

## Begründung

### zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 154/1 "Rauhe Hardt / Ost" gem. § 9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

#### 1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der seit dem 24.11.2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 154/1 "Rauhe Hardt/Ost" soll im Bereich des Flurstücks 1194, Flur 12 der Gemarkung Oestrich geändert werden. Ziel der Änderung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO im Bereich der bisher ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf im Baugebiet "Rauhe Hardt".

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Kindertageseinrichtung, Jugendeinrichtung und Bürgerhaus" festgesetzt. Die Planung für eine entsprechende Einrichtung in diesem Bereich wurde, seit Abschluss des Ausbaus des Baugebietes, bisher nicht umgesetzt.

Bis heute ist für die Gemeinbedarfsfläche kein notwendiger, dringender Bedarf bezüglich einer Einrichtung für Kinder und Jugendliche bzw. als Bürgertreff in Dröschede abzuleiten. Es liegen auch keine Planungen vor, welche eine zukünftige konkrete Nutzung der Fläche definieren.

Die Gemeinbedarfsfläche soll daher im Rahmen dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens in Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden.

Der Bebauungsplan wird folglich entsprechend der Entwicklung im Gebiet angepasst.

#### 2. Bestandssituation

##### 2.1 *Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches*

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 154/1 bezieht sich mit seiner Abgrenzung nur auf das Flurstück 1194, Flur 12 der Gemarkung Oestrich.

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

Das Planänderungsgebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1.399 m<sup>2</sup>. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Iserlohn.

##### 2.3 *Bestehende Nutzung*

Das Baugebiet "Rauhe Hardt" wird vollständig durch eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in Form von Einzelhausbebauung, Doppel- und Reihenhausbebauung charakteri-

siert.

Der Bereich des Planänderungsgebietes wurde bisher nicht bebaut. Die in diesem Bereich geplante Einrichtung "Kindertageseinrichtung, Jugendeinrichtung und Bürgerhaus" wurde nicht realisiert.

## **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 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 Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.2 *Bebauungsplan***

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 154/1 "Rauhe Hardt / Ost" setzt für den Planänderungsbereich Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Kindertageseinrichtung, Jugendeinrichtung und Bürgerhaus" 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. 1.399 m<sup>2</sup> deutlich unter der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. 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**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche soll in Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO umgewandelt werden. Entsprechend der vorhandenen Bebauung im Gebiet soll auf den ca. 3 neu zu bildenden Grundstücken eine Doppel- bzw. Einzelhausbebauung realisiert werden.

Die Erschließung der neu geplanten Wohngebietsfläche erfolgt, ausgehend von der Straße "Op Kerstingkamp", über einen kurzen privaten Wohnweg. Die Fläche des Wohnwegs wird im Bebauungsplan als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Falls sich in Zukunft wieder ein Bedarf für eine Gemeinbedarfsfläche in diesem Bereich entwickelt, besteht die Möglichkeit im westlich angrenzenden bisher unbeplanten Bereich des Baugebietes "Rauhe Hardt" erneut eine Gemeinbedarfsfläche festzusetzen. Mit der Möglichkeit die Fläche im zweiten Abschnitt des Baugebietes einzuordnen, ist weiterhin die Option gegeben eine Gemeinbedarfsfläche zu einem späteren Zeitpunkt bedarfsorientierter zu realisieren.

### **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. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG**

Durch die Novellierung 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.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Das Biotopkataster des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) beinhaltet schutzwürdige Biotop- und schutzwürdige Lebensräume in Nordrhein-Westfalen. Innerhalb des Bebauungsplanänderungsbereiches und in dessen Umfeld sind keine Flächen im Biotopkataster erfasst.

Nach Auswertung des Fundortkatasters der LANUV und Prüfung vorliegender Unterlagen der Stadt Iserlohn, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises, liegen keine Erkenntnisse zum Auftreten planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder seinem unmittelbaren Umfeld vor. Es ist daher davon auszugehen, dass planungsrechtlich relevante Arten im Plangebiet nicht vorhanden sind. Es ist aufgrund der Biotopstrukturen auch nicht mit schutzwürdigen Arten zu rechnen. Sollten sich dennoch nachfolgend mobile Arten einstellen, ist umgehend die Untere Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises zu informieren.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 *Art der baulichen Nutzung***

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

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, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit ausgeschlossen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 6 BauNVO).

