

Begründung
zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151
"Ortskern Oestrich / Auf dem Beile"
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungserfordernis

Der seit dem 09.02.1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 151 "Ortskern Oestrich / Auf dem Beile" soll gemäß § 13a BauGB im Bereich der Flurstücke 1672, 1175, 1792, 1673 (tlw.) und 1173 (tlw.) der Flur 21, der Gemarkung Oestrich geändert werden.

Es ist geplant, im Bereich der Straße „An der Stennert“ ein neues Feuerwehrgerätehaus zu errichten. Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung für eine Realisierung des Gebäudes ist die Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

Am 03.12.2015 wurde im Feuerwehrausschuss der Beschluss zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Oestrich gefasst. Das Gebäude soll im Bereich der Straße „An der Stennert“ in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Friedhof realisiert werden. Aufgrund des schlechten Bauzustandes des derzeitigen Gerätehauses im Bereich der Turnhalle „Kirchstraße 4“ in Oestrich, ist ein Neubau dringend notwendig.

Im Bebauungsplan Nr. 151 ist für den Bereich öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie „Stellplätze für Friedhofsbesucher“ festgesetzt. Entsprechend der geplanten Nutzung soll im Rahmen der Änderung der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt werden.

2. Bestandssituation

2.1 *Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches*

Das Plangebiet liegt im Ortsteil "Oestrich", westlich im Stadtgebiet von Iserlohn. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 1672, 1175, 1792, 1673 (tlw.) und 1173 (tlw.) der Flur 21, der Gemarkung Oestrich.

2.2 *Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur*

Die Größe des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 3.665 m². Ein Teil der für den Neubau benötigten Grundstücksfläche ist Eigentum der Stadt Iserlohn, der andere Grundstücksteil befindet sich im Eigentum der evangelischen Kirche. Seitens der evangelischen Kirche liegt die Zustimmung zum Verkauf der Fläche vor.

2.3. Erschließung

Die Erschließung des Feuerwehrgerätehauses erfolgt über die Straße „An der Stennert“.

2.4 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 des Märkischen Kreises (Untere Bodenschutzbehörde), ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

2.5 Belange des Klimaschutzes

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Mikroklima im Bereich des Bebauungsplanänderungsgebietes sind nicht zu erwarten.

2.6 Störfallbetriebe

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

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 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Aufgrund der geplanten Nutzung „Fläche für Gemeinbedarf“ weicht damit die Darstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich ab. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 151 „Ortskern Oestrich / Auf dem Beile“ setzt die Änderungsfläche als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie „Stellplätze für Friedhofsbesucher“ fest.

Zusätzlich verläuft in diesem Bereich ein im Plan festgesetzter Fuß- und Radweg, welcher südlich an die Straße „An der Stennert“ anbindet.

4. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Grundfläche des Bebauungsplanes liegt mit ca. 3.665 m² deutlich 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*

Im Feuerwehrausschuss am 03.12.2015 wurde der Beschluss zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Oestrich gefasst. Das Gebäude soll im Bereich der Straße „An der Stennert“ in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Friedhof realisiert werden. Bisher ist die Löschgruppe „Oestrich“ im Gerätehaus im Bereich der Turnhalle „Kirchstraße 4“ untergebracht. Aufgrund des schlechten Bauzustandes ist ein Neubau dringend notwendig. Außerdem besteht seit Jahren, aufgrund der räumlichen Enge auf dem Vorplatz, ein dringender Bedarf an zusätzlichen Stellplatzflächen.

Neben einer neuen Fahrzeughalle soll am Standort ein Sozialtrakt mit Sanitäreinrichtungen, Umkleieräumen und einem Mehrzweckraum errichtet werden. Außerdem soll auf dem Grundstück ein Übungshof sowie eine Stellplatzanlage für ca. 17 Stellplätze realisiert werden. Die Grundfläche des geplanten Gebäudes beträgt ca. 427 m². Zusätzlich ist eine ebene Fläche als Übungshof mit ca. 267 m² geplant. Das Gelände soll eingefriedet werden und eine automatische Toranlage erhalten.

Im Bebauungsplan Nr. 151 ist für den Bereich öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie „Stellplätze für Friedhofsbesucher“ festgesetzt. Der Bereich ist bisher als Reservefläche für den Friedhof „Oestrich“ ausgewiesen. Der Friedhof in Oestrich wird von der evangelischen Kirchengemeinde betrieben. Aufgrund des rückläufigen Flächenbedarfs für den Friedhof, kann auf die für das Feuerwehrgerätehaus benötigte Fläche künftig als Reservefläche verzichtet werden.

