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

Begründung

zur 3. Änderung nach § 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 158 "Altenwohnheim / Oeger Straße" gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil I: Planungsgrundsätze und Rahmenbedingungen

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplanänderungsgebiet wird im wesentlichen begrenzt von der Hagener Straße im Norden, von der Kolpingstraße im Osten, von der Oeger Straße im Süden und von der Dechant-Meckel-Straße im Westen.

2. *Erfordernis der Planaufstellung*

Der obengenannte Bebauungsplan ist seit dem 24.08.1985 rechtsverbindlich.
Es ist beabsichtigt, in unmittelbarer Nähe des Altenwohnheims "St. Kilian" neue Gebäude mit Wohneinheiten für betreutes und heimverbundenes Wohnen zu errichten. Die planungsrechtliche Grundvoraus-setzung dafür ist die Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

3. Planungsziele

Ziele dieser Änderung sind dabei:

- Schaffung eines Wohnangebots in Form "Betreutes Wohnen" für ältere Menschen
- die Deckung des Wohnbedarfes im Bezug auf "Betreutes Wohnen"
- die Verbindung der Angebote zwischen Altenwohnheim und geplanten Wohneinheiten (beidseitige Nutzung von Gemeinschaftsräumen, Freizeit- und Kulturangeboten, Betreuungs-angeboten sowie verschiedenen sozialen Diensten)

4. Planungsrechtliche Situation

Bestehende Planung
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 158 "Altenwohnheim / Oeger Straße weist die zu beplanende Fläche teilweise als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Altenwohnheim", Allgemeines Wohngebiet (WA) und teilweise als private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" aus.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Gemeinbedarfsfläche und als Wohnbau-fläche dar und entspricht damit der Bebauungsplanänderung. Eine Änderung der in Anspruch genommenen Wohnbaufläche in Gemeinbedarfsfläche ist nicht notwendig, da gem. § 4, Abs. 2 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke auch im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" (WA) zulässig sind.

5. Eigentumsverhältnisse

Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde St. Kilian Letmathe.

6. Denkmalschutz

Das Gebäude Hagener Straße 105 welches sich in direkter Nachbarschaft mit dem Plangebäude befindet ist als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist daher eine "Denkmalrechtliche Erlaubnis" einzuholen.

Teil II: Städtebauliche Planung

---

1. Festsetzungen im Bebauungsplan

1.1. Art der baulichen Nutzung

Für das geplante Bauvorhaben liegt ein Entwurf der Katholischen Kirchengemeinde St. Kilian vor. Bei der geplanten Bebauung soll ein Teil der bestehenden privaten Grünfläche in Anspruch genommen werden.
Um die Bebauung realisieren zu können, erfolgt als planungsrechtliche Grundvoraussetzung die Änderung eines Teils der "Privaten Grünfläche", in "Gemeinbedarfsfläche" mit Zweckbestimmung "Altenwohnheim". Für den nördlich der Gemeinbedarfsfläche in Anspruch genommenen angrenzenden Bereich bleibt die Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) unverändert.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Maßzahlen des Bauvorhabens orientieren sich an der städtebaulich gewollten Entwicklung des gesamten Gebietscharakters sowie der angrenzenden Wohnbebauung.
Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen des Bebauungsplans werden im Änderungsplanbereich nicht verändert. Für den Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" (WA) wird, orientiert an der benachbarten Wohnbebauung und der festgesetzten Grundflächenzahl im Bebauungsplan, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird mit 3- geschossig festgesetzt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (Rechtsverbindlichkeit seit 1985) setzt für das gesamte nördliche Baufeld (Allgemeines Wohngebiet) die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit 3 fest. Die festgesetzte Geschossigkeit wurde für den Planbereich nicht geändert. Die geplante Bebauung wurde entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans der geplanten Höhenentwicklung angepasst.
Dabei ist die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse eine Höchstmaßfestsetzung.
Die geplante Bebauung steht hinsichtlich der Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksfläche, der geplanten Wohneinheiten und der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse in einem verträglichen Verhältnis zueinander. Die Bebauung bildet in der geplanten Höhe einen gestaffelten Übergang von der bestehenden Bebauung des Altenwohnheims zur Wohnbebauung an der Hagener Straße.

2. Erschließung

Die Erschließung des Neubaus soll über die Hagener Straße erfolgen. Sobald konkrete Planungen (Bauantrag) des Bauherrn vorliegen, muss zur Realisierung der Erschließungsanbindung über die Hagener Straße ein Konzept in Abstimmung mit der Verwaltung erfolgen, inwieweit Einschränkungen bezüglich der Erschließung (rechts rein - rechts raus) festgelegt werden müssen, damit sich aus der Bebauung entstehende Verkehre nicht störend auf die verkehrliche Abwicklung der Hagener Straße auswirken.

3. 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. Die bestehenden Verkehrsflächen sind so angelegt, dass die Müllfahrzeuge die Grundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können.
Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Der Hausanschluss des Neubaus ist an den Mischwasserkanal in der Hagener Straße (Haltungsnummer: 762235 - 337) anzuschließen.
Mit dem zum 01.07.1995 novellierten Landeswassergesetz haben sich für die Beseitigung von Niederschlagswasser grundlegende Änderungen ergeben. Demnach besteht die Zielsetzung, Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzusetzen, d.h. für den Änderungsbereich es besteht die Pflicht zu untersuchen ob und wie das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann. Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der Möglichkeit der Versickerung sowie die daraus resultierende Art des Versickerungsverfahrens durch den Bauherrn zu erbringen. Falls eine Versickerung in diesem Bereich absolut nicht möglich ist, erfolgt die Beseitigung über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hagener Straße.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG

4.1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der geplante Neubau soll angrenzend an das bestehende Altenwohnheim in nördlicher Richtung errichtet werden. Dabei wird ein Teil der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche in Anspruch genommen. Die restliche Grünfläche bleibt als Grün- und Vegetationsfläche bestehen und soll in einem parkähnlichem Charakter angelegt werden.
Aufgrund der Inanspruchnahme einer Teilfläche der “privaten Grünfläche” für das Bauvorhaben verringert sich der im Bebauungsplan festgesetzte Grünflächenbereich. Die restlichen Grünflächen bleiben als Grün- und Vegetationsflächen bestehen und sollen in einem parkähnlichem Charakter angelegt werden.
Aufgrund des Landschaftsgesetzes NW, welches bei unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft deren Ausgleich fordert sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die im Bebauungsplan festzusetzen sind. Im Bebauungsplan erfolgt die Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und daraus die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen um die zu erwartenden Eingriffe hinreichend zu kompensieren.
Der zukünftig zu bebauende Bereich ist bisher als “Private Grünfläche” mit Zweckbestimmung “Parkanlage” festgesetzt. Im nördlichen Bereich dieser Grünfläche befindet sich eine asphaltierte Platzfläche, welche genutzt wird als Rollhockey- und Inlineskatebahn. Diese Platzfläche ist ein Teil des Änderungsbereiches. Bei dem übrigen durch die Änderung betroffenen Areal handelt es sich bei der umgebenden Bepflanzung um eine strukturreiche Bepflanzung welche mit dem Biotoptypenwert 4 zu bewerten ist.
Für den Änderungsbereich erfolgte eine erneute Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten und Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Umwelt.
Die nochmalige Überprüfung vor Ort hat ergeben, dass die im Änderungsverfahren anzurechnende Teilfläche von 765 m², die vorhandene Rollhockey - Inlineskatbahn - Platzfläche, mit umgebender Bepflanzung umfasst. Ca. 450 m² dieser Fläche sind versiegelt (Biotoptyp 1.1, Typenwert 0), ca. 275 m² sind mit verschiedenen Gehölzen bepflanzt (Biotoptyp 8.1, Typenwert 7) und ca. 40 m² sind Rasenflächen (Biotoptyp 4.4, Typenwert 2). Bei der Bewertung der "Realnutzung" ergibt sich ein Mittelwert von 2,55 Punkten und folgend ein Gesamtflächenwert A (Ausgangszustand) von **1.951** Punkten.
Im Bebauungsplanänderungsverfahren ist für die Fläche für Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen, was bedeutet, dass maximal 40% dieser Fläche (= 306 m²) überbaut werden dürfen. Bei einem Biotoptypenwert von 0 (Biotoptyp 1.1/versiegelte Fläche) errechnet sich für diese Teilfläche ein Wert von 0 Punkten. Die restlichen 60% sind als Zier- und Nutzgarten mit dem Typenwert 2 einzustufen, so dass sich hier bei 459 m² Fläche ein Flächenwert B (Planungszustand) von **918** Punkten ergibt.
Die Bilanz wird aus der Gegenüberstellung der Flächenwerte des Ausgangs- und Planungszustandes ermittelt. Das Bilanzdefizit beträgt damit **-1.033** Punkte (918 Punkte - 1951 Punkte).
In Abstimmung mit der Abteilung Natur und Umwelt, Bereich Stadtplanung wird vorgeschlagen, als Kompensation zwei großkronige Bäume zu pflanzen (z.B. Hainbuche, Walnuß oder Platane). Diese ergeben einen

Punktwert von **587** (170m² x 6 - 2,55). Ergänzend können vier kleinkronige Bäume (z.B. Eberesche oder Wildapfel) evtl. integriert in vorhandene Hecken gepflanzt werden. Bei einem geschätzten Kronendurchmesser von 6m nach 30 Jahren können hier **424** Punkte angerechnet werden, so dass die Gesamtkompensation **1.011** Punkte ergibt. Die Bilanz ist somit als ausgeglichen zu betrachten. Die Neupflanzungen - insbesondere die Standorte der Bäume- sollten nach Beendigung der Baumaßnahme im Detail mit der Abteilung Natur und Umwelt abgestimmt werden.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Seit dem 27.07.2001 gilt das neue Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG). Darin ist u.a. festgelegt, dass Bebauungspläne für die nach März 1999 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, diesem Gesetz und damit der Prüfungspflicht unterliegen. Dieses Planverfahren unterliegt damit diesem Gesetz.
Gem. Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG ist eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" vorzunehmen beim Bau eines Städtebauprojektes (Bebauungsplan) für sonstige bauliche Anlagen, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO zwischen 20.000 m² und 100.000 m² beträgt.
Da die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die o.g. Grenzwerte nicht überschreitet, ist für Vorhaben weder eine UVP noch eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

6. Kosten

Der zukünftig zu bebauende Bereich der Grünanlage östlich des Altenwohnheims sowie die Platzfläche der Rollhockey - Inlineskatbahn (von der Stadt errichtet) befinden sich im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde St. Kilian Letmathe. Zwischen der Katholischen Kirchengemeinde St. Kilian, Letmathe und der ehemaligen Stadt Letmathe besteht ein Pachtvertrag, welcher die Nutzung und Unterhaltung der o.g. Flächen durch die Stadt regelt. Bei Kündigung des Pachtvertrags geht das Grundstück in seinem jeweiligen Zustand entschädigungslos wieder in den Besitz der Katholischen Kirchengemeinde St. Kilian, Letmathe zurück, d.h. der Stadt entstehen durch die Bebauungsplanänderung und dem damit verbundenen Rückbau der Rollhockey - Inlineskatbahn - Platzfläche keine Kosten.

Iserlohn, 17.09.2003

(Dr. Ahrens)