Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 151 "Ortskern Oestrich / Auf dem Beile" Ortsteil Oestrich, Stadt Iserlohn gem. §9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

Hinweis: Das Planverfahren befindet sich noch im Anfangsstadium. Die Begründung ist dementsprechend unvollständig. Sie wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der seit dem 09.02.1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 151 "Ortskern Oestrich / Auf dem Beile" soll gemäß § 13a BauGB in einem Teilbereich geändert werden.

Der Auslöser für die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich, ist ein Antrag an die Stadt Iserlohn auf Übernahme, der im Plangebiet zwischen Unterdorfstraße und Kirchstraße befindlichen privaten Erschließungsanlage, in das städtische Eigentum. Die Anlage dient nur der Erschließung der anliegenden 12 Wohneinheiten (Einzel- und Doppelhausbebauung).

Eine Übernahme der Erschließungsanlage durch die Stadt, zieht planungsrechtlich die Änderung des Bebauungsplanes nach sich. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt bisher die gesamte Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO und Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest. In der Bebauungsplanänderung erfolgt die Festsetzung des Bereiches der privaten Erschließungsanlage als öffentliche Verkehrsfläche.

Außerdem sind im Bebauungsplan Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese Rechte stimmen mit den örtlichen Gegebenheiten nicht überein und sollen mit der Bebauungsplanänderung entsprechend angepasst werden.

2. Bestandssituation

2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 wird im wesentlichen begrenzt von Wohnbebauung der Unterdorfstraße 4-18 und der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" im Norden, von der Unterdorfstraße im Osten, von der Kirchstraße im Süden und Südosten und von der Straße "Im Klepping" im Westen.

2.2 Lage im Stadtgebiet - Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Ortsteil "Oestrich". Das Gebiet steigt insgesamt von Nordwesten nach Südosten stetig an.

2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 9.396 m². Alle Flächen sind bisher in Privatbesitz.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche, geht die Verkehrsfläche in den Besitz der Stadt Iserlohn über. Hierzu wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt ein entsprechender Übernahmevertrag geschlossen.

2.4 *Bestehende Nutzung*

Das Bebauungsplangebiet wird vollständig durch eine Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern charakterisiert.

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 sogenannten "Adorf/ Nehden - Schichten".

2.6 *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. 151 "Ortskern Oestrich / Auf dem Beile" setzt die Fläche des Plangebietes als "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO und als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 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

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Grundfläche des Bebauungsplanes liegt mit ca. 9.396 m² unter der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20 000 m². Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 *Städtebauliches Konzept*

Es ist geplant, die im Plangebiet zwischen Unterdorfstraße und Kirchstraße befindliche privaten Erschließungsanlage, in das städtische Eigentum zu übernehmen. Die Anlage dient nur der Erschließung der anliegenden 12 Wohneinheiten. Die Übernahme der privaten Erschließungsanlage in das städtische Eigentum, setzt als planungsrechtliche Grundlage die Änderung des Bebauungsplanes voraus. Der Bereich der Erschließungsanlage wird in der Bebauungsplanänderung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es wird keine weitere Differenzierung der Verkehrsfläche vorgenommen.

Entsprechend der Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche, werden die überbaubaren Flächen der Allgemeinen Wohngebiete sowie des Reinen Wohngebietes mit einem Abstand von 3,0 m zur Verkehrsfläche festgesetzt. Die Baugrenzen werden dabei geringfügig der bereits bestehenden Bebauung sowie des Straßenverlaufes angepasst.

Entlang der Abgrenzungen der Grundstücke Unterdorfstraße 15i und 15j verläuft ein bestehender Fußweg zum nördlich des Plangebietes befindlichen Kinderspielplatz, sowie als fußläufige Verbindung zum nördlichen Bereich der Unterdorfstraße. Der Weg wird in der Bebauungsplanänderung erstmalig als öffentlicher Fußweg festgesetzt.

5.2 *Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung*

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist gem. § 13a BauGB gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen - keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft- stets gegeben sind. Durch die Planung tritt keine erhebliche negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissions-situation ein.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 *Art der baulichen Nutzung*

Gemäß den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Charakter des Gebietes wird der Planbereich teilweise als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO und teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung ist im Plan gekennzeichnet.

Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

Das Baugebiet dient dem Wohnen. Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude. Die nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind im Plangebiet ausgeschlossen.

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind im Plangebiet nicht zulässig.

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 umgebenden Bebauung. Für den Planbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 im Reinen Wohngebiet und 0,9 im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Planbereich mit II (WR) bzw. IIa (WA) ausgewiesen.

6.3 Bauweise

Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche, ändert sich im Bebauungsplan die festgesetzte überbaubare Fläche, da bisher der gesamte Bereich des Reinen Wohngebietes bzw. des Allgemeinen Wohngebietes als überbaubare Fläche ausgewiesen war.

Entsprechend der Verkehrsflächenfestsetzung, werden die überbaubaren Flächen der Allgemeinen Wohngebiete sowie des Reinen Wohngebietes mit einem Abstand von 3,0 m zur Verkehrsfläche festgesetzt.

6.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgte bisher über die private Verkehrsfläche, welche aufgrund der Lage im Allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan nicht dargestellt wurde. Die Verkehrsfläche hat eine Breite von überwiegend 4,75 m und wurde als gepflasterte Mischverkehrsfläche im Jahre 1995 ausgebaut. Die Ausbauqualität ist mit den angrenzenden öffentlichen Straßen im Ortskern Oestrich vergleichbar und entspricht damit den Anforderungen des öffentlichen Straßenbaus. In der Bebauungsplanänderung wird diese Erschließungsanlage als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit ist die planungsrechtliche Grundlage für die Übernahme der Erschließungsanlage in das Eigentum der Stadt Iserlohn gegeben.

6.5 Geh- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan sind Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese Rechte stimmen überwiegend mit den örtlichen Gegebenheiten nicht überein.

Aufgrund der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche in der Bebauungsplanänderung, ist die weitere Ausweisung von Geh- und Leitungsrechten in diesem Bereich gegenstandslos.

Lediglich im Bereich "Kirchstraße 11a, 11b und 15d bleibt das geplante Geh- und Leitungsrecht bestehen, um eine fußläufige Verbindung von der Unterdorfstraße zur Kirchstraße zu schaffen.

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 sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung. 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. Mit Übernahme der Verkehrsfläche durch die Stadt, wird gleichzeitig die bisher private Entwässerungsanlage in das Eigentum der Stadt-entwässerung mit übernommen. Die Abwasserbeseitigung wird über den vorhandenen Mischwasserkanal mit Anschluss an die Kirchstraße gewährleistet.

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 gemäß Bebauungsplanänderung

Gesamtfläche des Plangebietes	9.396 m² (= 100 %)
<i>Wohnbaufläche - Reines Wohngebiet (WR)</i>	<i>1.605 m² (= 17,08 %)</i>
zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten GRZ von 0,4	GRZ: 0,4 642 m ²
überbaubare Grundstücksfläche	1.383 m ²
<i>Wohnbaufläche - Allgemeines Wohngebiet (WA)</i>	<i>7.043 m² (= 74,96 %)</i>
zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten GRZ von 0,4	GRZ: 0,4 2.817 m ²
überbaubare Grundstücksfläche	5.047 m ²
<i>öffentliche Verkehrsfläche</i>	<i>729 m² (= 7,76 %)</i>
davon Fußweg	48 m ²
<i>Fläche für Versorgungsanlagen Trafostation</i>	<i>19 m² (= 0,20 %)</i>

Iserlohn, den 16.04.2008

In Vertretung

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter