

Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Kuhlenstück" nach § 13a BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines

1.2 *Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes*

Der seit dem 05.09.1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 138 "Kuhlenstück" soll in einem Teilbereich geändert werden.

Für den überwiegenden Teil der Straße "Wapschledde" wurde im Bebauungsplan "Verkehrsfläche ausschließlich für Fußgänger" sowie Verkehrsfläche - Fußgängerbereich mit eingeschränktem Fahrrecht für Lieferer und Anlieferverkehr festgesetzt. Eine Widmung entsprechend dieser Festsetzungen des Bebauungsplanes würde dazu führen, dass Anlieger weder ihre Grundstücke, noch die laut Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplatzanlagen mit dem Fahrzeug anfahren können. Es ist daher beabsichtigt, die Verkehrsfläche entsprechend der bestehenden Nutzung sowie dem vorhandenen Ausbau, im Plan festzusetzen. Für den abgegrenzten Bereich der Straße "Wapschledde" wird in der Bebauungsplanänderung nur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Lediglich die im Plangebiet gelegenen Fußwege, nördlich zur Kampfstraße und westlich zur Straße Kuhlenstück werden entsprechend ihrer Nutzung als Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt.

Gleichzeitig soll mit der Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke "Vor dem Nücksberg 2a, 2b und 2c" entsprechend des bestehenden Ausbau und der Nutzung, Verkehrsfläche und Fläche für öffentliche Parkplätze in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Der Bereich wird als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der Festsetzung der Wohngebietsfläche soll zusätzlich, um eine größere Flexibilität in der Bebaubarkeit des Grundstückes zu erhalten, die nördliche Baugrenze für das Grundstück "Vor dem Nücksberg 2a" geringfügig erweitert werden.

2. Bestandssituation

2.1 *Lage im Stadtgebiet, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches*

Das Plangebiet liegt im Ortsteil "Oestrich", westlich im Stadtgebiet von Iserlohn. Es erfasst überwiegend die vorhandene Verkehrsfläche der Straße "Wapschledde", teilweise die Verkehrsfläche "Vor dem Nücksberg" sowie den Bereich der Grundstücke "Vor dem Nücksberg 2a, 2b und 2c".

2.2 *Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur*

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5.387 m². Die Verkehrsflächen liegen im Eigentum der Stadt Iserlohn, die Grundstücksflächen befinden sich im Privateigentum.

2.3 *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 Unteren Adorf-Stufe zu Tage.

2.4 *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 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar.

3.2 *Bebauungsplan*

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 138 "Kuhlenstück" setzt die Fläche des Plangebietes als Verkehrsfläche und "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 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. 5.380 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*

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist, die vorhandene Verkehrsfläche nach Ausbau und ihrer tatsächlichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen.

In der Änderung wird, für den abgegrenzten Bereich der Straße "Wapschlede" Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Erreichbarkeit der Grundstücke und Stellplatzanlagen ist damit dauerhaft gegeben. Es wird keine weitere Differenzierung der Verkehrsfläche vorgenommen.

Der Ausbau des bestehenden südlichen Fußweges im Kreuzungsbereich "Vor dem Nücksberg / Wapschlede" erfolgte nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ebenfalls wurden die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Stellplätze in diesem Bereich nicht realisiert. Daher wird teilweise, im Bereich der Grundstücke "Vor dem Nücksberg 2a, 2b und 2c", die bisher festgesetzte Verkehrsfläche in Wohnbaufläche umgewandelt. Gleichzeitig wird dabei die überbaubare Fläche für das Grundstück "Vor dem Nücksberg 2a" geringfügig erweitert.

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. Immissionssituation ein.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 *Art der baulichen Nutzung*

Gemäß dem Charakter des Gebietes und der bestehenden Festsetzungen wird der Planbereich als Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer und als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen.

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. Für den Planbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4

festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Planbereich mit II ausgewiesen.

6.3 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wurden bisher die Verkehrsflächen unterteilt, als öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsfläche ausschließlich für Fußgänger und Verkehrsfläche mit Fußgängerbereich mit eingeschränktem Fahrrecht für Lieferer und Anliegerverkehr festgesetzt. Bei einer Widmung der Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, können die Anliegergrundstücke sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzanlagen mit dem Fahrzeug nicht mehr angefahren werden.

Daher wird im Bebauungsplan der Bereich einheitlich als Verkehrsfläche, ohne nochmalige Unterteilung für die Straße "Wapschledde" festgesetzt. Lediglich die im Plangebiet gelegenen Fußwege, nördlich zur Kampfstraße und westlich zur Straße Kuhlenstück werden als Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist bereits 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. Die Abwasserbeseitigung wird über das vorhandene Mischwasserkanalsystem gewährleistet. Nördlich der Grundstücke "Wapschledde 66 - 72" und "Vor dem Nücksberg 2a" befindet sich ein unterirdisches Mischwasser-rückhaltebecken, welches von seiner Lage geringfügig in die privaten Grundstücksbereiche hineinragt. Um ausreichend Sicherheitsabstand zum Rückhaltebecken zu gewährleisten, wird im Bereich des Grundstücks "Vor dem Nücksberg 2a", welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Iserlohn in einer Breite von 1,50 m festgesetzt. Östlich der Grundstücke "Vor dem Nücksberg 2a, 2b, 2c sowie südlich des Grundstückes "Vor dem Nücksberg 2c" verlaufen städtische Mischwasserkanäle. Die Trassenverläufe wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet, und -mit Kanalleitungsrechten zu belastende Fläche- im Plan ausgewiesen.

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

| | |
|--|--|
| Gesamtfläche des Plangebietes | 5.387 m² (= 100 %) |
| Wohnbaufläche (WR) zulässige Grundfläche bei einer fest- gesetzten GRZ von 0,4 | 925 m ² (= 17,17 %) GRZ: 0,4 370 m ² |
| davon überbaubare Grundstücksfläche | 523 m ² |
| Straßenverkehrsfläche | 4.335 m ² (= 80,47 %) |
| Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer | 127 m ² (= 2,36 %) |

Iserlohn, den 18.08.2008

In Vertretung

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter