

Begründung

**zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 154/1
"Rauhe Hardt / Ost"
nach § 2 BauGB gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

TEIL A: ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 *Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes*

Der seit dem 24.11.2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 154/1 "Rauhe Hardt/ Ost" soll gemäß § 2 BauGB geändert werden.

Seit 2002 wird der Bebauungsplan baulich umgesetzt. Die Wohnbaufläche wurde entwickelt um einerseits den Stadtteil Dröschede als Wohnstandort zu stärken und andererseits zur funktionalen und gestalterischen Verbesserung dieses Stadtteils beizutragen. Das Bebauungsplangebiet wird durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern charakterisiert.

Der Ausbau des Baugebietes "Rauhe Hardt" hinsichtlich Erschließungs- und Grünflächen ist weitestgehend abgeschlossen. Der Ausbau erfolgte dabei teilweise nicht übereinstimmend mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Abweichungen waren aus technischen und gestalterischen Punkten in Betrachtung mit Baufreiheit und Wirtschaftlichkeit bei der Umsetzung des Baugebietes notwendig.

Der Bebauungsplan soll daher durch Änderung entsprechend angepasst werden. Die notwendigen Abweichungen sollen so planungsrechtlich gesichert werden.

Gleichzeitig soll mit Änderung des Bebauungsplanes der Geltungsbereich geringfügig erweitert werden. Westlich des Regenrückhaltebeckens im Eingangsbereich des Baugebietes soll zusätzlich eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Bisher wird diese Fläche landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des weiterhin bestehenden Bedarfes an Eigenheimgrundstücken sowie der bereits vorhandenen technischen Infrastruktur und zur Abrundung des Baugebietes ist eine Bebauung in diesem Bereich städtebaulich zu befürworten. Es 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 Bebauungsplangebiet Nr. 154/1 "Rauhe Hardt/Ost" wird im wesentlichen begrenzt durch die Kampstraße im Süden, durch landwirtschaftliche Nutzfläche im Westen, durch die Straße "Rauhe Hardt" im Osten und die Autobahn A 46 im Norden.

Die Abgrenzung des Plangebietes wird bei der Änderung gegenüber dem bestehenden

rechtsverbindlichen Bebauungsplan geringfügig erweitert. Es handelt sich dabei um einen Flächenzuwachs des Plangebietes von ca. 2265 m².

2.2 Lage im Stadtgebiet - Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Ortsteil "Dröschede".

Der höchste Punkt mit ca. 222 m ü.NN liegt im Norden des Gebietes direkt an der Autobahn A 46, der tiefste Punkt im Südosten an der Rauhen Hardt mit ca. 194 m ü.NN.

Das Gebiet steigt insgesamt von Südosten nach Nordwesten im Gefälle zwischen 4% und 10 % stetig an.

2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 111 940 m². Bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind alle Flächen im Plangebiet in Privatbesitz.

2.4 Bestehende Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird vollständig durch eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in Form von Einzelhausbebauung, Doppel- und Reihenhausbauung charakterisiert. Der Bereich der Plangebietserweiterung westlich des Regenrückhaltebeckens wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

2.5 Geologie

Das Plangebiet befindet sich an der Nordflanke des Remscheider-Altenaer Sattels und gehört zum nördlichen Bereich des Rheinischen Schiefergebirges. Im Gebiet treten laut der Geologischen Karte die jüngeren oberdevonischen Schichten der Adorf-Stufe zu Tage. Bei den ermittelten geogenen Bodenschichten handelt es sich um den Übergangsbereich zum unterlagernden Festgestein (Ton- bzw. Bänderschiefer), welcher stratigraphisch in die oberdevonische Adorf - Stufe gestellt wird. Lokal handelt es sich um die so genannten "Adorf / Nehden - Schichten".

2.6 Bodenbeschaffenheit

Die Geländeoberfläche bildet der zwischen 0,2 m und 0,6 m mächtige Mutterboden, als feinsandiger bis sandiger Schluff. Unterhalb des Oberbodens folgen weitestgehend graubraune, örtlich braun-gelbbraune, schwach tonige, feinsandige, z.T. kiesige Schluffe in halbfester Konsistenz. Sie werden lokal unterlagert von tonigen, feinsandigen, kiesigen Schluffen, die den verwitterten Ton-/ Schluffgesteinen des Oberdevons aufliegen. Örtlich folgen unter dem Oberboden die verwitterten Festgesteine.

2.7 Altlasten

Im Nordosten des Plangebietes befand sich auf einer Teilfläche eine ehemalige Ziegelei-grube, die mit Bauschutt verfüllt wurde. Im Bebauungsplan erfolgte die Kennzeichnung dieser Fläche.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154/1 wurde im Jahre 2000 vom

Büro "Angewandte Geologie -Rummel & Knüfermann GbR- ein Gutachten zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich potentieller Verunreinigungen im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung erstellt.

Der vorgenommene Untersuchungsraum des Gutachtens bezieht den Bereich der Plangebietserweiterung der Änderung mit ein. Von den im Untersuchungsraum vorgenommenen 40 Bohrsondierungen, liegt eine Bohrsondierung in der geplanten Wohngebietserweiterungsfläche. Das Gutachten weist nach, dass kein Gefährdungspotential für die gegenwärtige bzw. die geplante wohnbauliche Nutzung in diesem Bereich vorliegt. Auf der Grundlage der Ergebnisse sind keine Gefährdungen über den Gefahrenpfad: Boden und Bodenluft ableitbar. Aus prophylaktischen Gründen ist jedoch bei den Hausgärten im Bereich der ehemaligen Ziegelei-Grube darauf zu achten, dass eine Mindestüberdeckung der vorhandenen Anschüttung mit nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgt bzw. bestehen bleibt.

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*

Der überwiegende Teil der Fläche im Bebauungsplan ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die restlichen Flächen verteilen sich anteilmäßig auf die Festsetzungen Grünflächen, Verkehrsflächen, Fläche für Gemeinbedarf und Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung.

Die geplante Erweiterungsfläche in der Bebauungsplanänderung befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Sie liegt gem. § 35 BauGB im Außenbereich.

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, da durch die Erweiterung des Plangebietes eine Fläche im Außenbereich betroffen ist, gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in welcher die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 *Städtebauliches Konzept*

Der Ausbau des Wohngebietes "Rauhe Hardt" erfolgte teilweise nicht übereinstimmend mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Abweichungen waren aus technischen und gestalterischen Punkten in Betrachtung mit Baufreiheit und Wirtschaftlichkeit bei der Umsetzung des Baugebietes notwendig.

Folgende Punkte wurden dabei abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert:

1. Ausbau der Wegeflächen zum nördlichen Grünzug

Um die fußläufige Erreichbarkeit des nördlich angrenzenden Grünzuges zu sichern, wurden im Bebauungsplan, ausgehend von den angrenzenden Verkehrsflächen, 4 Wegeparzellen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet sind, festgesetzt. Beim Ausbau wurden nur die im Osten und Westen liegenden Wegeverbindungen realisiert. Zusätzlich wurde im Grünzug Mitte ebenfalls eine von Norden nach Süden führende zentrale Wegeverbindung, mit Anschluss an den nördlichen Grünzug, ausgebaut. Damit ist der nördliche Grünzug über ausreichend Wegeverbindungen an das Baugebiet "Rauhe Hardt" fußläufig angeschlossen. Um diese Wegeverbindungen, da sie der Erschließung eines öffentlichen Grünzuges dienen, planungsrechtlich eindeutig zuzuordnen, auch hinsichtlich der weiteren Unterhaltung, sollen sie in der Bebauungsplanänderung als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.

2. Ausbau der Stellplätze an der Straße "Rauhe Hardt"

Im Straßenverlauf der Straße "Rauhe Hardt" wurden zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs öffentliche Parkflächen in Längs- und Senkrechtaufstellung im Bebauungsplan festgesetzt. Realisiert wurden die Stellplätze in Senkrechtaufstellung, d.h. auch die geplanten Stellplätze in Längsaufstellung wurden in Senkrechtaufstellung realisiert. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche verringerte sich in diesem Bereich dadurch entsprechend. Die Anzahl der Stellplätze im Bereich "Rauhe Hardt" wurde erhöht.

