

Begründung

zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. L 6 "Pillingser Kopf" Ortsteil Oestrich, Stadt Iserlohn nach § 13 a BauGB gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der seit dem 07.03.2012 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 6 "Pillingser Kopf" soll im Bereich der Flurstücke 420, 784, 785, 786, 788, 1026, 1027, 1028, 1029, 1031 (teilweise) und 1032, Flur 16, der Gemarkung Oestrich geändert werden.

Ziel und Zweck der Änderung ist die Umwandlung der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Wasserversorgung - Hochbehälter" in Wohnbaufläche, da der Wasserbehälter zukünftig nicht mehr benötigt wird und dadurch die Möglichkeit der Abrundung des Siedlungsbereiches an dieser Stelle gegeben ist. Mehrere Wohnbaugrundstücke könnten somit zusätzlich entwickelt werden.

Voraussetzung dafür ist die Änderung des Bebauungsplanes und gleichzeitig Erweiterung des bisher bestehenden Geltungsbereiches um das Grundstück des Hochbehälters. Entsprechend der benachbarten und geplanten Nutzung, soll ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt werden.

2. Bestandssituation

2.1 *Lage im Stadtgebiet, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches*

Der Änderungsbereich befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet, südlich der L743 und östlich der Lenne. Er liegt am südlichen Rand des Siedlungsbereiches „Pillingser Kopf“, im Bereich des Stadtteils Oestrich.

Die Änderung beschränkt sich dabei auf das Grundstück der Stadtwerke Iserlohn sowie auf die direkt angrenzenden Wohnbaugrundstücke.

2.2 *Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur*

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.350 m². Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in Privatbesitz bzw. das Flurstück 420 ist Eigentum der Stadtwerke Iserlohn.

2.3 *Bestehende Nutzung*

Das Gebiet "Pillingsen" wird vollständig durch eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern charakterisiert. Das Grundstück der Stadtwerke Iserlohn wird momentan als Standort für einen Wasserbehälter genutzt. Die Stadt Iserlohn beabsichtigt aber die Fläche zu erwerben und als Wohnbaufläche zu entwickeln.

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 sogenannten "Adorf/ Nehden - Schichten".

2.5 **Bodenbeschaffenheit**

Im Plangebiet befinden sich folgende Bodentypen gemäß dem nachfolgend genannten Bodenaufbau:

- *Oberboden / Mutterboden*
In den Bodenuntersuchungen wurde zuerst unterhalb der Geländeoberfläche eine rund 0,05 m bis 0,20 m mächtige, humose Oberbodenschicht angetroffen.
- *Hanglehm / Lößlehm*
Unter der o. g. ersten Schichteinheit folgt ein Hanglehm aus Kies, Sand und Schluff mit Kalk- und Tonsteinanteilen (0,50 m bis 2,00 m).
- *Verwittertes Festgestein*
Danach zeigt sich verwittertes Festgestein des Mitteldevons mit faserigen, untergeordnet mergeligen Tonschiefern mit Riffkalklinsen ab ca. 1,20 m - 3,00 m). Im oberen Schichtbereich ist das Gestein verwittert und größtenteils zu einem steinig, sandigen und schluffigen Boden umgewandelt.

Auf der Gesamtfläche des Plangebietes können geringfügige Abweichungen in den Bodenschichten vorkommen. Die festgestellte Schichtenfolge ist als Tendenz zu betrachten.

2.6 **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 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 gesamten Planbereich als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasserversorgung - Hochbehälter“ dar. Damit weichen die geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich ab.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der

Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan wurde zwecks Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt. Bereits mit Schreiben vom 31.03.2005 wurde mitgeteilt, dass die Änderung des Bebauungsplanes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht.

3.2 *Bebauungsplan*

Für den zu geänderten Bereich existiert seit dem 07.03.1966 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 6 Pillingser Kopf". Mit Änderung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig der bisher bestehende Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den Planänderungsbereich erweitert.

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

4.1 *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Grundfläche des Bebauungsplanes liegt mit ca. 6.350 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*

Auslöser für die Änderung ist das Kaufangebot der Stadtwerke, über die Grundstücksfläche des Hochbehälters an die Stadt Iserlohn. Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Wasserversorgung - Hochbehälter" soll entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung in Wohnbaufläche geändert werden. Dadurch ist die Möglichkeit der Abrundung des Siedlungsbereiches an dieser Stelle gegeben ist. Es ist geplant, zusätzlich ca. 4 Wohnbaugrundstücke auf dem Grundstück zu entwickeln.

5.2 *Erschließung*

Die Grundstücke liegen direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche "Pillingser Höhe".

5.3 *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- gegeben sind. Durch die Planung tritt keine erhebliche negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein.

6. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 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. Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I / II) wurde vom Büro "FPG Freiraum - Planung und Gestaltung - Heller + Kalka" in Herne durchgeführt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage der Begründung beigefügt.

6.2 *Schutzgebiete und -objekte*

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 Biotope und schutzwürdige Lebensräume in Nordrhein-Westfalen. Innerhalb des Bebauungsplanes und in dessen Umfeld sind keine Flächen im Biotopkataster erfasst.

6.3 *Durchführung der Artenschutzprüfung*

Die Artenschutzprüfung (ASP) lässt sich in drei Stufen unterteilen. In der Stufe 1 (Vorprüfung) wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Dazu wurden zur Beurteilung verfügbare Informationen zum Artenspektrum eingeholt und vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit alle relevanten Wirkfaktoren einbezogen.

Die planungsrelevanten Arten wurden anhand der Internet-Datenbank des LANUV ermittelt. Weitere Informationen zur Avi- und Fledermausfauna wurden beim Naturschutzbund (NABU), Naturschutzzentrum und bei der ULB des Märkischen Kreises eingeholt. Zudem wurden Geländebegehungen zur Erfassung der Biotopstrukturen sowie der Fauna (Zufallsbeobachtungen) durchgeführt.

Im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung erfolgte eine Einschätzung der Wirkfaktoren des Vorhabens hinsichtlich der direkten Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten (erhebliche Störung, Verletzung, Tötung) sowie der nachhaltigen Beeinträchtigung auf die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang.

Im Umfeld des Plangebietes sind, wie bereits im vorherigen Punkt der Begründung ausgeführt, keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes lassen sich aufgrund der momentanen Nutzungsstrukturen und Vegetationsausprägungen in erster Linie das Grundstück des Wasserhochbehälters und die angrenzenden Wohnbauflächen mit den zugehörigen Gartengrundstücken unterscheiden.

Grundstück des Wasserhochbehälters

Das Grundstück des Wasserhochbehälters im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes stellt sich aktuell als geringfügig verbrachte Wiesenfläche dar. Ehemals im Böschungsbereich zur Straße "Pillingser Höhe", an der südöstlichen Grundstücksgrenze sowie entlang der Zaunanlage vorhandene Sträucher wurden nach der letzten Vegetationsperiode "auf den Stock" gesetzt. Östlich des übererdeten Wasserhochbehälters finden sich zwei relativ junge Hainbuchen.

Wohnbauflächen / Gartengrundstücke

Der südwestlich der Straße "Pillingser Höhe" gelegene Siedlungsbereich wird durch eine Wohnbebauung mit wenigen Einfamilienhäusern geprägt. Die Vegetationsstrukturen werden somit von den zugehörigen Gartengrundstücken und Freiflächen bestimmt.

6.4 Betroffenheit planungsrelevanter Arten

Das Untersuchungsgebiet stellt einen potentiellen (Teil-)Lebensraum für 10 Fledermausarten dar. Nach einem Abgleich der Lebensraumansprüche der potentiell vorkommenden Arten mit den tatsächlich vorhandenen Habitatsstrukturen im Planungsraum, kann hiervon das Vorkommen keiner Art mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die verbrachten Wiesenflächen sowie die Gartengrundstücke des Untersuchungsraumes stellen im Zusammenhang mit den angrenzenden Gehölzbeständen grundsätzlich ein geeignetes Nahrungs- und Jagdhabitat für die Fledermäuse dar. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes ist durch vorhabenbedingte Faktoren, die zu einer Verschlechterung des Nahrungsangebotes führen sowie durch eine zukünftig anzunehmende höhere Störintensität, teilweise von einer Minderung dieser Eignung auszugehen. Eine Beeinträchtigung dieses Nahrungsraumes würde eventuell betroffene Populationen jedoch nicht existenziell gefährden, da die Tiere auf angrenzende Nahrungshabitate ausweichen können. Des Weiteren ist zu bedenken, dass Fledermäuse in der Regel auch Nahrungsräume nutzen, die weit von ihren Quartierstandorten entfernt liegen und das Untersuchungsgebiet somit nur einen Teil ihres Nahrungsraumes umfasst.

Die durch die geplanten Baumaßnahmen beanspruchten Freiflächen stellen demnach für die potentiell im Untersuchungsraum vorkommenden Fledermausarten keinen essenziellen Habitatsbestandteil dar. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind auch keine Beeinträchtigungen von Flugrouten zu erwarten, die einen essenziellen Habitatsbestandteil für die Fledermausarten darstellen.

Die vorhandenen Gehölzbestände innerhalb des Bebauungsplangebietes bieten ein bedingt geeignetes Habitat für die Haselmaus, die neben den zuvor aufgeführten Fledermäusen die einzige potentiell vorkommende planungsrelevante Säugetierart des Untersuchungsgebietes darstellt.

Außerdem stellt das Untersuchungsgebiet, in einem ansonsten überwiegend durch den Wohnsiedlungsbau geprägten Umfeld einen potentiellen (Teil-)Lebensraum für 25 planungsrelevante Vogelarten dar. Nach Abgleich der Lebensraumansprüche der

potentiell im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten mit den tatsächlich vorhandenen Habitatsstrukturen im Untersuchungsraum, kann ein Vorkommen von 13 Arten mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

6.5 Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung einer Tötung von Vögeln oder einer Zerstörung von Nist- oder Ruheplätzen europäisch geschützter Vogelarten darf die Fällung bzw. Rodung der Gehölze nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Ausnahmen, die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden.

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 sowie der vorhandenen Bebauung.

Für den Planbereich wird orientiert an der vorhandenen Wohnbebauung und der in einigen Bereichen bereits festgesetzten Grundflächenzahl einheitlich im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird ebenfalls auf 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I ausgewiesen. Als zulässige Bauweise im Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

7.3 Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist 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 der vorhandenen, bebauten Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle.

Das Grundstück des Wasserbehälters (Flurstück 420) ist gegenwärtig abwassertechnisch im Mischsystem erschlossen. Bei einer eventuellen Teilung ist darauf zu achten, dass die abwassertechnische Erschließung gewährleistet bleibt und keine unerschlossenen

Grundstücke entstehen. Da die Abwasserbeseitigung im Mischsystem erfolgt, wurde die Möglichkeit der ortsnahen Regenwasserbeseitigung (Versickerung im Plangebiet) geprüft.

7.3.1 Versickerungsfähigkeit im Plangebiet

Gemäß § 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 Niederschlagswässern. 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. Letztendlich ist der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks somit zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Aus diesem Grund ist noch im Rahmen der Untersuchung das Versickerungspotential des Untergrunds mittels Versickerungsversuchen zu ermitteln und zu beurteilen. Sinn und Zweck der Versickerung nicht schädlich verunreinigter Niederschlagswässer von Dachflächen ist zum einen der Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts sowie der Grundwasserreserven und zum anderen die Verringerung der Kanalabmessungen und Minderung der Kanaleinleitergebühren.

Zur Erstellung des Versickerungsgutachtens wurde das Ingenieurbüro "Grundbaulabor Bochum" beauftragt. Zur Erkundung des Untergrundes wurden auf das Plangebiet verteilt 3 Rammkernsondierungen niedergebracht. Es wurden Versickerungsversuche durchgeführt, deren Ergebnisse auf eine sehr geringe und völlig unzureichende Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden schließen lassen. Es wird empfohlen, aufgrund der stark variierenden Untergrundverhältnisse im Plangebiet und den damit verbundenen zum Teil sehr schlechten Durchlässigkeitsbeiwerten, auf den Bau von Versickerungsanlagen innerhalb des Plangebiets zu verzichten und das anfallende Regenwasser je nach Auslastung des Hauptsammlers gedrosselt oder direkt dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

8. Hinweise

8.1 **Böden**

Sofern bei Erdarbeiten angeschüttete Böden angetroffen werden, ist dieses der Stadt Iserlohn – Abteilung Umwelt- und Klimaschutz – 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.

8.2 **Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen im gesamten Bauungsplangebiet 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).

9. Durchführung des Bebauungsplanes

9.1 *Bodenordnung*

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

9.2 *Finanzielle Auswirkungen*

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

Iserlohn, den 25.02.2013

Im Auftrag

(Pestl)
Ressortleiter