Zusätzlich verläuft in diesem Bereich ein geplanter Fuß- und Radweg, welcher südlich an die Straße „An der Stennert“ anbindet. Entsprechend der geplanten Nutzung soll im Rahmen der Änderung der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt werden. Gleichzeitig soll der Fuß- und Radweg um ca. 20,00 m nach Osten verschoben werden.

Im Vorfeld wurden, hinsichtlich der Suche nach einem geeigneten Grundstück für ein neues Feuerwehrgerätehaus, zwei Standorte untersucht. Dabei war als Vorgabe zu berücksichtigen, dass die Löschgruppe „Oestrich“ nach Möglichkeit am jetzigen Standort oder in unmittelbarer Nähe dazu untergebracht werden soll.

Folgende Standorte wurden geprüft:

- An der Stennert / Friedhof Oestrich - Standort gemäß Bebauungsplanänderung

Positiv:

Das Grundstück „An der Stennert“ ist grundsätzlich aus einsatztaktischer Sicht für das Vorhaben geeignet. Ein Teil der für den Neubau benötigten Grundstücksfläche befindet

sich bereits im Eigentum der Stadt Iserlohn, dadurch fallen nur teilweise Kosten für den Grunderwerb an.

Negativ:

Das Grundstück wird erschlossen über die verkehrsberuhigte Straße „An der Stennert“ mit Tempo 30 km/h Ausweisung.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

- Brinkhofstraße / Autobahnezubringer

Positiv:

Das Grundstück „Brinkhofstraße“ ist aus einsatztaktischer Sicht, aufgrund seiner Lage am Autobahnezubringer optimal für das Vorhaben geeignet.

Negativ:

Das Grundstück befindet sich insgesamt im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Oestrich, daher fallen Grunderwerbskosten für das gesamte Grundstück an.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 „Oestrich - Am Burgberg“ (rechtsverbindlich seit 13.09.1996). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt „Private Grünfläche“ (Grabeland) fest. Damit steht die Festsetzung des Bebauungsplanes entgegen der geplanten Nutzung des Grundstücks als Feuerwache.

Die Erschließung der Feuerwache ist nur über die Brinkhofstraße möglich. Eine Erschließung über den Autobahnezubringer wird, aufgrund der bestehenden topographischen Verhältnisse (Böschungsbereich) sowie der verkehrlichen Situation (Verkehrssicherheit im Kurvenbereich), als problematisch angesehen.

Nach Abwägung aller Aspekte hat am 03.12.2015 der Feuerwehrausschuss den Beschluss zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Bereich „An der Stennert / Friedhof Oestrich“ gefasst.

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 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.

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

Nach Abstimmung (28.01.2016) mit der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises ist aufgrund des geringfügigen Eingriffs im Rahmen der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung lediglich eine Stellungnahme zum Artenschutz erforderlich.

Der Bereich stellt sich als Extensivgrünland mit regelmäßiger Mahd dar. Gehölze sind nur im Grenzbereich zu Nachbargrundstücken vorhanden.

Entsprechend des Fachinformationssystems des LANUV, MTB 4611-2 sind planungsrelevante Arten potentiell betroffen.

Im Fundortkataster des Landes NRW (FOK NRW) wurden keine planungsrelevanten Arten sowohl auf der betroffenen Fläche als auch im 300 m Radius nachgewiesen. Bei einer Begutachtung der Fläche im Jahr 2013 wurden keine planungsrelevanten Arten beobachtet.

Im Baugenehmigungsverfahren sind Aussagen über planungsrelevante Arten durch einen qualifizierten Gutachter zu treffen. Da sowohl die Lebensstätten als auch die Tiere selbst geschützt sind, müssen im späteren Bauantrag Angaben zu geschützten Tierarten und deren Lebensstätten, die auf dem Grundstück vorkommen, enthalten sein.

Bei dem Fund einer planungsrelevanten Art vor oder während der Baumaßnahme ist unverzüglich der Märkische Kreis, Untere Landschaftsbehörde zu informieren und zu beteiligen. Es ist sicherzustellen, dass geschützte Tiere durch das Bauvorhaben nicht verletzt oder getötet werden und dass deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zerstört werden.

Von der hier vorliegenden Artenschutzrechtlichen Vorprüfung / Stellungnahme unberührt bleiben der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG (Rodungsverbot während der Brutzeit zum Schutz der Brutsonstiger, im Planungsgebiet lebender Vogelarten) sowie die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn.

Zur Vermeidung einer Verletzung oder Tötung von Tieren oder einer Zerstörung von Nistplätzen oder Ruhestätten europäisch geschützter Vogelarten darf eine Vorhaben bedingte Beseitigung von Vegetationsbeständen (Rodung von Bäumen und Gehölzen) nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in einem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Um verlorene Brutmöglichkeiten zu ersetzen, sind an geeigneten Stellen Nistkästen bereit zu stellen.

Ergebnis dieser Artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist, dass durch die Änderung des Bebauungsplans **nicht** von einer Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf planungsrelevante Arten auszugehen ist. Somit stellen die artenschutzrechtlichen Belange kein unüberwindbares Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes dar.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 *Art der baulichen Nutzung*

Gemäß der Nutzung als Feuerwehrgerätehaus wird der Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

7.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Für den Änderungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

7.3 *Schalltechnische Untersuchung*

Das Ingenieurbüro „Heine und Jud“ aus Dortmund hat ein Schallimmissionsgutachten erarbeitet, in welchem die auf die benachbarte Wohnbebauung einwirkenden Geräuschimmissionen, verursacht durch den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses ermittelt und beurteilt wurden.

Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005 sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) mit den darin genannten Regelwerken und Richtlinien.

Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm1 herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines reinen Wohngebietes von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) (bzw. 55 dB(A) für seltene Ereignisse) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Es wurde die Abstrahlung aller maßgeblichen Schallquellen bestimmt und unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, Ton- und Impulshaltigkeit sowie der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg zum Beurteilungspegel zusammengefasst.

Die Beurteilungspegel betragen durch die Einsätze tags bis zu 43 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde bis zu 49 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird tags an allen Gebäuden eingehalten, in der lautesten Nachtstunde wird der Immissionsgrenzwert für seltene Ereignisse an allen Gebäuden eingehalten.

Durch die Übungen betragen die Beurteilungspegel bis zu 47 dB(A) tags und bis zu 35 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten.

Es können bei Einsätzen Spitzenpegel tags und nachts bis zu 65 dB(A), bei Übungen tags bis zu 65 dB(A) und nachts bis zu 53 dB(A) auftreten. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird für die Einsätze und die Übungen eingehalten.

Eine Vorbelastung durch weitere Betriebe oder Anlagen besteht nicht, so dass diese nicht zu berücksichtigen ist.

Die Anforderungen der TA Lärm bezüglich der Auswirkungen des Verkehrs im öffentlichen Straßenraum werden erfüllt.

Folgende Lärmschutzmaßnahmen wurden im Vorfeld ermittelt und liegen den Berechnungen bereits zugrunde:

- Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes: Asphaltdecke
- An der südlichen Grundstücksgrenze wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 bis 2,5 m über Geländeniveau der Hoffläche und einer Länge von ca. 26 m errichtet (Lage siehe Abbildung). Die Wand muss beidseitig absorbierend (Reflexionsverlust ≥ 4 dB(A)) ausgeführt werden.
- Die Stellplätze werden in der festgesetzten Fläche angeordnet
- Im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist eine Kommunikation im Hofbereich nicht möglich. Gegebenenfalls ist dies über Dienstanweisungen sicherzustellen.
- Während der Übungen nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind die Fenster des Schulungsraumes und der Umkleieräume geschlossen zu halten. Die Fenster müssen ein Mindest-Schalldämm-Maß von $R'w \geq 29$ dB(A) aufweisen.

7.4 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 Ableitung des Schmutzwassers wird über das vorhandene Kanalsystem „An der Stennert“ gewährleistet. Aufgrund der Geländehöhen muss die Ableitung des Schmutzwassers durch eine Pumpe erfolgen.

Der Straßenentwässerungskanal „An der Stennert“ ist in einem guten Zustand. Angesichts der geplanten Nutzung als Feuerwehrgerätehaus kann aus Sicht der Abteilung „Stadtentwässerung“ zugelassen werden.

Außerdem ist zu prüfen, ob das Regenwasser eventuell in den Leckerhorstbach eingeleitet werden kann.

8. Hinweise

8.1. Böden

Sollten bei Erdarbeiten wie z.B. 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. 02761/937542; 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. **Städtebauliche Daten und Flächenbilanzierung**

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt:	3.665 m ²	(= 100 %)
davon sind		
Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr)	3.108 m ²	(= 85 %)
Stellplatzanlage	448 m ²	(= 12 %)
Fuß- und Radweg	109 m ²	(= 3 %)

Iserlohn, 25.07.2016

Janke
Stadtbaurat