

## Begründung

### zur 3. Änderung nach § 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. L 9 "Hüttenwiese" gem. § 9 Abs. 8 BauGB

#### 1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der seit dem 02.04.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 9 "Hüttenwiese" soll gemäß § 2 BauGB in einem Teilbereich geändert werden.

Es ist beabsichtigt, für das Grundstück "Obere Hüttenwiese 23" eine weitere Bebauung im nördlichen Grundstücksbereich zu ermöglichen. Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung dafür ist die Änderung des Bebauungsplanes. Nach der derzeitigen Festsetzung des Bebauungsplanes ist für den gesamten Bereich "Obere Hüttenwiese 23 - 29" und "Im Hütten 2" ein Abbaugelände von Steinen (Kalk) festgesetzt. Eine weitere Bebaubarkeit der Grundstücksflächen ist durch diese Festsetzung ausgeschlossen.

Der Bereich ist aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes bereits baulich deutlich vorbelastet. Eine weitere bauliche Verdichtung ist städtebaulich sinnvoll und stellt einen schonenden Umgang mit Grund und Boden dar.

Aus heutiger Sicht ist eine Realisierung des Kalkabbaus in diesem Bereich zukünftig ausgeschlossen. Die Festsetzung im Bebauungsplan ist hinfällig und soll in der Bebauungsplanänderung herausgenommen werden. Gleichzeitig ist geplant für den Bereich als Art der baulichen Nutzung, "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festzusetzen.

#### 2. Bestandssituation

##### 2.1 *Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches*

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. L 9 "Hüttenwiese" wird im wesentlichen begrenzt von der Straße "Obere Hüttenwiese" im Westen, von der Straße "Im Hütten" im Südosten und von der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung im Norden.

##### 2.2 *Lage im Stadtgebiet - Geländeverhältnisse*

Das Plangebiet liegt im Ortsteil "Dröschede".

Der höchste Punkt mit ca. 183,20 m ü.NN liegt im nord-westlichen Randbereich des Gebietes (Grundstück - Obere Hüttenwiese 23), der tiefste Punkt im südlichen Bereich (Kreuzungsbereich - Obere Hüttenwiese und Im Hütten) mit ca. 177,20 m ü.NN.

Das Gebiet steigt insgesamt von Südosten nach Nordwesten stetig an.

##### 2.3 *Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur*

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3073 m<sup>2</sup>. Alle im Geltungsbereich des Planes liegenden Flächen sind in Privatbesitz.

## 2.4 **Bestehende Nutzung**

Das Bebauungsplangebiet wird überwiegend durch Wohnbebauung charakterisiert. Aufgrund der großen Tiefe und Breite des Grundstückes "Obere Hüttenwiese 23" ist eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung im nördlichen Grundstücksbereich angrenzend an die bestehende Bebauung möglich. Sie stellt städtebaulich eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Bebauung dar.

## 2.5 **Geologie**

Das Plangebiet befindet sich an der Nordflanke des Remscheider-Altener Sattels und gehört zum nördlichen Bereich des Rheinischen Schiefergebirges. Im Gebiet treten laut der Geologischen Karte die jüngeren oberdevonischen Schichten der Unteren Adorf-Stufe zu Tage.

## 2.6 **Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 - Bergbau und Energie in NRW über einem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsfläche kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Maßnahme ist danach nicht zu rechnen.

Bei der oberirdische Gewinnung von Bodenschätzen (z.B. Kies- und Sandgruben bzw. in Diabas-, Grauwacke- und Kalksteinbrüchen) spricht man von "Abgrabungen". Das Abgrabungsgesetz NRW (AbgrG) stellt als Landesrecht die wesentliche Rechtsgrundlage dar. Es bestimmt bei den sog. Trockenabgrabungen den Abbau von Bodenschätzen oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels. Gemäß Gesetz zur Ordnung von Abgrabungen (Abgrabungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 1979, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 ist der Märkische Kreis die zuständige Behörde bei Abgrabungen. Von Seiten des Märkischen Kreises bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken. Eine weitere bauliche Verdichtung wird als sinnvoll bewertet und stellt einen schonenden Umgang mit Grund und Boden dar.

