



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Planungserfordernis</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches .....	3
2.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur .....	3
2.3	Erschließung .....	4
2.4	Altlasten .....	4
2.5	Belange des Klimaschutzes .....	4
2.6	Störfallbetriebe .....	4
<b>3.</b>	<b>Flächennutzungsplan, Bebauungsplan</b> .....	<b>4</b>
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
3.2	Bebauungsplan .....	4
<b>4.</b>	<b>Umweltschützende Belange</b> .....	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b> .....	<b>5</b>
5.1	Städtebauliches Konzept .....	5
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	6
<b>6.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG</b> .....	<b>6</b>
6.1	Gesetzliche Grundlagen .....	6
6.2	Durchführung der Artenschutzprüfung .....	6
<b>7.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
7.2	Ver- und Entsorgung .....	7
<b>8.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>8</b>
8.1	Böden .....	8
8.2	Bodendenkmäler .....	8
8.3	Kampfmittelbeseitigungsdienst .....	8
<b>9.</b>	<b>Städtebauliche Zahlenwerte</b> .....	<b>9</b>

## 1. Planungserfordernis

Der seit dem 05.09.1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 138 „Oestrich-Kuhlenstück“ soll in einem Teilbereich geändert werden.

Seitens der Eigentümer besteht seit vielen Jahren im Bereich der Grundstücke „Wapschledde 1 bis 5a“ der Wunsch, Terrassendächer südlich der vorhandenen Wohnbebauung zu realisieren. Im Bebauungsplan ist die überbaubare Fläche begrenzt auf die auf den Grundstücken vorhandenen Wohngebäude festgesetzt. Um überhaupt eine angrenzende Terrassenüberdachung zu ermöglichen und damit das Grundstück in seiner Bebaubarkeit optimaler zu nutzen, soll die festgesetzte überbaubare Fläche erweitert werden.

Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung dafür ist die Änderung des Bebauungsplanes. Die Änderung soll im Zuge der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB erfolgen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da lediglich die Baugrenzen verschoben werden, Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

## 2. Bestandsituation

### 2.1 *Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs*

Das Plangebiet liegt im Ortsteil "Oestrich", südwestlich im Stadtgebiet von Iserlohn. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 1594, 1595, 1596, 1597, 1598 und 1599, Flur 21, der Gemarkung Oestrich.

### 2.2 **Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 1.659 m<sup>2</sup>. Die Flurstücke befinden sich im Privateigentum.



Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets – Geoportal der Stadt Iserlohn

### **2.3. Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Straße Wapschledde.

### **2.4 Altlasten**

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beim Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben. Daraus ergibt sich eine Kennzeichnungspflicht gemäß des Baugesetzbuches von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten. Nach Einsichtnahme in das Altlastenkataster des Märkischen Kreises (Untere Bodenschutzbehörde), ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

### **2.5 Belange des Klimaschutzes**

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Mikroklima im Bereich des Bebauungsplanänderungsgebietes sind nicht zu erwarten.

### **2.6 Störfallbetriebe**

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des Gefahrenbereiches der in Iserlohn vorhandenen Störfallbetriebe. Eine weitergehende Betrachtung hinsichtlich dieser Problematik ist nicht erforderlich.

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

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – (Stand: September 2011) wird der Bereich des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die städtebauliche Planung stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den gesamten Planbereich als „Wohnbaufläche“ (W) dar.

### **3.3 Bebauungsplan**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 138 „Oestrich-Kuhlenstück“ setzt die Änderungsfläche als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest.

### **3.4 Schutzgebiete und -objekte**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplans. Das Plangebiet wird von keinem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet berührt.

#### 4. Umweltschützende Belange

Für alle Bebauungspläne besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Von der Umweltprüfung darf nur abgesehen werden, wenn die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorliegen. Demnach ist zu prüfen, ob die anstehende Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da im Bebauungsplan lediglich nur die überbaubare Fläche erweitert wird. Die Festsetzung "Reines Wohngebiet" wird nicht geändert.

#### 5. Städtebaulicher Entwurf

##### 5.1 Städtebauliches Konzept

Die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet haben einen gemeinsamen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 gestellt. Es ist geplant, die südlich festgesetzte Baugrenze um ca. 3,50 m zu erweitern, damit die Möglichkeit besteht Terrassendächer zu errichten.

In der Nachbarschaft wurden in den letzten Jahren viele Terrassendächer realisiert, da im Bereich der anderen Baufelder die hier festgesetzten Baugrenzen Erweiterungsmöglichkeiten zulassen. Im Plan-Änderungsgebiet hingegen besteht diese Möglichkeit nicht. Die hier festgesetzte Baugrenze umfasst im südlichen Bereich ausschließlich die vorhandene Bebauung, die Möglichkeit der Errichtung von Terrassendächern ist daher bisher ausgeschlossen. Diese Festsetzung schränkt damit die Bebaubarkeit und Ausnutzung der Grundstücke unverhältnismäßig gegenüber den anderen ein. Um nun hier ebenfalls Terrassendächer realisieren zu können, wird die Baugrenze um ca. 3,00 m nach Süden verschoben.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplans Nr. 138 „Oestrich – Kuhlenstück“

## **5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Durch die Planung wird keine zusätzliche Flächenversiegelung verursacht, da der Erweiterungsbereich ausschließlich die bereits vorhandenen Terrassenflächen betrifft. Der Grad der maximalen Versiegelung gekennzeichnet durch die Grundflächenzahl wird ebenfalls nicht verändert. Auf die Durchführung einer landschaftsökologischen Bewertung kann daher verzichtet werden.

## **6. Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG**

### **6.1 Gesetzliche Grundlagen**

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Ziel der rechtlichen Vorgaben ist es, die biologische Vielfalt im Land zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Inhaltlich wird der Artenschutz in Deutschland durch die §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art. 5, 9 und 13) enthalten.

Nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) müssen bei allen bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

### **6.2 Durchführung der Artenschutzprüfung**

Artenschutzbelange sind durch die Erweiterung der Baugrenze nicht betroffen. Bei der von der Änderung betroffenen Fläche handelt es sich um bereits versiegelte Fläche. Es befinden sich weder Sträucher noch Bäume auf dieser Fläche.