### **7.2 *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 gesamten Gebietscharakters. Für den Planbereich wird orientiert an der vorhandenen Wohnbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt.

### **7.3 *Überbaubare Flächen***

Die überbaubare Fläche wird gekennzeichnet durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien im Bebauungsplan.

Um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, wurde die überbaubare Fläche, gekennzeichnet durch Baugrenzen, entsprechend dem baulichen Umfeld und Bebauungsplan festgesetzt. Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 2,0 m durch Wintergärten, Glashäuser und Veranden sind ausnahmsweise zulässig. Ebenso dürfen Garagen ausnahmsweise die überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 2,0 m überschreiten.

### **7.4 *Verkehrsflächen / Innere Erschließung***

Die Erschließung der neu geplanten Wohngebietsfläche erfolgt, ausgehend von der Straße "Op Kerstingkamp", über einen kurzen privaten Wohnweg. Die Fläche des Wohnwegs wird im Bebauungsplan als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

### **7.5 *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 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 Abwasserentsorgung im Baugebiet erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers ist geregelt über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Kampstraße und der Straße "Rauhe Hardt".

#### Niederschlagswasser

Gem § 51a WHG muß die Stadt bei der Ausweisung von Bauflächen die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswasser untersuchen. Es besteht die generelle Pflicht zur ökologischen Beseitigung von Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser ist bei einer erstmaligen Bebauung oder Versiegelung auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Hydrologisches Gutachten erstellt, um die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet zu prüfen. Eine Versickerung ist aufgrund verschiedener Kriterien ausgeschlossen bzw. stark eingeschränkt:

- mangelnde Wasserspeicherkapazität
- geringe Durchlässigkeit der Bodenschichten

Das gesamte Niederschlagswasser wird daher durch Grabensysteme aufgefangen und dem Regenrückhaltebecken an der Kampstraße, zugeleitet. Die weitere Ableitung erfolgt über Kanäle in stark gedrosselter Menge in den Dröscheder Bach.

Dieses Gutachten dient auch als Grundlage, zur Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser, auf der neu geplanten Wohnbaufläche.

## **8. Gestalterische Festsetzungen**

Neben planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen. Damit sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen an den Gesamteindruck des räumlich erlebbaren Straßenraumes erreicht werden und die Qualität des Landschaftsbildes geschützt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden gestalterische Festsetzungen zu den verwendeten Fassadenmaterialien, zur Dachform und Dachneigung, zur Dacheindeckung, und zu Dachgauben und Dachflächenfenster getroffen. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass Vorgärten gärtnerisch anzulegen sind und nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden dürfen.

Diese Festsetzungen haben weiterhin Bestand in der Bebauungsplanänderung und sind bindend für die neu geplante Wohnbaufläche.

## **9. Hinweise**

### **9.1 *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 ebenfalls unverzüglich anzuzeigen.

### **9.2 *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 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband 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).

## **10. Durchführung des Bebauungsplanes**

### **10.1 *Bodenordnung***

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### **10.2 *Finanzielle Auswirkungen***

Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

## 11. Städtebauliche Zahlenwerte

### Flächenbilanzierung

	<b>Bilanzierung gemäß Bebauungsplanänderung</b>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>1.399 m<sup>2</sup> (= 100 %)</b>
<b>Wohnbaufläche - WA</b>	1.399 m <sup>2</sup> (= 100 %)
<b>davon überbaubare Grundstücksfläche bei einer GRZ : 0,4</b>	560 m <sup>2</sup>
<b>private Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> <b>(in der Wohnbaufläche enthalten)</b>	107 m <sup>2</sup>

Iserlohn, den 10.05.2011

(Olaf Pestl)  
Ressortleiter