## 2.7 **Bodenbeschaffenheit**

Im Plangebiet befinden sich folgende Bodentypen gemäß dem nachfolgend genannten Bodenaufbau:

- *Mutterboden*  
In den Bodenuntersuchungen wurde zuerst ein organischer Schluff in erdfeuchter / weicher Konsistenz erbohrt. Hierbei handelt es sich um einen Mutterboden (Organischer Oberboden).
- *Aufgefüllter Schluff*  
Innerhalb der Bohrsondierungen zeigten sich bis in Tiefen von maximal 0,50 m aufgefüllte Schluffe.
- *Hanglehm*  
Unter dem o.g. ersten Schichteinheiten folgt ein steifer bis halbfester, erdfeuchter Hanglehm. Der Schluff führt einen zum Teil einen ausgeprägten Tongehalt als Nebengemenganteil.
- *Hangschutt*  
Der Endteufenbereich zeigt einen schluffigen, tonigen Kies als Hangschutt, wobei der Kies in Form von Kalkstein vorliegt.

## **2.8 Grundwasser / Hydrogeologie**

Überwiegend konnte bei Untersuchungen hinsichtlich Grundwasser innerhalb der sondierten Bodenprofile eine Feuchtigkeitsschwankungsbreite von feucht bis erdfeucht festgestellt werden. Aufgrund des durchgängigen Nichtvorhandenseins von Oberflächenversiegelungen handelt es sich dabei um natürliche Feuchteverhältnisse.

Grundsätzlich existiert ein ausgeprägtes Staunäsepotential innerhalb der ermittelten bindigen Einheiten, verursacht durch die geringe Durchlässigkeit und das hohe Rückhaltevermögen der Böden.

Bei Aushubarbeiten innerhalb des Untersuchungsgebietes ist in niederschlagsreichen Perioden mit vernässten Zonen durch Aufstau des infiltrierten Wassers auf den bindigen bzw. Tonen zu rechnen. Zusätzlich ist damit eine Konsistenzverringering bis zum breiigen Zustand möglich.

Die schluffigen-tonigen und kiesigen Lockergesteins-Schichten bilden einen Porenwasserleiter, bei dem der Wasserdurchfluss im nutzbaren Porenvolumen zwischen dem Korngerüst erfolgt.

## **2.9 Altlasten**

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

Nach Einsichtnahme in das Altlastenkataster der Stadt Iserlohn, ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

## **2.10 Gewässerverlauf - Dröscheder Bach**

In nord-südlicher Richtung über die Grundstücke "Im Hütten 21" und "Obere Hüttenwiese 27 und 29" verläuft der verrohrte Bachlauf des Dröscheder Baches.

Das Grundstück "Obere Hüttenwiese 23" wird vom Bachverlauf nicht tangiert.

## **3. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und übergeordnete Fachplanungen**

### **3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den gesamten Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.2 Bebauungsplan**

Für den neu aufgestellten Bereich existiert seit dem 02.04.1969 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 9 "Hüttenwiese". Der Bebauungsplan setzt bisher für den zu ändernden Bereich "Abbaugbiet von Steinen (Kalk)" fest.

### **3.3 *Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung***

Der verbindliche Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt "Oberbereiche Bochum/Hagen" (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) weist den Planbereich als "Allgemeiner Siedlungsbereich" aus.

## **4. Umweltprüfung**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in welcher die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschreiben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **5. Städtebaulicher Entwurf**

### **5.1 *Städtebauliches Konzept***

Auslöser für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch nach Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung bzw. Errichtung eines Wohnhauses angrenzend an die Wohnbebauung "Obere Hüttenwiese 23", welche aufgrund der Festsetzung "Abgrabungsgebiet" des bisherigen Bebauungsplanes nicht möglich war. Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung sowie unter Rücksichtnahme des Sicherheitsabstandes zum verrohrten Dröscheder Bach werden die Baugrenzen im Plangebiet festgesetzt. Erstmals wird damit in diesem Bereich überbaubare Fläche festgesetzt.

### **5.2 *Erschließung***

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straßen "Obere Hüttenwiese" und "Im Hütten".

### **5.3 *Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung***

Nach §1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen, insbesondere auch „... die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)...“ (§1a, Abs. 2, Nr. 2 BauGB).

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten sind.

Die geplanten überbaubaren Flächen liegen im Bereich des vorhandenen Gebäudebestandes bzw. im Bereich der Hausgärten, Die Hausgärten sind überwiegend mit Zierrasen, Ziersträuchern und einigen Nadelgehölzen bepflanzt. Nach der Biotoptypenwertliste sind diese Flächen als strukturarme Zier- und Nutzgärten zu bewerten. Da es sich um einen sehr kleinräumigen Eingriff in einem strukturarmen, ökologisch wenig hochwertigen Bereich handelt, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt als geringfügig zu

bewerten. Auf die Durchführung einer landschafts-ökologischen Bewertung kann daher verzichtet werden.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 *Art der baulichen Nutzung***

Für den Bereich im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Bei der Änderung wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Nutzung und des Gebietscharakters festgesetzt.

### **6.2 *Maß der baulichen Nutzung***

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß bestimmt.

Die Maßzahlen des Bauvorhabens orientieren sich an der städtebaulich gewollten Entwicklung des gesamten Gebietscharakters sowie der angrenzenden zwei-geschossigen Bebauung.

Für den Planbereich wird orientiert an der vorhandenen Wohnbebauung und der in den angrenzenden Bereichen bereits festgesetzten Grundflächenzahl im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,7 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II ausgewiesen.

### **6.3 *Überbaubare Flächen***

Um eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen zu erreichen wird, abzüglich des Freihaltbereiches entlang des verrohrten Dröscheder Baches, wird nahezu das gesamte Plangebiet als überbaubare Fläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist ein flexible Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke optimal gegeben. Zur Straße "Obere Hüttenwiese" hin wird aus städtebaulichen Gründen und in Fortsetzung der bereits vorhandenen Bebauung gemäß des Bebauungsplanes eine Baulinie festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO muss, wenn eine Baulinie festgesetzt ist auf dieser gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen kann nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

### **6.4 *Verkehrsflächen / Innere Erschließung***

Die vorhandene Erschließung des Gebietes bleibt bestehen und wird in der Planung nicht verändert. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht geplant.

### **6.5 *Ver- und Entsorgung***

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgen im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energie AG Iserlohn-Menden. 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. Das Plangebiet ist an die zentrale Mischkanalisation angeschlossen.

Gem § 51a WHG muß die Stadt bei der Ausweisung von Bauflächen die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswasser untersuchen. Es besteht die generelle Pflicht zur ökologischen Beseitigung von Niederschlagswässern. Das Niederschlagswasser ist bei einer erstmaligen Bebauung oder Versiegelung auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Planbereich verläuft der verrohrte Dröscheder Bach. Es besteht daher die Möglichkeit anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser in den Bachlauf einzuleiten. Hierfür ist die Zusage des Märkischen Kreis erforderlich. Der Märkische Kreis weist in seiner Stellungnahme zum Planverfahren auf die Einleitungsanträge gem. § 7 WHG zur Niederschlagswasserbeseitigung hin.

Falls eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Dröscheder Bach Kreis nicht befürwortet wird, ist das Niederschlagswasser in das vorhandene Mischwasserkanalsystem einzuleiten.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird aufgrund der bestehenden Bodenqualität und der damit unzureichenden Durchlässigkeit ausgeschlossen.

Um die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu prüfen, wurde das Ingenieurbüro "Dipl.-Geologe Stephan Brauckmann - Beratender Umwelt- und Ingenieurgeologe" in Fröndenberg mit der Erstellung eines Hydrogeologischen Gutachtens beauftragt. Zur Erkundung des Untergrundes wurden auf das Plangebiet verteilt 2 Rammkernsondierungen niedergebracht. Es wurden Versickerungsversuche durchgeführt, deren Ergebnisse auf eine sehr geringe und völlig ungeeignete Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden schließen lassen.

Die Größenordnung der Durchlässigkeitsbeiwerte ist hinsichtlich der angestrebten Versickerung als völlig ungeeignet zu bewerten.

- *Material:*  
Ein völlig unzureichender Durchlässigkeitsbeiwert der anstehenden, relevanten Bodeneinheiten lässt keine Versickerung zu.
- *Gefährdungspotential:*  
Es existiert, die als erheblich einzustufende Gefahr der Staunässebildung auf den bindigen Bodenschichten, welche einen Rückstau und einen Oberflächenabfluss verursachen kann. Hinsichtlich der ausgeprägten Morphologie würde dies eine Gefährdung der umliegenden Wohnbebauung bedeuten.
- *Baugrundgüteverschlechterung:*  
Infolge der bei einer Eingabe von Versickerungswässern zu erwartenden Staunässebildungen kann davon ausgegangen werden, dass Konsistenzverringerungen der bindigen Bodeneinheiten eintreten werden und somit eine Baugrundgüteverschlechterung eintreten wird.

Auf Grundlage der ungeeigneten Durchlässigkeitsbeiwerte sowie des mit einer Versickerung verbundenen Gefährdungspotentials wird von einer Versickerung der Niederschläge innerhalb des Plangebietes abgeraten.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist, falls keine Möglichkeit für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Dröscheder Bach besteht, in das vorhandene Kanalsystem abzuführen.

## **6.6 Festsetzung - Gewässerverlauf des Dröscheder Baches**

Um ausreichend Abstand zwischen Bebauung und Bachverlauf zu gewährleisten, wurde die Grenze der überbaubaren Fläche mit einem Abstand von ca. 5,0 m westlich und östlich zum Verlauf des Dröscheder Baches festgesetzt. Entsprechend dem Verlauf des verrohrten Baches wurde im Bebauungsplan in diesem Bereich Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Damit ist ein ausreichender Abstand zwischen Bebauung und Dröscheder Bach gewährleistet.

Das Grundstück "Obere Hüttenwiese 23" wird nur sehr geringfügig vom Schutzstreifen des Bachlaufes im nordöstlichen Grundstücksbereich tangiert.

## **7. Hinweise**

### **7.1 Böden**

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

### **7.2 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 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).

## 8. Durchführung des Bebauungsplanes

### 8.1 *Bodenordnung*

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### 8.2 *Finanzielle Auswirkungen*

Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

## 9. Städtebauliche Zahlenwerte

### Flächenbilanzierung

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>3073 m<sup>2</sup> (= 100 %)</b>	
	<b>Bestand - Bilanzierung gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan</b>	<b>Bilanzierung gemäß Bebauungsplan- änderung</b>
<b>Wohnbaufläche zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten GRZ</b>	keine Ausweisung von Wohnbauflächen - Bereich festgesetzt als Abbaugelände (Steinen, Kalk) im Bebauungsplan	3073 m <sup>2</sup>  GRZ: 0,4 1229 m <sup>2</sup>
<b>davon überbaubare Grundstücksfläche</b>	-	2603 m <sup>2</sup>

## **10. Umweltbericht**

Gem. § 2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2a BauGB

### **10.1 *Allgemeine Angaben***

Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet dabei die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung der im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten Umweltauswirkungen sowie der Darstellung von Maßnahmen zur Eingriffsbewältigung. Erfasst werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt, d.h. auf Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Weiterhin werden die mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen auf den Menschen als auch auf die Kultur- und Sachgüter geprüft.

Das Bebauungsplangebiet wird durch eine Wohnbebauung charakterisiert.

### **10.2 *Planerische und raumstrukturelle Vorgaben***

#### **10.2.1 Geographischer Überblick**

Das Plangebiet liegt im westlichen Sauerland im Gebiet der Stadt Iserlohn. Iserlohn liegt östlich von Hagen im Regierungsbezirk Arnsberg und gehört als große kreisangehörige Gemeinde zum Märkischen Kreis.

#### **10.2.2 Naturräumliche Verhältnisse**

Naturräumlich gehört das Stadtgebiet Iserlohns zum Niedersauerland (Sauerländer Unterland), einer Untereinheit des südwestfälischen Berglandes. Das Niedersauerland ist mit seinen Höhenlagen zwischen 100 m und 300 m ein Teil der tiefst gelegenen nördlichen Schiefergebirgsabdachung.

#### **10.2.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes**

Das ca. 3073 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteilgebietes von Iserlohn-Dröschede. Das Gebiet wird im wesentlichen begrenzt von der Straße "Obere Hüttenwiese" im Westen, von der Straße "Im Hütten" im Südosten und von der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung im Norden .

#### **10.2.4 Örtliche und überörtliche Planungen**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Teilabschnitt "Oberbereiche Bochum / Hagen" (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) stellt das Untersuchungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. An das Gebiet angrenzende Bereiche sind ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt außerhalb des Landschaftsplanbereiches.

Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG sowie FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

### 10.2.5 Kurzdarstellung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, für das Grundstück "Obere Hüttenwiese 23" eine weitere Bebauung im nördlichen Grundstücksbereich zu ermöglichen. Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung dafür ist die Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Nach der derzeitigen Festsetzung des Bebauungsplanes ist für den gesamten Bereich "Obere Hüttenwiese 23 - 29" und "Im Hütten 2" ein Abbaugelände von Steinen (Kalk) festgesetzt. Eine generelle Bebaubarkeit der Grundstücksflächen wird durch diese Festsetzung ausgeschlossen.

Der Bereich ist aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes bereits baulich deutlich vorbelastet. Eine weitere bauliche Verdichtung ist städtebaulich sinnvoll und stellt einen schonenden Umgang mit Grund und Boden dar.

Aus heutiger Sicht ist eine Realisierung des Kalkabbaus in diesem Bereich zukünftig ausgeschlossen. Die Festsetzung im Bebauungsplan ist hinfällig und soll in der Bebauungsplanänderung herausgenommen werden. Gleichzeitig ist geplant für den Bereich als Art der baulichen Nutzung, "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festzusetzen.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 ermöglicht dabei eine 40 - prozentige Versiegelung der Grundstücksfläche, bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise.

Festgesetzt wird entsprechend dem Charakter der umgebenden Bebauung ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO.

## 10.3 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### 10.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Durch Planungen können vielfältige Wirkungen auf die Umwelt verursacht werden, die teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen können.

Die wesentlichsten nachteiligen Wirkungen von baulichen Nutzungen können hierbei sein:

- Versiegelung von Boden und Veränderung von Standorten für Pflanzen und Tiere;
- Verminderung der Grundwasseranreicherung und Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses;
- Erhöhung der Oberflächentemperaturen, Behinderung des Luftaustausches, Reduzierung der klimawirksamen Ausgleichsfunktionen;
- Veränderungen des Landschaftsbildes und des Ortsbilds;
- Erhöhung der verkehrsbedingten Immissionen von Lärm und Abgasen.

Diese Auswirkungen werden nachfolgend untersucht.

### 10.3.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

- Schutzgut Mensch

In Bezug auf schützenswerte Nutzungsansprüche des Menschen stehen die Betrachtung der Wohnfunktion und der Erholungsfunktion im Vordergrund.

Im Bereich der geplanten Bebauung (maximal 2 WE) ergeben sich minimale Belastungen durch zusätzlichen Fahrverkehr, welche zu vernachlässigen sind.

Eine Vorbelastung hinsichtlich Lärmimmissionen durch Fahrverkehr besteht bereits durch die vorhandene Wohnbebauung. Weitere neue Wohnbauflächen werden nicht hervorgerufen. Hinsichtlich Altlasten liegen aufgrund der Nutzungshistorie keine Verdachtsmomente vor.

- Schutzgut Tiere / Pflanzen

Im Bereich der neugeplanten Wohnbebauung ergibt sich eine Belastung. Die Fläche wurde

bisher als Kleingarten genutzt und wird nun teilweise einer Versiegelung zugeführt. Damit gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren.

- Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden. Beeinträchtigungen der Bodenfunktion ergeben sich vor allem durch Versiegelung von unversiegelten Flächen (Gartenbereiche), durch die damit unter Umständen die Grundwasserneubildung vermindert wird.

Insgesamt wird dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, da bereits erschlossene Flächen entwickelt werden und die Planung eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes darstellt. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung einer GRZ reduziert.

- Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von §1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

In nord-südlicher Richtung über die Grundstücke "Im Hütten 21" und "Obere Hüttenwiese 27 und 29" verläuft der verrohrte Bachlauf des Dröscheder Baches.

Das Grundstück "Obere Hüttenwiese 23" wird vom Bachverlauf nicht tangiert.

Bei Umsetzung des Bauvorhabens ist zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser in den verrohrten Dröscheder Bach als Vorfluter eingeleitet werden kann. Hierzu ist ein Einleitungsantrag beim Märkischen Kreis zu stellen. In den Dröscheder Bach ist nur unbelastetes Niederschlagswasser einzuleiten.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird aufgrund der bestehenden Bodenqualität und der damit unzureichenden Durchlässigkeit ausgeschlossen.

Im Bebauungsplanbereich sind keine besonderen Empfindlichkeiten hinsichtlich möglicher Verunreinigungen (Altlasten) bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine äußerst geringe Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als Umweltwirkung zu beurteilen, welche aufgrund der bestehenden Bodenqualität vernachlässigt werden kann.

- Schutzgut Klima / Luft

Das Gebiet der Stadt Iserlohn gehört klimatisch betrachtet zu der nördlich gemäßigten Zone. Es liegt im nördlichen Teil des Klimabezirks Sauerland, welcher seinerseits zum Klimaraum Nordwestdeutschland zählt. Dieser maritim geprägte Klimabezirk ist durch relativ kühle Sommer und relativ warme Winter charakterisiert. Es herrschen West- bis Südwestwinde vor, die maritime Luftmassen mit hohen Niederschlagsmengen und größerer Luftfeuchtigkeit mit sich bringen. Durchschnittlich fallen 850 bis 900 mm Niederschlag pro Jahr mit jeweils einem Maximum im Sommer und Winter. Die Jahredurchschnittstemperatur beträgt 7 – 8 Grad. Bedingt durch die Lage im Mittelgebirge variiert das städtische Klima stark.

Lokalklimatisch ist das Plangebiet als Stadtklimatop einzustufen, das durch eine starke Aufheizung tagsüber und eine geringe nächtliche Auskühlung gekennzeichnet ist. Die vorhandenen Grünstrukturen am westlichen und nördlichen Plangebietsrand sowie am östlichen angrenzenden Plangebiet haben eine klimatische Ausgleichsfunktion (Schattenwurf, Kühlung etc.), die jedoch aufgrund der geringen Größe nur kleinräumig von Bedeutung ist. In Bereichen der geplanten Wohnbebauung kann sich eine Veränderung des Kleinklimas vor allem durch Versiegelung von Flächen ergeben, welche sich durch direkte Sonneneinstrahlung aufheizen können. Im Bereich der Wohnbebauung werden eventuell auftretende

Kaltluftströme durch die Bebauung beeinträchtigt.

Dadurch, dass hier aber eine relativ aufgelockerte Bebauung mit einem geringen Verdichtungsgrad (GRZ: 0,4) geplant ist, ist aber auch die Beeinträchtigung eher sehr geringfügig.

- Schutzgut Landschaft

Beeinträchtigungen der Landschaft sind nicht zu erwarten, da es sich bereits um ein beplantes Gebiet handelt, welches in der vorhandenen Wohnbebauung ergänzt bzw. im Quartiersinnenbereich verdichtet wird. Der Landschaftsschutz wird durch den Bereich der geplanten Bebauung nicht tangiert.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten. Im Plangebiet befinden sich keine derartigen Bauten.

Beeinträchtigungen von Kultur- bzw. Sachgütern sind daher nicht zu erwarten.

#### **10.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

## 10.5 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Durch die Planung sind hinsichtlich der Zunahme des Kfz-Verkehrs nur sehr geringfügige Auswirkungen (maximal 2 WE) zu erwarten, die zu vernachlässigen sind. Eine Vorbelastung hinsichtlich Lärmimmissionen durch Kfz-Verkehr besteht bereits durch die vorhandene Wohnbebauung. Durch die Planung wird lediglich geringfügig die vorhandene Bebauung ergänzt.	-
Pflanzen	Schützenswerte Flora befindet sich nicht im Bereich der geplanten Bebauung nach ersten Einschätzungen. Es handelt sich um einen Hausgarten, welcher überwiegend mit Zierrasen, Ziersträuchern und einigen Nadelgehölzen bepflanzt ist. Damit sind nur sehr geringfügige Auswirkungen zu erwarten.	+
Tiere	Der Verlust von Teillebensräumen durch die Ergänzung von Bebauung ist als gering zu bewerten.	+
Landschaft	Beeinträchtigungen der Landschaft sind nicht zu erwarten, da es sich bereits um ein bebautes Gebiet handelt, welches in der vorhandenen Wohnbebauung ergänzt wird. Der Landschaftsschutz wird durch den Bereich der geplanten Bebauung nicht tangiert.	-
Boden	Geringfügige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion ergeben sich vor allem durch Versiegelung von unversiegelten Flächen (Gartenbereich), durch die damit unter Umständen die Grundwasserneubildung vermindert wird.	+
Wasser	Im Bereich des Plangebietes verläuft der verrohrte Bachlauf des Dröscheder Baches. In den Bach ist nur unbelastetes Niederschlagswasser einzuleiten. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine äußerst geringe Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als Umweltwirkung zu beurteilen, welche aber aufgrund des geringen Versickerungspotentials des Bodens vernachlässigt werden kann.	-
Klima	Beeinträchtigungen des Klimas bzw. des Kleinklimas sind nicht zu erwarten.	-
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind nur sehr geringfügig zu erwarten.	+

+++ sehr erheblich / ++ erheblich / + wenig erheblich / - nicht erheblich

## **10.6 *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung***

### 10.5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandene Situation in der jetzigen Form erhalten bleiben, es ist nicht von einer Veränderung des gegenwärtigen Zustandes auszugehen.

### 10.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können durch die Kompensationsmaßnahmen die negativen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

## **10.7 *Geprüfte anderweitige Lösungsvorschläge - Standortalternativen***

Da es sich um ein bebauten Gebiet handelt, in welchem eine nicht mehr aktuelle Planung (Ausweisung eines Abbaugebietes) aufgehoben und dem bestehenden Charakter des Gebietes nun Rechnung getragen wird erfolgt keine zusätzliche Prüfung von Standortalternativen.

Aus heutiger Sicht ist eine Realisierung des Kalkabbaus in diesem Bereich zukünftig ausgeschlossen.

## **10.8 *Zusätzliche Angaben***

### 10.7.1 Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Um die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu prüfen, wurde vom Ingenieurbüro "Dipl.-Geologe Stephan Brauckmann - Beratender Umwelt- und Ingenieur-geologe" in Fröndenberg ein Hydrogeologischen Gutachtens erstellt.

### 10.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung / Monitoring

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Planung nicht zu erwarten. Es handelt sich bei der Planung lediglich um eine geringfügige Verdichtung der bereits bestehenden Bebauung.

### 10.7.3 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

## 10.9 *Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse*

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch Realisierung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Iserlohn, 09.01.2007

In Vertretung

(Dr. Ahrens)  
Erster Beigeordneter