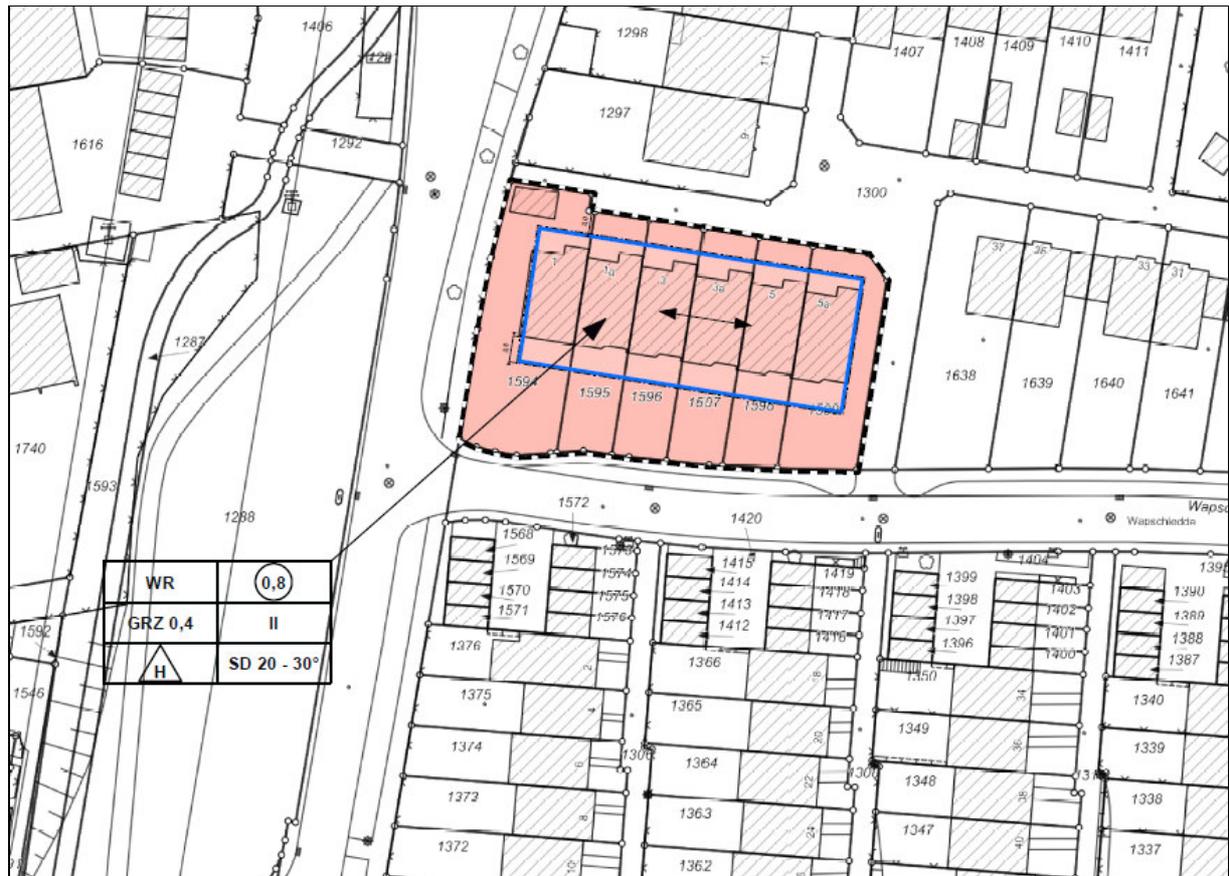
Von der hier vorliegenden Artenschutzrechtlichen Vorprüfung / Stellungnahme unberührt bleiben, der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG (Rodungsverbot während der Brutzeit zum Schutz der Brutten sonstiger im Planungsgebiet lebender Vogelarten) sowie die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn.

Ergebnis dieser Artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist, dass durch die Änderung des Bebauungsplans nicht von einer Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf planungsrelevante Arten auszugehen ist. Somit stellen die artenschutzrechtlichen Belange kein unüberwindbares Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes dar.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO bleibt unverändert. Ebenso gilt dieses für das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt unverändert II.



Ausschnitt – Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138

### 7.2 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 der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Das Plangebiet ist an die zentrale Mischwasserkanalisation angeschlossen.

## **8. Hinweise**

### **8.1 Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub**

Sofern bei Aushubmaßnahmen, Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden oder Hinweise (sowohl optische als auch geruchliche) auf mögliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Abteilung Umwelt und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2939 oder 217-2943) und der Märkische Kreis - Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02351/966-6385) zu verständigen. Der Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen zu verhindern und Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, die von seinem Grundstück drohen, zu ergreifen.

(§4 Abs. 1 und 2 BBodSchG)

Liegt eine schädliche Bodenveränderung vor, so können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem Material erfolgen, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhält. Sollten Recyclingbaustoffe oder Bodenaushub eingesetzt werden, der die o. g. Vorsorgewerte nicht einhält, ist das vorab mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.

### **8.2 Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen im gesamten Baugebiet 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 von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/937542; Fax 02761/937520) 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).

### **8.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

## 9. Städtebauliche Zahlenwerte

Flächenbilanzierung Planung:

Gesamtfläche des Plangebiets/  
gleichzeitig Fläche des  
Reinen Wohngebiets (WR) ca. 1.659 m<sup>2</sup> = 100 %

davon überbaubare Fläche

GRZ I (0,4)

ca. 664 m<sup>2</sup>

GRZ II (0,6)

ca. 995 m<sup>2</sup>

Iserlohn, den 22.10.2020

Thorsten Grote  
Stadtbaurat