3. Einordnung der Containerstandorte im Baugebiet

Im Bebauungsplan wurden die Standorte für Wertstoffcontainer zentral in den Baufeldern sowie am in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug eingeplant. Diese Flächen wurden im Bebauungsplan als Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung mit Zweckbestimmung "Wertstoffcontainer" festgesetzt. Realisiert wurde ein zentraler Sammelstandort für Wertstoffcontainer am in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug auf der bisher im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Parkfläche. In der Bebauungsplanänderung soll daher dieser Bereich von Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) in Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung mit Zweckbestimmung "Wertstoffcontainer" geändert werden. Der bisherige Wertstoffcontainerstandort an diesem Grünzug entfällt. Die Fläche wird in der Bebauungsplanänderung als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Zusätzlich soll westlich des Regenrückhaltebeckens im Eingangsbereich des Baugebietes Wohnbaufläche auf zwei Baufeldern ausgewiesen werden. Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zwischen den Baufeldern wird in der Änderung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Bei Realisierung des zweiten Abschnittes des Wohngebietes "Rauhe Hardt" können über diese Verkehrsfläche weitere Baufelder erschlossen werden.

5.2 **Erschließung**

Die Erschließung der neu geplanten Wohngebietsfläche erfolgt über die bestehende Straße "Op Lückenkamp".

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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154/1 wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet vorgenommen. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren wurde ein naturnahes Gestaltungskonzept erarbeitet, welches sich im Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, wieder spiegelt. Im Grünordnungsplan wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Bei der Bilanzierung wurde die ökologische Flächenwertigkeit von Bestand und Planung miteinander verglichen. Die Bilanz ergab dabei einen Kompensationsüberschuss von +64 Punkten.

5.3.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Änderungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplangebiet

Folgende Punkte wurden bei der Umsetzung des Plangebietes abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert:

- Festsetzung der Wegeflächen zum nördlichen Grünzug als öffentliche Grünflächen
- Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen entlang der Straße "Rauhe Hardt"
- Festsetzung des Wertstoffcontainerstandortes auf der bisherigen im Bebauungsplan festgesetzten Parkplatzfläche

Durch die o.g. Änderungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplangebiet werden keine wesentlich weiteren Flächenversiegelungen hervorgerufen. Die durch die Änderungen hervorgerufenen einzelnen Flächenversiegelungen heben sich in ihrer Summe nahezu gegeneinander auf. Der Eingriff kann daher als ausgeglichen angesehen werden. Die Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages zur Bewertung des Eingriffes für den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist daher nicht notwendig.

Der Eingriff der Bebauungsplanerweiterungsfläche wird im nachfolgenden Punkt gesondert bilanziert.

5.3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Plangebietserweiterungsfläche

In der Bebauungsplanänderung (Erweiterungsfläche) soll westlich des Rückhaltebeckens, direkt angrenzend an die Kampstraße, zusätzlich Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die Plangebietserweiterungsfläche wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

- **Eingriffsdefizit (gesamt) = - 2.175 Biotopwertpunkte/BWP**

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

27.309 m² auf insgesamt 27.896 m² bezogen auf 111.940 m² Gesamtfläche
(siehe auch Eingriffsbilanzen Formblätter A u. B)

Das Defizit kann nach Einschätzung innerhalb des B-Plangebietes wegen des Mangels an geeigneten Freiflächen nicht ausgeglichen werden. Der Ausgleich soll daher, je nach vorhandener ökologischer Situation für das einzelne Grundstück, extern durchgeführt, über das städtische Ökokonto erfolgen.

