

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 163 Sanierungsgebiet IX (Stephan Witte)

1. Änderung nach § 13a BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der westlichen Innenstadt Iserlohns und hat eine Größe von ca. 700 qm.

2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst den südwestlichen Teilbereich des Flurstücks 202, Flur 10, Gemarkung Iserlohn. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Gebäude im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden seit längerer Zeit als Wohngebäude genutzt und sollen auch weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden. Daher soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Planung den realen Gegebenheiten angepasst und die vorhandene Nutzung langfristig gesichert werden. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der Prägung der umliegenden Bebauung sollen auch mischgebietsrelevante Nutzungen im Änderungsbereich zulässig sein.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll entsprechend der realen Nutzung von einem Sondergebiet Öffentliche Betriebe (Stadtwerke) in ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO umgewandelt werden. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen den Bestand und ermöglichen im nördlichen Grundstücksbereich einen ausreichenden Gestaltungsspielraum. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,4 festgesetzt und orientiert sich somit an dem bestehenden Maß der baulichen Nutzung im Änderungsbereich und der umliegenden Bebauung, wobei auch hier ausreichender Gestaltungsspielraum bei der Planung berücksichtigt wird.

4. Übergeordnete Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Sonderbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung dieser städtebaulichen Planung angepasst werden.

5. Bodenbelastung

Der Änderungsbereich wird als Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 06/076 beim Märkischen Kreis geführt. Grund für die Verdachtsfläche ist die ehemalige Nutzung der benachbarten Bereiche als Kokerei (Kokerei Stefanstraße).

Die nördlich der Gebäude gelegenen Freiflächen wurden im Rahmen einer orientierenden Bodenuntersuchung zur Erkundung und Erfassung von potentiell schädlichen Bodenverunreinigungen untersucht.

Die Ergebnisse hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch ergaben in einem Teilbereich erhöhte Bleigehalte von 870 mg/kg, die den Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete überschreiten.

Die erfasste Belastung ist auf bestehende und ortsüblich geogen bedingte Hintergrundbelastungen zurückzuführen. Aufgrund der fehlenden Versiegelung kann somit eine aktuell vorliegende Gefährdung von dieser Belastung bei pulmonaler Aufnahme ausgehen bzw. eine gesundheitliche Beeinträchtigung der Nutzer kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Aus gutachterlicher Sicht besteht aktuell somit ein Handlungsbedarf in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch. Der Oberbodenbereich im Tiefenbereich von 0,0 - 0,35 m auf einer Grundfläche von ca. 20 m² ist bei einer Bewertung nach der BBodSchV bzw. der zugrundeliegenden Bewertungssystematik auszutauschen. Im Anschluss ist sauberes Oberbodenmaterial, das die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, in einer Kubatur von ca. 7 m³ neu aufzubringen.

Im übrigen Bereich wurden im Rahmen der Untersuchung keine erheblichen Verunreinigungen ermittelt, die die vorgesehene Nutzung als Mischgebiet beeinträchtigen.

Auch im Rahmen der Bodenluftuntersuchung wurden keine nennenswerten Konzentrationen der leichtflüchtigen Schadstoffe nachgewiesen. Der Prüfwert der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) wurde in allen Messungen unterschritten.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen der Genehmigung zur Änderung des Heizwerkes der Firma Energie AG Iserlohn-Menden, Stefanstraße 4-8 in 58638 Iserlohn erfolgte im Januar 2003 eine Untersuchung durch den TÜV Süddeutschland zur Ermittlung der Geräuschemissionen u.a. im Bereich der Gebäude Stefanstraße 10-12, die auch für das Gebäude 14 herangezogen werden kann. Dabei wurden im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Werte von 53 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts festgestellt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit teilweise deutlich unterschritten. Selbst die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) werden annähernd eingehalten. Daher ist die Änderung der festgesetzten Nutzung in ein Mischgebiet unkritisch zu sehen. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

Einzelne, selten auftretende, kurzzeitige Geräuschereignisse, die die zulässigen Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten nachts um mehr als 20 dB und tagsüber um mehr als 30 dB überschreiten, wurden nicht festgestellt.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG

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. Im Plangebiet befinden sich keine größeren, unversiegelten Freiflächen. Durch die Planung tritt darüber hinaus keine nennenswerte negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Daher wird auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Der Bebauungsplan setzt eine Mischgebietsfläche in einer Größe von ca. 700 qm fest. Damit bleibt die im Sinne des § 19(2) BauNVO zulässige Grundfläche unter der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 qm, nach welcher der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, bei dem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 1 und 3 BauGB gelten, aufgestellt werden kann. Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

9. Klimaschutz

Der Bebauungsplan setzt hauptsächlich die bestehende Nutzung und Gebäudekörper fest. Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Makro- und Mikroklima sind daher nicht zu erwarten.

10. Artenschutz

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 Biotope und schutzwürdige Lebensräume in Nordrhein-Westfalen. Der Änderungsbereich ist überwiegend bebaut. Die überbaubaren Flächen wurden so gewählt, dass hauptsächlich bereits bebaute Flächen

festgesetzt wurden, so dass im Rahmen der Planung keine unbebauten Flächen zusätzlich in Anspruch genommen werden.

Nördlich der Gebäude befinden sich stark isolierte kleinere Restgrünflächen, wobei hier keine Flächen im Biotopkataster erfasst sind. Nach Auswertung des Fundortkatasters der LANUV und Prüfung vorliegender Unterlagen der Stadt Iserlohn, 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. Der Bereich liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

11. Flächenbilanz

Mischgebietsfläche:	715 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche:	570 qm

Iserlohn, den 10.01.2014

(Mike Janke)

Ressortleiter