STADT ISERLOHN
Bereich Stadtplanung
Abteilung Städtebauliche Planung
61/2 (2354 Schw)

Begründung

zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 2 "Sonderhorst" nach § 13 BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der seit dem 01.06.1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 2 “Sonderhorst” soll gemäß § 13 BauGB in einem Teilbereich geändert werden.
Es ist geplant, für die Grundstücke "Sonderhorstweg 3, 5 und 7" eine weitere Bebauung in Form von Doppel- und Einzelhausbebauung (3 Wohneinheiten) im rückwärtigen östlichen Grundstücksbereich zu ermöglichen. Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung dafür ist die Änderung des Bebauungsplanes. Nach der derzeitigen Festsetzung des Bebauungsplans ist die überbaubare Fläche begrenzt auf den westlichen Grundstücksbereich festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien umfassen als überbaubare Fläche nur den Bereich der bestehenden Bebauung. Die Grundstücke weisen mit 65,0 - 70,0m relativ große Grundstückstiefen auf. Eine Nachverdichtung ist städtebaulich zu befürworten und stellt eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Bebauung “Sonderhorstweg” und “Am Hangstein” dar. Die Änderung entspricht damit einerseits der städtebaulichen Zielsetzung der Ausweisung von Flächen aus dem Erfordernis der Deckung des aktuellen Wohnbedarfs heraus, und andererseits dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Hinsicht auf das immer knapper werdende Baugrundangebot im erschlossenen Innenbereich.
Um eine weitere Bebauung zu ermöglichen und damit die Grundstücke in ihrer Bebaubarkeit optimaler zu nutzen soll im östlichen Bereich der Grundstücke überbaubare Fläche ausgewiesen werden.
Die Erschließung erfolgt über einen privaten Stichweg im östlichen Teil des Plangebietes von der Straße “Sonderhorstweg” aus.
Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung Kleinsiedlungsgebiet (WS) gem. § 2 BauNVO festgesetzt.
Aufgrund der veränderten wirtschaftlichen und sozialen Situation besteht kein Erfordernis für Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes (WS) gem. § 2 BauNVO. Daher wird in der Bebauungsplanänderung die Art der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Nutzung und des Gebietscharakters in ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO geändert.

2. Bestandssituation

2.1 *Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches*

Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt die Flurstücke 15, 16,17 und 18 der Flur 20, der Gemarkung Oestrich. Er wird begrenzt im Norden durch die Wohnbebauung “Kampstraße 2 und 4" und “Sonderhorstweg 1", im Osten durch die Wohnbebauung “Am Hangstein 1", durch die Straße “Sonderhorstweg” im Süden und im Westen.

2.2 *Lage im Stadtgebiet - Geländeverhältnisse*

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oestrich der Stadt Iserlohn, im Kreuzungsbereich der Straßen “Sonderhorstweg” und “Am Hangstein”. Der höchste Punkt mit ca. 210,62 m ü.NN liegt im östlichen Randbereich des Gebietes, der tiefste Punkt im nordwestlichen Bereich mit ca. 203,04 m ü.NN. Das Gebiet steigt insgesamt von Nordwesten nach Südosten stetig an.

2.3 *Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur*

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3 514 m². Alle im Geltungsbereich des Planes liegenden Flächen sind in Privatbesitz.

2.4 *Bestehende Nutzung*

Das Bebauungsplangebiet wird überwiegend durch Wohnbebauung charakterisiert.
Aufgrund der großen Tiefen der Grundstücke “Sonderhorstweg 3, 5 und 7" ist eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung im östlichen Bereich 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-Altenaer Sattels und gehört zum nördlichen Bereich des Rheinischen Schiefergebirges. Gemäß des vorliegenden geologischen Kartenmaterials werden im Untersuchungsgebiet unterhalb von schluffig-tonigen Lockersedimenten die Massenkalksteine aus dem Mitteldevon erwartet.

2.6 *Bodenbeschaffenheit*

Die durchgeführten Rammkernbohrungen haben eine 0,20m bis 0,40m mächtige Schicht Mutterboden ergeben. Der Mutterboden ist ein weicher, humoser und organische Bestandteile führender Schluff. Unterhalb des Mutterbodens findet sich stellenweise bis zu einer Tiefe von 1,90m Hangschutt in Form von sandigem und schluffigen Kalksandsteinkies in dichter Lagerung. Unterhalb der Endteufe wurde Massenkalkstein - Grundgebirge erbohrt. Da Kalkstein ein chemisches Sedimentgestein ist, wird er von Wasser gelöst. Das Wasser dringt unterschiedlich stark in Risse und Spalten ein. Daher ist die Oberfläche des Kalkstein stark unregelmäßig. Es kann auf kleinstem Raum zu stark schwankenden Mächtigkeiten der Lehmüberdeckung führen.

2.7 *Grundwasser / Hydrogeologie*

Grund- oder Schichtenwasser wurde nicht erbohrt. Die Bodenfeuchte schwankt zwischen feucht und erdfeucht.
Grundsätzlich sind zwei unterschiedliche die Wasserwegsamkeit betreffende Systeme feststellbar, Porenwasserleiter (in den Lockergesteinsschichten) und Karstwasserleiter (im Felsgestein)

2.8 *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.

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 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 2 “Sonderhorst” setzt die Fläche als “Kleinsiedlungsgebiet” (WS) gem. § 2 BauNVO 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

Die Änderung erfolgt im Zuge der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Von der Umweltprüfung darf abgesehen werden, wenn die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorliegen. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt. Die Maßzahlen des Bauvorhabens orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Mit Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gem. § 3 BauGB wird dem tatsächlich vorhandenen Gebietscharakter Rechnung getragen. Die allgemeine Art der baulichen Nutzung Wohnbaufläche (W) wird dabei nicht geändert.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 *Städtebauliches Konzept*

Auslöser für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch, Wohneinheiten im rückwärtigen Grundstücksbereich der Grundstücke “Sonderhorstweg 3, 5 und 7" zu errichten, wel-

ches bisher aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich ist. Entsprechend soll für die neue Bebauung im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen zusätzlich überbaubare Fläche ausgewiesen werden.

5.2 *Erschließung*

Die Erschließung erfolgt über einen privaten Stichweg im östlichen Teil des Plangebietes von der Straße “Sonderhorstweg” aus.

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).

In diesem Zusammenhang wurde ein ökologischer Fachbeitrag erarbeitet. Der Fachbeitrag bildet die Grundlage für eine Abwägung nach § 1a BauGB und beinhaltet neben einer Bestandserfassung und -bewertung von Natur und Landschaft eine Bewertung der zu erwartenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Die geplanten überbaubaren Flächen liegen im Bereich der Hausgärten. Die Hausgärten sind überwiegend mit Wiese, Sträuchern und wenigen Bäumen bepflanzt. Nach der Biotoptypenwertliste sind diese Flächen als Zier- und Nutzgärten mit heimischen Gehölzen zu bewerten.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen (Differenz der jeweiligen Biottopwertsumme “B” minus “A”) ergaben folgendes Defizit: :

- **Eingriffsdefizit (gesamt) = - 6.538 Biotopwertpunkte/BWP**

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

703 m² auf 1.008 m² bezogen auf 3.514 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 / Biotoptypenbewertung des Vegetationsbestandes (IST - Zustand)

1	2	3	4	5	6
Teilfläche Nr.	**Bio-Code**	**Biotoptyp** (entsprechend Biotoptypwertliste)	**Fläche** (m²)	**Grundwert** **- A -**	**Einzelflächenwert** (Sp 4 x Sp 5)
1.	1.1	Wohnbaufläche versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung GRZ: 0,2 20 %	703	0	0
2.	4.1	Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen 80 %	2.811	4	11.244
Gesamtfläche (Summe Spalte 4) = 3.514 m²					
Gesamtflächenwert: A (Summe Sp 6) ➜					**+ 11.244**

Bemerkungen:

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

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

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (SOLL - Zustand)

1	2	3	4	5	6
Teil-fläche Nr.	**Bio-Code**	**Biotoptyp** (entsprechend Biotoptypwertliste)	**Fläche** (m²)	**Grund-wert - A -**	**Einzelflächen-wert** (Sp 4 x Sp 5)
1.	1.1	Wohnbaufläche versiegelte Fläche mit nach-geschalteter Versickerung GRZ: 0,3 30 %	1.008	0	0
2.	4.1	Zier- und Nutzgarten mit (strukturarm) 70 %	2.353	2	4.706
3.	1.1	Verkehrsfläche vollversiegelt	153	0	0
Gesamtfläche (Summe Spalte 4) = 3.514 m²					
Gesamtflächenwert: A (Summe Sp 6) ➜					**+ 4.706**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B minus Gesamtflächenwert A) **4.706 - 11.244** ➜	**- 6.538**

<u>Bemerkungen:</u>

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

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

Anmerkung: Durch das Planungsvorhaben (Neuversiegelung durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen) verringert sich die Vegetationsfläche um 453 m² (=Eingriffsfläche).

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 *Art der baulichen Nutzung*

Für den Bereich des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung “Reines Wohngebiet” (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Bei der Änderung wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Nutzung und des Gebietscharakters festgesetzt.
Aufgrund er veränderten wirtschaftlichen sowie sozialen Situation besteht kein Erfordernis für eine Festsetzung eines “Kleinsiedlungsgebietes” (WS) gem. § 2 BauNVO.

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 Gebietscharakters sowie der südlich und östlich angrenzenden eingeschossigen 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 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,5 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I ausgewiesen.

6.3 *Überbaubare Flächen*

Um eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen zu erreichen werden die überbaubaren Flächen, gekennzeichnet durch Baugrenzen, großzügig festgesetzt.

6.4 *Verkehrsflächen / Innere Erschließung*

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über einen privaten Stichweg im östlichen Teil des Plangebietes von der Straße “Sonderhorstweg” aus. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in Garagen sowie auf Stellplätzen auf den einzelnen Grundstücken.

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 Niederschlagswasser. 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.
Um die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu prüfen, wurde das Ingenieurbüro "Fuhrmann & Brauckmann GbR" in Balve mit der Erstellung eines Hydrogeologischen Gutachtens beauftragt. Zur Erkundung des Untergrundes wurden auf das Plangebiet verteilt 5 Rammkernsondierungen niedergebracht. Es wurden Versickerungsversuche durchgeführt, deren Ergebnisse auf eine stark schwankende Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden schließen lassen.
Die Versickerung von Niederschlagswasser auf der Plangebietsfläche ist als sehr unterschiedlich zu bewerten. Das Niederschlagswasser kann nur innerhalb von Trennflächen des Kalkstein-Grundgebirges versickern. Hierbei sind stark schwankende Durchlässigkeiten zu erwarten. Erfahrungsgemäß ist der Kalkstein dort wo er eine Durchlässigkeit besitzt, so stark durchlässig, dass das Niederschlagswasser ohne Reinigungseffekt abgeleitet wird. Im durchlässigen Kalkgestein sind zu hohe Durchlässigkeitsbeiwerte zu erwarten. Um das Niederschlagswasser dennoch schadlos auf dem Grundstück beseitigen zu können, sollte eine künstliche Reinigungsstufe, z.B. eine belebte Bodenzone (Mulde) mit darunter liegender Rigole zwischengeschaltet werden. Die Prüfung der Durchlässigkeit kann hier nur mit Anlegen einer Baggerschürfe erfolgen. Die Versickerungsanlage sollte dort installiert werden, wo der Kalkstein offene Spalten und Klüfte zeigt.

Zur endgültigen Beurteilung der Versickerung ist während der Baumaßnahme eine Baggerschürfe anzulegen.
Entsprechend dem Ergebnis sind folgende Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung gegeben:

1. Wenn durch das Anlegen der Baggerschürfe festgestellt wird, dass eine Niederschlagsentwässerung in Trennflächen des Kalkstein-Grundgebirges auf dem Grundstück möglich ist, dann ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

2. Wird nach dem Anlegen der Baggerschürfe festgestellt, dass zu hohe Durchlässigkeitsbeiwerte vorliegen, soll geprüft werden, ob z.B. mittels einer künstlichen Reinigungsstufe in Form einer belebten Bodenzone (Mulde) mit darunter liegender Rigole eine Versickerung dennoch auf dem Grundstück sichergestellt werden kann.

3. Sofern der technische und wirtschaftliche Aufwand zur Durchführung einer Versickerung auf dem Grundstück unverhältnismäßig ist, wird eine Regenwassernutzung empfohlen. Mindestens jedoch den Einbau einer Zisterne zum zeitverzögerten Einleiten des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal.

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. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>

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

Gesamtfläche des Plangebietes	**3514 m² (= 100 %)**	
	Bestand - Bilanzierung gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan	**Bilanzierung gemäß Bebauungsplanänderung**
Wohnbaufläche **zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten GRZ**	3.514 m² GRZ: 0,2 703 m²	3.361 m² GRZ: 0,3 1.008 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche	1.018 m²	1.657 m²
Verkehrfläche - privat	-	153 m²

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

Iserlohn, 06.09.2007

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter