

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2.	Bestandssituation	3
2.1	Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	3
2.3	Vorhandene Erschließung	3
2.4	Geologie	3
2.5	Altlasten	4
2.6	Störfallbetriebe	4
3.	Planungsrechtliche Situation und Schutzobjekte	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Bebauungsplan	4
4.	Umweltschützende Belange	4
5.	Städtebaulicher Entwurf	5
5.1	Städtebauliches Konzept	5
5.2	Eingriff in Natur und Landschaft	5
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	5
5.4	Belange des Klimaschutzes	6
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
7.	Hinweise	7
7.1	Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub.....	7
7.2	Bodendenkmäler	7
7.3	Kampfmittelbeseitigungsdienst.....	7
7.4	Artenschutz.....	7
7.5	Niederschlagswasser	8

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der seit dem 24.11.2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 154/1 "Rauhe Hardt/ Ost" soll gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Das Baugebiet "Rauhe Hardt" 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.

Inhalt dieser Änderung ist die Festsetzung der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen um bis zu 4,0 m für Terrassenüberdachungen. Bisher waren im Baugebiet lediglich nur ausnahmsweise Überschreitungen der Baugrenze bis zu 2,0 m für Wintergärten, Glashäuser und Veranden gem. Bebauungsplan zulässig. Mit Änderung des Bebauungsplans soll im gesamten Baugebiet nun künftig auch die Realisierung von Terrassenüberdachungen bei Überschreitung von Baugrenzen ermöglicht werden.

2.1 Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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.

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 nicht verändert. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst das gesamte Wohngebiet.

2.2 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.

2.3 Bestehende Nutzung / Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird vollständig durch eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in Form von Einzelhausbebauung, Doppel- und Reihenhausbauung charakterisiert.

Die äußere Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Kampstraße und die Rauhe Hardt.

2.4 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".

2.5 Altlasten

Im Nordosten des Plangebietes befand sich auf einer Teilfläche eine ehemalige Ziegeleigrube, 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.

Im Untersuchungsraum wurden 40 Bohrsondierungen verteilt auf das gesamte Plangebiet vorgenommen. 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.

2.6 Störfallbetriebe

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

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der in Aufstellung befindliche Regionalplan Arnsberg (Erarbeitungsbeschluss am 10.12.2020) – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein weist den Planbereich als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) aus.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit 15.09.2021 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Planbereich als Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche dar.

3.3 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 und Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung.

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 in den textlichen Festsetzungen festgehalten wird, dass im Plangebiet künftig ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Baugrenze um bis zu 4,0 m für Terrassenüberdachungen zulässig sind.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich nur auf die ausnahmsweise Überschreitung der im Plan festgesetzten Baugrenzen um bis zu 4,0 m für Terrassenüberdachungen.

Bisher waren im Baugebiet lediglich nur ausnahmsweise Überschreitungen der Baugrenze für Wintergärten, Glashäuser und Veranden gem. Bebauungsplan zulässig. In der Aufzählung sind inhaltlich bisher keine Terrassenüberdachungen aufgeführt. Das führte dazu, dass eine Überschreitung der Baugrenze für Terrassenüberdachungen bislang vollständig ausgeschlossen war.

Aufgrund eines weitgehend einheitlichen Siedlungsbildes wurden als überbaubare Grundstücksflächen für das Baugebiet bis auf wenige Ausnahmen durchgängig Baufelder mit einer Breite von 12,00 m festgesetzt. Diese Breite wurde im Gebiet für einige Grundstücke mit dem Wohngebäude fast nahezu ausgereizt, so dass dadurch innerhalb der überbaubaren Fläche die Realisierung einer Terrassenüberdachung nicht möglich war. Diese Anwohner mussten sich daher bisher mit ausfahrbaren Markisen als Sonnenschutz behelfen. Terrassenüberdachungen dienen außer als Sonnenschutz zusätzlich zum Schutz vor Regen.

An die Stadt wurde daher seitens der Anwohner immer wieder der Wunsch herangetragen, die festgesetzten Baugrenzen entweder zu erweitern um Überdachungen zu ermöglichen oder die Baugrenzen für Terrassenüberdachungen ausnahmsweise zukünftig überschreiten zu dürfen. Um zusätzliche Versiegelungen im Gebiet zu vermeiden sollen die Baugrenzen nicht verändert werden. Eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche würde dazu führen, dass nicht nur die Möglichkeit zur Realisierung von Terrassenüberdachungen eröffnet wird, sondern auch die Erweiterung der bestehenden Bebauung durch Anbauten.

Um dennoch im Gebiet Terrassenüberdachungen auch außerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen, wurde die im Bebauungsplan formulierte Ausnahmeregelung um den Begriff „Terrassenüberdachungen“ erweitert.

5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Änderung soll lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung schaffen, um im Bereich der bereits vorhandenen Terrassenflächen nun auch zum Schutz vor Sonne und Regen Terrassenüberdachungen zu ermöglichen. Es handelt sich damit bereits um versiegelte Flächen. Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird nicht geändert. Damit ist eine über den festgesetzten Versiegelungsgrad hinausgehende zusätzliche Versiegelung ausgeschlossen. Auf die Durchführung einer landschaftsökologischen Bewertung kann daher im Rahmen der Bebauungsplanänderung verzichtet werden.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

Artenschutzbelange sind durch die Änderung nicht betroffen. Bei den von der Änderung betroffenen Flächen handelt es sich um größtenteils bereits versiegelte Fläche

(Terrassenflächen). Es befinden sich in der Regel weder Sträucher noch Bäume auf diesen Flächen.

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.

5.4 Belange des Klimaschutzes

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

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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 unverändert eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wird gekennzeichnet durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien im Bebauungsplan. Um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche gekennzeichnet durch Baugrenzen entsprechend dem baulichen Umfeld und Bebauungsplan festgesetzt. Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Wintergärten, Glashäuser, Veranden, Terrassenüberdachungen und Garagen zulässig.

Unter Punkt 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt:

„Wintergärten, Glashäuser, Veranden sowie Garagen können die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,0 m überschreiten. Terrassenüberdachungen können die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 4,0 m überschreiten. Für die nördlich an der Autobahn gelegenen Wohngebiete mit Süderschließung ist auch eine Überschreitung der südlichen Baugrenze um bis zu 4,0 m durch Terrassenüberdachungen ausnahmsweise zulässig (gem. § 31 Abs. 1 BauGB).“

7. Hinweise

7.1 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.

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 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).

7.3 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.

7.4 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BnatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. Bäume, Sträucher und andere Gehölze zu roden. Sollten Gehölzbeseitigenen notwendig werden, sind diese außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02 durchzuführen.

7.5 Niederschlagswasser

Unter Bezugnahme auf § 51a LWG ist Niederschlagswasser nach Möglichkeit zu nutzen oder in das Niederschlagswassersystem einzuleiten. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Schmutzwassersystem ist ausgeschlossen. Möglichkeiten der Brauchwassernutzung werden empfohlen.

Iserlohn den, 11.04.2022

Thorsten Grote
Stadtbaurat