**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Plangebietserweiterungsfläche)/
Biotoptypenbewertung des Vegetationsbestandes**

1	2	3	4	5	6
Teil- fläche Nr.	Biototyp (entsprechend Biototypwertliste)	Fläche (m ²)	Grund- wert - A -	Gesamt- wert - A -	Einzelflächen- wert
1.0	Ackerfläche	2.265	2	2	4.530
Flächensumme (m ²): 2.265 Gesamtflächenwert: A →					+ 4.530

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Planungsobjektes (Plangebietserweiterungsfläche)

1	2	3	4	5	6
Teilfläche Nr.	Biotoptyp (entsprechend Biotoptypwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert - A -	Gesamtwert - A -	Einzelflächenwert
1.0	Wohnbaufläche versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (GRZ: 0,4) 40%	587	0,5	0,5	293
2.0	Zier- und Nutzgärten (strukturarm) 60%	881	2	2	1.762
3.0	Verkehrsfläche vollversiegelt	633	0	0	0
4.0	Öffentliche Grünfläche Saumzone - Baum- und Strauchgehölz	60	5	5	300
Flächensumme (m ²): 2.265 Gesamtflächenwert: A →					+2.355

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B minus Gesamtflächenwert A - 4530 - 2355 =)	- 2.175
---	---------

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den zu ändernden Bereich als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

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. Für den Planbereich wird orientiert an der vorhandenen Wohnbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt.

6.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche wird gekennzeichnet durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien im Bebauungsplan.

Um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, wurde die überbaubare Fläche gekennzeichnet durch Baugrenzen entsprechend dem baulichen Umfeld und Bebauungsplan festgesetzt. Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 2,0 m durch Wintergärten, Glashäuser und Veranden sind ausnahmsweise zulässig. Ebenso dürfen Garagen ausnahmsweise die überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 2,0 m überschreiten.

6.4 Verkehrsflächen / Innere Erschließung

Die vorhandene Erschließung des Gebietes bleibt bestehen und wird in der Planung nicht verändert. Die Erschließung der geplanten Wohnbauerweiterungsfläche erfolgt über die bestehende Straße "Op Lückenkamp".

6.5 Grünflächen

Die realisierten Wegeverbindungen werden, um sie eindeutig planungsrechtlich zuzuordnen, in der Bebauungsplanänderung als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Damit erhöht sich der Anteil der öffentlichen Grünflächen geringfügig.

6.6 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. Die Abwasserentsorgung im Baugebiet erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers ist geregelt über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Kampstraße und der Straße "Rauhe Hardt".

Niederschlagswasser

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 Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser ist bei einer erstmaligen Bebauung oder Versiegelung auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Hydrologisches Gutachten erstellt, um die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet zu prüfen. Eine Versickerung ist aufgrund verschiedener Kriterien ausgeschlossen bzw. stark eingeschränkt:

- mangelnde Wasserspeicherkapazität
- geringe Durchlässigkeit der Bodenschichten

Das gesamte Niederschlagswasser wird daher durch Grabensysteme aufgefangen und dem Regenrückhaltebecken an der Kampstraße, zugeleitet. Die weitere Ableitung erfolgt über Kanäle in stark gedrosselter Menge in den Dröscheder Bach.

Dieses Gutachten dient auch als Grundlage für die geplante Wohnbauerweiterungsfläche

gegenüber dem Rückhaltebecken, zur Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser in diesem Bereich.

7. Gestalterische Festsetzungen

Neben planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen. Damit sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen an den Gesamteindruck des räumlich erlebbaren Straßenraumes erreicht werden und die Qualität des Landschaftsbildes geschützt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden gestalterische Festsetzungen zu den verwendeten Fassadenmaterialien, zur Dachform und Dachneigung, zur Dacheindeckung, und zu Dachgauben und Dachflächenfenster getroffen. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass Vorgärten gärtnerisch anzulegen sind und nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden dürfen.

Diese Festsetzungen haben weiterhin Bestand in der Bebauungsplanänderung und sind bindend für die Wohnbauerweiterungsfläche.

8. Hinweise

8.1 *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 ebenfalls unverzüglich anzuzeigen.

8.2 *Bodendenkmäler*

Bei Bodeneingriffen im gesamten Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung 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 Landschaftsverband 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).

9. Durchführung des Bebauungsplanes

9.1 *Bodenordnung*

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

9.2 *Finanzielle Auswirkungen*

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

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Flächenbilanzierung

	Bestand - Bilanzierung gemäß rechtsverbindli- chem Bebauungsplan	Bilanzierung gemäß Bebauungsplan- änderung
Gesamtfläche des Plangebietes	109 675 m² (= 100 %)	111 940 m² (= 100 %)
Wohnbaufläche - WA	68 274 m ² (= 62,26 %)	69 742 m ² (= 62,30 %)
davon überbaubare Grundstücksfläche bei einer GRZ : 0,4	27 309 m ²	27 896 m ²
öffentliche Verkehrsflächen einschließlich	15 965 m ² (= 14,55 %)	16 305 m ² (= 14,57 %)
- Straßenverkehrsfläche	6 952 m ²	7 434 m ²
- Straßenverkehrsfläche beson- derer Zweckbestimmung	9 013 m ²	8 871 m ²
private Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungs- rechten zu belastende Flächen (in der Wohnbaufläche enthalten)	2 518 m ²	2 394 m ²
Grünflächen einschließlich	21 930 m ² (= 19,99 %)	22 157 m ² (= 19,79 %)
öffentliche Grünflächen	21 767 m ²	21 994 m ²
private Grünflächen	163 m ²	163 m ²
Gemeinbedarfsfläche	1 412 m ² (= 1,29 %)	1 412 m ² (= 1,26 %)
Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich	2 094 m ² (=1,91 %)	2 324 m ² (= 2,08 %)
Regenrückhaltebecken	2 034 m ²	2 034 m ²
Fläche für Wertstoffcontainer	60 m ²	290 m ²

Das Plangebiet wird um die Fläche von 2 265 m² erweitert. Diese Fläche wird bisher vollständig landwirtschaftlich genutzt.

Flächenbilanzierung der Bebauungsplanerweiterungsfläche

	Bestand	Bebauungsplanerweiterungsfläche
Gesamtfläche des Plangebietes	2 265 m² (bisher Ackerfläche)	2 265 m²
Wohnbaufläche - WA	-	1 468 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche bei einer GRZ : 0,4	-	587 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich	-	633 m ²
- Straßenverkehrsfläche	-	508 m ²
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	-	164 m ²
Öffentliche Grünfläche	-	60 m ²

TEIL B: UMWELTBERICHT

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

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ist jeder neu aufzustellende, zu ändernde oder zu ergänzende Bauleitplan einer Umweltprüfung zu unterziehen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht darzulegen.

Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet 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.

1. Planerische und raumstrukturelle Vorgaben

1.1 *Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes*

Seit 2002 wird das Baugebiet "Rauhe Hardt" erschlossen. Der Ausbau des Baugebietes "Rauhe Hardt" hinsichtlich Erschließungs- und Grünflächen ist nahezu abgeschlossen.

Der Ausbau erfolgte dabei teilweise nicht übereinstimmend mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Abweichungen waren aus technischen und gestalterischen Punkten in Betrachtung mit Baufreiheit und Wirtschaftlichkeit bei der Umsetzung des Baugebietes notwendig.

Der Bebauungsplan soll daher durch Änderung entsprechend angepasst werden.

Mit Änderung des Bebauungsplanes soll hinzukommend der Geltungsbereich geringfügig erweitert werden. Westlich des Regenrückhaltebeckens, im Eingangsbereich des Baugebietes, soll eine zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Aufgrund des weiterhin bestehenden Bedarfes an Eigenheimgrundstücken sowie der bereits vorhandenen technischen Infrastruktur und zur Abrundung des Baugebietes ist eine Bebauung in diesem Bereich zu befürworten.

1.2 *Kurzdarstellung der Festsetzungen des Bebauungsplanes*

Folgende Punkte wurden abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert und sind nun mit Bebauungsplanänderung planungsrechtlich zu sichern:

- Ausbau der Wegeflächen zum nördlichen Grünzug
Festsetzung von zwei Wegeflächen zum nördlichen Grünzug als öffentliche Grünflächen. Änderung der Festsetzung für zwei weitere Wegeparzellen von "mit Gehrecht zu belastende Flächen" in "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO.
- Ausbau der Stellplätze an der Straße "Rauhe Hardt"
Entlang der Straße "Rauhe Hardt" wurde ein Teil der öffentlichen Grünfläche zugunsten des Ausbaus von Stellplatzflächen in Senkrechtaufstellung zurückgenommen. Gemäß dem Ausbau wird der betreffende Bereich im Bebauungsplan von der Festsetzung öffentliche Grünfläche in Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" geändert.

- Einordnung der Containerstandorte im Baugebiet
Beim Ausbau des Wohngebietes wurde ein zentraler Sammelstandort für Wertstoffcontainer am in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug eingeordnet. In der Bebauungsplanänderung soll daher dieser Bereich von Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) in Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung mit Zweckbestimmung "Wertstoffcontainer" geändert werden. Der bisherige Wertstoffcontainerstandort an diesem Grünzug entfällt. Die Fläche wird in der Bebauungsplanänderung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Zusätzlich ist beabsichtigt, auf dem Grundstück westlich des Regenrückhaltebeckens eine weitere Wohnbebauung mit Erschließung über die Straße "Op Lückenkamp" zu ermöglichen. Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes wird um diesen Bereich erweitert. Als Art der baulichen Nutzung, wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO, entsprechend der umgrenzenden Bebauung im Baugebiet festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,4 ermöglicht dabei eine 40 - prozentige Versiegelung der Grundstücksfläche, bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise.

1.3 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. Die Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, d.h., dass dieser nicht geändert werden muss. 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.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 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 Ortsbildes;
- Erhöhung der verkehrsbedingten Immissionen von Lärm und Abgasen.

Diese Auswirkungen werden nachfolgend untersucht.

2.1 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 Wohnbebauung ergeben sich minimale Belastungen durch zusätzlichen Fahrverkehr, welche aber zu vernachlässigen sind. Eine Vorbelastung hinsichtlich Lärmimmissionen durch Fahrverkehr besteht bereits durch die vorhandene Wohnbebauung. Der zu erwartende durch die Erweiterung hinzukommende Kfz-Verkehr wird daher als relativ gering eingestuft, die Beeinträchtigungen sind daher geringfügig.

Im Jahr 2000 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Gutachten über die zu erwartende Geräuschemission, auch hinsichtlich der im Norden liegenden Autobahn A 46, erarbeitet. Das Gutachten gelangt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Der vorhandene Lärmschutzwall in der nördlichen Grünfläche bewirkt dabei nur eine geringfügige Verbesserung. Daher wurden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen, in Form des Einbaus von Fenstern der Schallschutzklasse 2, festgesetzt. Diese Maßnahmen gelten auch für die neugeplanten Wohneinheiten.

Hinsichtlich Altlasten liegen aufgrund der Nutzungshistorie im Planerweiterungsgebiet keine Verdachtsmomente vor.

Schutzgut Tiere / Pflanzen

Im Bereich der neugeplanten Wohnbebauung ergibt sich eine Belastung. Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und wird nun teilweise einer Versiegelung zugeführt. Damit gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch die Versiegelung verloren.

Hinsichtlich des Schutzgutes ergeben sich daher Beeinträchtigungen.

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 (landwirtschaftliche Nutzfläche), 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 städtebauliche Abrundung des bestehenden Wohngebietes darstellt. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 eingeschränkt.

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.

Oberflächengewässer sind im Planbereich keine vorhanden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Hydrologisches Gutachten erstellt, um die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet zu prüfen. Eine

Versickerung ist aufgrund mangelnder Wasserspeicherkapazität durch Staunässe und der geringen Durchlässigkeit der Bodenschichten ausgeschlossen bzw. stark eingeschränkt: Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsmöglichkeit im Gebiet ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen als nicht relevant zu beurteilen.

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

Die Abgrenzung des Plangebietes wird bei der Änderung gegenüber dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan geringfügig erweitert. Es handelt sich dabei um einen Flächenzuwachs des Plangebietes von ca. 2265 m². Mit der Erweiterung erfolgt eine Abrundung des Bebauungsgebietes. Durch die Wandlung eines bisher agrarisch genutzten Siedlungsrandbereiches in einen städtisch geprägten Siedlungsraum kommt es zu einer Technisierung und Überprägung des bisherigen Landschaftsbildes.

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.

3. **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.

Im Plangebiet führt die Erweiterung von Wohnbebauung zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion der Böden an dieser Stelle, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

4. 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 Erweiterung des Plangebietes sind hinsichtlich der Zunahme des Kfz- Verkehrs nur sehr geringfügige Auswirkungen zu erwarten. Eine Vorbelastung hinsichtlich Lärmimmissionen durch Kfz- Verkehr besteht bereits durch die vorhandene Wohnbebauung. Durch die Planung wird lediglich geringfügig die vorhandene Bebauung ergänzt und das Baugbiet abgerundet.	+
Pflanzen	Schützenswerte Flora befindet sich nicht im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche nach ersten Einschätzungen. Es handelt sich um Ackerflur ohne besondere Qualitäten. Damit sind nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten.	+
Tiere	Durch die zusätzliche Versiegelung gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Hinsichtlich des Schutzgutes ergeben sich daher Beeinträchtigungen.	+
Landschaft	Mit der Erweiterung erfolgt eine Abrundung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsgebietes. Bisher wurde der Bereich landwirtschaftlich genutzt. Der Landschaftsschutz wird durch den Bereich der geplanten Bebauung nicht tangiert.	+
Boden	Beeinträchtigungen der Bodenfunktion ergeben sich vor allem durch Versiegelung von unversiegelten Flächen durch die damit unter Umständen die Grundwasserneubildung vermindert wird. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 reduziert.	+
Wasser	Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als Umweltwirkung zu beurteilen. Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsmöglichkeit im Gebiet ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen als nicht relevant zu beurteilen.	-
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 geringfügig zu erwarten.	+

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

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

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.

5.2 *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

Mit der Planung sind die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Durch den hohen ermittelten Kompensationsüberschuss sind die negativen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes bereits ausgeglichen.

6. Geprüfte anderweitige Lösungsvorschläge - Standortalternativen

Da es sich bereits um ein beplantes Gebiet handelt, in welchem nur die bestehende Bebauung ergänzt wird bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend dem Ausbau angeglichen werden, erfolgt daher keine zusätzliche Prüfung von Standortalternativen.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 *Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung*

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 154/1 wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Es wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zahlreiche fachliche Gutachten erarbeitet, um die bestehenden Verhältnisse und Rahmenbedingungen einzuschätzen und beurteilen zu können.

Vorhandene Gutachten:

- Untersuchung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich potentieller Verunreinigungen
- Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände der ehemaligen Ziegeleigrube
- Gutachten zur Versickerung von Niederschlägen
- Gutachten über die zu erwartenden Geräuschmmissionen
- Untersuchung der von den vorhandenen Freileitungen ausgehenden elektromagnetischen Feldstärken

Die Bebauungsplanänderung stützt sich auf diese ermittelten Untersuchungsergebnisse. Weitergehende Untersuchungen werden nicht durchgeführt.

7.2 *Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung / Monitoring*

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Planung nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung und Abrundung des bereits bestehenden Bebauungsgebietes. Es sind geringfügig Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser und Boden durch die hinzukommende Wohnbebauung der Plangbieterweiterungsfläche zu erwarten.

Da das Defizit des Eingriffs innerhalb des B-Plangebietes wegen bereits vielfältig vorhandener Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154/1 an geeigneten Freiflächen nicht ausgeglichen werden kann, soll der Ausgleich über das städtische Ökokonto erfolgen. Die Umsetzung, und Koordinierung der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Stadt Iserlohn.

Bauzeitbedingte Beeinträchtigungen liegen aufgrund der zeitlichen Begrenzung und bei entsprechend umsichtiger Bauausführung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle, aufgrund des Gefährdungspotentials durch Zerstörung des Bodengefüges durch Verdichtung und Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers durch Kraft- und Schmierstoffe sind geeignete Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen.

7.3 *Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind*

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

8. Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, einerseits die beim Ausbau des Baugebietes vorgenommenen notwendigen Abweichungen planungsrechtlich zu sichern und andererseits südwestlich eine zusätzliche Baufläche auszuweisen.

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

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Der Ausgleich soll über das städtische Ökokonto erfolgen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch Realisierung des Bebauungsplans keine wesentlich erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Iserlohn, 02.05.2007

In Vertretung

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter