Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 “Bernhard-Hülsmann-Weg” Ortsteil Dröscheder Feld, Stadt Iserlohn nach § 13 a BauGB gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der seit dem 30.07.2004 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 215 “Bernhard-Hülsmann- Weg” soll im Bereich der Flurstücke 35, 36, 37, 38, 47, 49 und 52, Flur 83, Gemarkung Iserlohn geändert werden.

Ziel der Änderung ist es, einen Teil der im Planbereich festgesetzten Sonderbaufläche in Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO zu ändern. Der Bereich des städtischen Flurstücks 47, Flur 83, Gemarkung Iserlohn ist im Bebauungsplan teilweise als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Forschung, Bildung und Verwaltung“, als öffentliche Verkehrsfläche und als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Stadt Iserlohn beabsichtigt, das Grundstück als Wohnbaufläche zu vermarkten. Gleichzeitig soll im Bebauungsplan die Verkehrsführung der „Max-Planck-Straße“ entsprechend der bestehenden Situation geändert werden. Grundlage für die Vermarktung des Grundstücks als Wohnbaufläche ist die Änderung der bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 215.

2. Bestandssituation

2.1 *Lage im Stadtgebiet, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches*

Der Änderungsbereich befindet sich stadträumlich an der Nahtstelle der ehemaligen Stadtgrenze der beiden Stadtteile Letmathe (Westen) und Iserlohn (Osten) im Bereich „Dröscheder Feld“.

Der Änderungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 54, Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung “Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und Kindergarten”
- im Osten durch die bestehende Wohnbaufläche an der Max-Planck-Straße”
- im Süden durch die Oestricher Straße
- im Westen durch die Wohnbebauung am Adlerweg

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Bebauungsplanänderung eingetragen.

2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 18.479 m². Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in Eigentum der Stadt Iserlohn bzw. die Flurstücke 35 und 36 sind Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswehrverwaltung).

2.3 Bestehende Nutzung

Der nordwestliche Bereich der Max-Planck-Straße wird geprägt durch das Zentrum der Gerontotechnik, der Gesellschaft für Gerontotechnik mbH. Südlich angrenzend an das Grundstück liegt die städtische Brachfläche, welche als Wohnbaufläche vermarktet werden soll. In den Randbereichen der Fläche hat sich Ruderalvegetation mit vereinzelt Gehölzen entwickelt.

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 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.

Der Bereich der Planänderung gehörte früher mit zum Gelände des Militärstandorts der Bernhard-Hülsmann-Kaserne. Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Militärstandortes in Iserlohn wurde das Kasernengelände städtebaulich überplant.

Aufgrund der mehr als 50-jährigen militärischen Nutzungsgeschichte der Bernhard-Hülsmann-Kaserne wurde von dem IGL (Ingenieur-Geologisches-Laboratorium GMBH, Menden) eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen.

Die Bernhard-Hülsmann-Kaserne war 1938 erstmals als militärischer Standort belegt. Auf diesem Standort waren mehrere Bauphasen (1952 - 1973) festzustellen. Im Rahmen dieser Bauaktivitäten wurden Aufschüttungen und Ablagerungen vorgenommen, die u.a. Belastungen hauptsächlich Schwermetalle beinhalten.

In den Jahren 1998-1999 fand im gesamten ehemaligen Kasernenbereich eine umfassende Sanierung statt, bei der auch ein Großteil des maroden Gebäudebestands abgerissen und fachgerecht entsorgt wurde. Die komplette verunreinigte Bodenschicht wurde entfernt und fachgerecht entsorgt. Die Fläche wird im Altlastenkataster des Märkischen Kreises als nachrichtlich aufgenommen geführt.

Der Bereich der Fläche, welcher als Allgemeines Wohngebiet in der Änderung festgesetzt werden soll, wurde nur geringfügig im Rahmen des Gutachtens untersucht. Daher wurde vom Märkischen Kreis aus bodenschutzrechtlicher Sicht empfohlen, die Eignung der Fläche als Wohngebiet anhand von Bodenuntersuchungen zu prüfen.

Im Zeitraum der Nutzung als Kasernengelände befand sich in diesem Bereich die Küche mit Speisesaal. Es wurde in Absprache mit dem Märkischen Kreis vorgeschlagen, zur Untersuchung der Fläche 4 Sondierungen und 2 Mischproben vorzunehmen. Mit der Durchführung einer Orientierenden Untersuchung wurde die Plan-Zentrum Umwelt GmbH, Herne beauftragt.

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens vom 01.02.2013 wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Niederbringen von 2 Rammkernsondierungen bis in den gewachsenen Boden, 5 Rammkernsondierungen des oberflächennahen Untergrundes, 1 Rammkernsondierung mit vollständigem Bohrverlust.
- Entnahme von insgesamt 20 Bodenproben, wobei die Probenahme je Bohrmeter bzw. bei Schichtwechsel erfolgte
- Geologisch-bodenkundliche und organoleptische Ansprache des Boden-Materials
- Chemische Untersuchung von 2 Mischproben des Bodens im Feststoff nach BBodSchV auf
 - Schwermetalle (Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink) zzgl. Arsen
 - PAK (EPA)

Die 8 Rammkernsondierungen wurden gleichmäßig auf der Untersuchungsfläche verteilt. Die Sondierungen ergaben, dass sich auf der Untersuchungsfläche eine Auffüllung befindet, die aus schluffigen Tonen und Kalksteinschotter besteht. Vereinzelt sind sehr geringe Anteile technogener Substrate (Ziegelbruch, Asche) beigefügt. Die Mächtigkeit der Auffüllung konnte nur an zwei Sondierpunkten mit ca. 2 m festgestellt werden. An 5 Sondierpunkten konnte die Auffüllung aufgrund der massiven Kalksteinschotter im Untergrund nicht durchörtert werden. Unterhalb der Auffüllung standen schluffige Tone bis mindestens 5 m u. GOK an.

Organoleptische Auffälligkeiten des Bodenmaterials sind nicht aufgetreten. Grundwasser wurde bei den Sondierungen bis in eine Tiefe von 5,0 m u. GOK nicht angetroffen.

Zwei Mischproben der Auffüllung wurden auf Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink und PAK analysiert. Die Ergebnisse der chemischen Analysen zeigen insgesamt geringe Schadstoff-Gehalte. In einer Mischprobe werden zwar die Vorsorgewerte für Kupfer, Nickel und Zink überschritten. Die Prüfwerte für Wohngebiete werden jedoch von allen analysierten Schadstoffen in beiden Mischproben deutlich unterschritten.

Aufgrund der nachgewiesenermaßen geringen Schadstoffgehalte ist der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen auf der Untersuchungsfläche ausgeräumt.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung Allgemeines Wohngebiet entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 215 „Bernhard-Hülsmann-Weg“ bestehen, auf Grundlage der durchgeführten Bodenuntersuchungen unter den derzeitigen Bodenverhältnissen keine Bedenken. Eine Kennzeichnung dieser Fläche im Bebauungsplan im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht durchzuführen.

2.6 Störfallbetriebe

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

2.7 Klima

Nach der Klimastudie für den Bereich Iserlohn handelt es sich bei dem Gebiet der Bebauungsplanänderung um einen Bereich mit hohem Freiflächensicherungsgrad. Die mögliche Bebauung sollte so angeordnet werden, dass der nach Süden und Südwesten gerichtete Kaltluftabfluss nicht blockiert wird, sondern zwischen den Gebäuden durchströmen kann. Es sollte nach Möglichkeit keine geschlossene, in west-östlicher Richtung angeordnete Bebauung errichtet werden.

3. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und übergeordnete Fachplanungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt fast den gesamten Planbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Bildung, Forschung und Verwaltung" dar. Nur der südliche Bereich des Gebietes wird als Wohnbaufläche dargestellt. 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. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt.

3.2 Bebauungsplan

Für den zu geänderten Bereich existiert seit dem 30.07.2004 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 215 "Bernhard-Hülsmann-Weg". Der Änderungsbereich ist im Bebauungsplan teilweise als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Forschung, Bildung und Verwaltung“, als öffentliche Verkehrsfläche und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Änderung erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

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. 18.479 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*

Die Stadt Iserlohn beabsichtigt, das Grundstück als Wohnbaufläche zu vermarkten. Gleichzeitig soll im Bebauungsplan die Verkehrsführung der „Max-Planck-Straße“ entsprechend der bestehenden Situation geändert werden. Im Bebauungsplan Nr. 215 wurde die Zufahrt zur Max-Planck-Straße gegenüber der aktuellen Situation um ca. 60 m nach Westen verschwenkt. Durch die geplante Verkehrsführung sollte der Bereich einen übersichtlicheren und von der Straßeneinmündungsfolge entzerrten Anschluss erhalten. Nach erneuter Überprüfung aus verkehrlicher Sicht, ist eine Beibehaltung der aktuellen Verkehrsführung aber vertretbar (die Straßenbreite beträgt ca. 7,00 m).

Grundlage für die Vermarktung des Grundstückes als Wohnbaufläche ist die Änderung der bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es ist daher geplant, für den Bereich des Flurstücks 47 als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festzusetzen. Die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden entsprechend dem Änderungsbereich angepasst.

Aufgrund der zu erwartenden neuen Verkehrsbelastungen im Bereich der Max-Planck-Straße, ist im nordöstlichen Bereich der neuen Wohnbaufläche eine öffentliche Stellplatzanlage (ca. 10 Stellplätze) vorgesehen. Im Bebauungsplan wurde sie als öffentliche Parkfläche festgesetzt.

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- 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. Der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplans und der Begründung beigefügt.

6.2 *Schutzgebiete und -objekte*

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

Das Biotopkataster des Landesamtes 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 im Allgemeinen (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.

6.4 Betroffenheit planungsrelevanter Arten

Das Fundortkataster verzeichnet für das Untersuchungsgebiet keine planungsrelevanten Tierarten.

Insgesamt 9 Säugetierarten finden im Untersuchungsgebiet einen potentiellen Lebensraum. Vorkommen von Fledermäusen sind potentiell als Nahrungsgäste möglich. In dem von zukünftiger Bebauung betroffenen Vorhabengebiet sind jedoch keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erwarten.

Für die Haselmaus besteht im Untersuchungsgebiet ein eingeschränktes Netzwerk an Einzelbäumen, Baumgruppen und dichten Heckenstrukturen.

Das Untersuchungsgebiet stellt weiterhin einen potentiellen Lebensraum für 16 planungsrelevante Vogelarten dar, wovon 12 Arten auf Grund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden können und 4 Arten lediglich als potentielle Nahrungsgäste zu erwarten sind (siehe Punkt. 3.1).

Ebenfalls werden Vorkommen planungsrelevanter Amphibien und Reptilien auf Grund fehlender Habitatstrukturen und einer hohen Störungsfrequenz ausgeschlossen.

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 von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Mit dem geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verbunden. Bei Einhaltung der Bauzeitenregelung (Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit) lässt sich ein Verstoß gegen das "Tötungsverbot" gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verhindern

Eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten kann bei Beachtung der formulierten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 *Art der baulichen Nutzung*

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass hier folgende Arten von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Ausnahmen, die gem. § 4 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 das südlich geplante Allgemeine Wohngebiet wird orientiert an der vorhandenen Wohnbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II ausgewiesen.

Als zulässige Bauweise für das Wohngebiet 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. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Das WA-Gebiet (Flurstücke 35, 36, 47) ist nur durch die Kanalisation in der Max-Planck-Str. abwassertechnisch erschlossen. In der Oestricher Straße vor dem Flurstück 35 ist keine öffentliche Kanalisation vorhanden. Bei einer Teilung der WA-Fläche in mehrere Einzelgrundstücke entsteht die Situation, dass davon mehrere abwassertechnisch nicht erschlossen sind. Diese Grundstücke sind privat zu erschließen.

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 Kanaleinleitungsgebühren.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 215 wurde vom Büro KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH, Oberhausen bereits 1998 ein Hydrogeologisches Gutachten erarbeitet. Zur Erkundung des Untergrundes wurden auf das östliche Plangebiet verteilt Rammkernsondierungen niedergebracht.

Es wurden Versickerungsversuche durchgeführt, deren Ergebnisse auf eine sehr geringe und völlig unzureichende Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden schließen lassen.

Der Bereich der Fläche, welcher als Allgemeines Wohngebiet in der Änderung festgesetzt wird, war aber nicht Gegenstand des Hydrogeologischen Gutachtens. Daher war es notwendig, die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die geplante WA-Fläche über ein Hydrogeologisches Gutachten zu untersuchen.

Zur Erstellung des Hydrogeologischen Gutachtens wurde die Plan-Zentrum Umwelt GmbH, Herne beauftragt, welche für den Bereich auch das Bodenschutzgutachten erarbeitet hat. Zur Erkundung des Untergrundes wurden auf das Plangebiet verteilt mehrere Rammkernsondierungen niedergebracht. Die Ergebnisse der Versickerungsversuche zeigen, dass eine sehr geringe und völlig unzureichende Versickerungsfähigkeit der Böden besteht.

Eine Versickerung von Regenwasser ist in den Bereichen in denen der schluffige Ton angetroffen wurde aufgrund des sehr geringen Durchlässigkeitsbeiwertes nicht möglich. In den Bereichen, in denen die Kalksteinschotter angetroffen wurden, kann zu der Möglichkeit der Versickerung keine Aussage gemacht werden, da der Untergrund nicht hinreichend erkundet ist. In einer Teufe von maximal 1,2 m u. GOK mussten die Sondierungen wegen großen Bohrwiderstandes abgebrochen werden.

Die Größenordnung der Durchlässigkeitsbeiwerte ist hinsichtlich der angestrebten Versickerung als ungeeignet zu bewerten.

- *Material:*
Ein völlig unzureichender Durchlässigkeitsbeiwert der anstehenden, relevanten Bodeneinheiten lässt keine Versickerung zu.
- *Gefährdungspotential:*
Es existiert, die als erheblich einzustufende Gefahr der Staunässebildung auf den bindigen Bodenschichten, welche einen Rückstau und einen Oberflächenabfluss verursachen kann. Hinsichtlich der ausgeprägten Morphologie würde dies eine Gefährdung der Wohnbebauung bedeuten.
- *Baugrundgüteverschlechterung:*
Infolge der bei einer Eingabe von Versickerungswässern zu erwartenden Staunässebildungen kann davon ausgegangen werden, dass Konsistenzverringerungen der bindigen Bodeneinheiten eintreten werden und somit eine Baugrundgüteverschlechterung eintreten wird.
- *Vorfluter:*
Aufgrund des Nichtvorhandenseins von Vorflutern im unmittelbaren und mittelbaren Nahbereich existiert keine Möglichkeit der Vorflutereinleitung.

Auf Grundlage der ungeeigneten Durchlässigkeitsbeiwerte sowie des mit einer Versickerung verbundenen Gefährdungspotentials wird von einer Versickerung der Niederschläge innerhalb des Plangebietes abgeraten.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in das bestehende Kanalsystem einzuleiten.

8. Hinweise

8.1 *Böden*

Sollten bei Erdarbeiten und Aushubmaßnahmen Hinweise (sowohl optische als auch geruchliche) auf mögliche Bodenverunreinigungen oder Auffüllungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so 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) unverzüglich zu verständigen (§4 Abs. 2 BBodSchG).

8.2 *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. 02761/93750; 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).

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.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Gesamtfläche	18.479 m²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	5.572 m ²	28,99 %
Sondergebiet	10.654 m ²	60,25 %
Verkehrsfläche (insgesamt)	2.253 m ²	10,76 %
davon öffentliche Stellplatzanlage	358 m ²	

Iserlohn, den 11.08.2014

Im Auftrag

Janke
Ressortleiter