen Kreises (ULB), Stand: 5/2002

Der Vegetationsflächen-Gesamtbestand beträgt rechnerisch: 1.820 m² (= 100 %).

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	Biotoptypwertgewinn /-verlust + / -	Gesamtwert - P - 30 J. nach Neuanlage	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
183.1	16.*/ (7.7)**	Straßenbegleitgrün, Wegeseitenböschungen	20	3/4	Mix	0	0
185.1	16.*/ (7.7)**	Straßenbegleitgrün, Wegeseitenböschungen	90	3/4	Mix	0	0
187a.1	22*	Hausgarten, strukturreich	250	5	-	0	0
187a.2	39*	Teich mit Ufervegetat., naturnah	30	9	-	0	0
187a.3	30*	Gebüsche, gering strukturiert	220	6	-	0	0
189.1	16.*/ (7.7)**	Straßenbegleitgrün, Wegeseitenböschungen	360	3/4	Mix	0	0
189.2	22/30*	Gebüsche, standortgerecht, Nadelgehölze nicht standortger.	370	5/6	Mix	0	0
37.1	16.*/ (7.7)**	Straßenbegleitgrün, Wegeseitenböschungen	230	3/4	Mix	0	0
37.2	30'	Gebüsche/ Hecken, gering strukturiert	120	6	-	0	0
217.1	37*	Grünanl. mit altem Baumbestand	130	8	-	0	0
Restfl.	1.*	Versiegelte Fläche, Bestand	1.061	0	-	0	0
Flächensumme (m ²): 2.881 Gesamtflächenwert: B (Summe Sp 8) →							0

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B minus Gesamtflächenwert A : - 9.270 ./ 0 =) →

- 9.270

Bemerkungen:

(*) der Biotoptypenliste d. Umweltministeriums NRW "...Arbeitshilfe für d. Bauleitplanung"
 ** entspricht der Biotoptypenliste/Bestandsbewertung des Märkischen Kreises (ULB), Stand: 5/2002
 Der Vegetationsflächen-Gesamtbestand beträgt rechnerisch: 1.820 m² (= 100 %).
 Gesamtfläche der B-Planänderung: 572,00+309,50+769,50+425,00+248,20+555,90m² = aufger. 2.881 m²

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

Iserlohn, 07.04.2006

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter