

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr.151 "Ortskern Oestrich / Auf dem Beile"  
Ortsteil Oestrich, Stadt Iserlohn  
gem. §9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Der seit dem 09.02.1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 151 "Ortskern Oestrich / Auf dem Beile" soll gemäß § 2 BauGB in einem Teilbereich geändert werden.

Es ist geplant in einem Teilbereich die festgesetzte Verkehrsfläche zu ändern.

Die geplanten Grundstücke an der Beilstraße, sollen künftig über diese erschlossen werden. Damit kann auf die bisher, laut Bebauungsplan im Südosten geplante Erschließung für diese Grundstücke verzichtet werden. Daher sind Änderungen der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig. Ebenfalls sind geringfügige Verschiebungen der festgesetzten Baugrenzen notwendig, um sie der geplanten Bebauung anzupassen.

Trotz geplanter Änderung und teilweiser Reduzierung der festgesetzten Verkehrsfläche, bleibt unabhängig von den nördlichen Grundstücksflächen, weiterhin die Möglichkeit der Erschließung der südlich angrenzenden Wohnbauflächen erhalten.

### **2. Bestandssituation**

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

Das Bebauungsplangebiet Nr. 151 "Ortskern Oestrich / Auf dem Beile" wird im wesentlichen begrenzt von der Beilstraße im Nordwesten, der geplanten angrenzenden Wohnbebauung im Süden, im Osten durch eine Grünfläche sowie dem Friedhof "Oestrich".

## **2.2 Lage im Stadtgebiet - Geländeverhältnisse**

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil "Oestrich". Der höchste Punkt mit ca. 176,02 m ü.NN liegt im nord-östlichen Randbereich des Gebietes, der tiefste Punkt im nordwestlichen Bereich (Beilstraße) mit ca. 164,06 m ü.NN. Das Gebiet steigt insgesamt von Nordwesten nach Nordosten und Südwesten stetig um durchschnittlich 5,0 - 7,0 m an.

## **2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 7313 m<sup>2</sup>. Bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die im Plangebiet liegenden Flächen in Besitz des Evangelischen Kirchenkreis Iserlohn und in Privatbesitz.

## **2.4 Bestehende Nutzung**

Die Flächen des Plangebietes wurden bisher als Ackerland genutzt. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 151 wird durch den Wechsel von Wohnbebauung (Ortskern Oestrich) und angrenzende Grünflächen charakterisiert. Für den Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan als bestehendes Planungsrecht ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO fest. Bisher wurde dieses geltende Recht im Bereich des Plangebietes nicht umgesetzt.

## **2.5 Geologie**

Das Plangebiet befindet sich an der Nordflanke des Remscheider-Altenaer Sattels und gehört zum nördlichen Bereich des Rheinischen Schiefergebirges. Geologisch handelt es sich bei den untersten Einheiten um Festgestein und seine Verwitterungsprodukte. Die älteste Einheit bildet der Verwitterungshorizont des anstehenden Tonstein. Dieser wird lokal als Adorf-Schichten (Ober-Devon) bezeichnet.

## 2.6 **Bodenbeschaffenheit**

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

- *Humoser Oberboden*  
In allen Bodenuntersuchungen wurde zuerst ein organischer Schluff in weicher Konsistenz erbohrt. Der Oberboden hat einen schwach tonigen und schwach feinsandigen Nebengemenganteil. Der organische Anteil wird von Pflanzen- und Wurzelresten gebildet.
- *Aufgefüllter Schluff*  
Innerhalb der Bohrsondierungen zeigten sich aufgefüllte Bodenmaterialien. Dem Schluff sind Kiese beigemischt. Der Kiesanteil besteht aus Betonbruch, Kohleresten und Kiesel. Von der Konsistenz her ist der Schluff als steif einzuordnen, der Feuchtigkeitsgehalt ist erdfeucht.
- *Hanglehm / Lößlehm*  
Unter dem o.g. Oberboden folgt ein stark schluffiger, stark kiesiger Ton. Der feuchte Hanglehm liegt in einer weichen bis steifen Konsistenz vor. Der Grobkornanteil wird von Tonstein gebildet.
- *Hangkies*  
Unterhalb der bindigen Böden konnte ein toniger, schwach schluffiger Kieshorizont als umgelagertes Verwitterungsprodukt der tiefer anstehenden Grundgebirgseinheiten erbohrt werden.
- *Verwitterter Fels / Tongestein*  
Unterhalb der kiesigen Verwitterungsbildungen stellt in den Bereichen ein kiesig verwitternder Tonstein die Endteufeneinheit. Dieser Felshorizont liegt erdfeucht vor.

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

## **2.6 Grundwasser / Hydrogeologie**

Grundsätzlich existiert, verursacht durch die geringe Durchlässigkeit und das hohe Rückhaltevermögen, ein deutliches Staunäsepotential auf den weichen bis steifen, bindigen Böden. Bei Tiefbauarbeiten ist in niederschlagsreichen Perioden mit vernässten Zonen durch kurzzeitigen Aufstau des infiltrierten Wassers zu rechnen. Die schluffigen-tonigen und kiesigen Lockergesteins-Schichten bilden einen Porenwasserleiter, bei dem der Wasserdurchfluss im nutzbaren Porenvolumen zwischen dem Korngerüst erfolgt. Zusammenhängendes Grundwasser wird in den tieferen Festgesteinsschichten erwartet (Kluftwasserleiter).

## **2.7 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.

## **2.8 Vorhandene Leitungen**

Im Plangebiet liegt in Nord-Süd-Richtung eine Wasserleitung DN 500 des Wasserbeschaffungsverbandes Mark. Diese wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet

### **3. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und übergeordnete Fachplanungen**

#### **3.1 *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan***

Der seit April 1980 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den gesamten Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.2 *Bebauungsplan***

Für den Änderungsbereich existiert seit dem 09.02.1985 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 151 "Ortskern Oestrich / Auf dem Beile". Der Bebauungsplan setzt für den zu ändernden Bereich "Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 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**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in welcher die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschreiben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### **3. Städtebaulicher Entwurf**

#### **5.1 *Städtebauliches Konzept***

Auslöser für die Änderung des Bebauungsplanes ist ein Antrag des Evangelischen Kirchenkreises Iserlohn. Es ist geplant auf dem Grundstück des Evangelischen Kirchenkreises, 6 Wohneinheiten in Form von Einzelhausbebauung zu realisieren. Diese geplante Bebauung stellt städtebaulich eine Weiterführung des vorhandenen Gebäudebestandes dar. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt direkt über die Beilstraße. Entsprechend dieser Planung soll die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche geringfügig geändert werden. Gleichzeitig erfolgt mit Änderung eine geringfügige Verschiebung der Baugrenzen.

#### **5.2 *Erschließung***

Die geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück des Evangelischen Kirchenkreises soll von der Beilstraße im Nordwesten erschlossen werden. Im Bebauungsplan ist hingegen zur Erschließung dieses Grundstückes, sowie des südlich gelegenen Nachbargrundstückes, eine gesonderte Erschließungsstraße festgesetzt. Da die geplanten Grundstücke bereits über die Beilstraße erschlossen werden, kann auf die bisher festgesetzte Erschließung im Südosten für diese Grundstücke verzichtet werden. Ein Ausbau dieser Verkehrsfläche gemäß Bebauungsplan ist in diesem Umfang und der geplanten Lage nicht mehr notwendig. Die Verkehrsfläche soll entsprechend angepasst werden. Der Straßenbereich der auf dem Kirchengrundstück festgesetzt ist, wird daher in der Änderung im Einmündungsbereich zur Beilstraße sowie im Bereich der geplanten Wendeanlage geändert. Die Wendeanlage in der geplanten Dimensionierung ist ausreichend für den Pkw- Verkehr (9,0 m).

Der Straßenquerschnitt wird auf 4,75 m festgesetzt.

Für das südlich angrenzende Nachbargrundstück bleibt weiterhin die Möglichkeit bestehen, mit Ausbau der im Plangebiet festgesetzten Erschließungsstraße den zurückliegenden Grundstücksbereich zu erschließen.

Die Anpassung im nördlichen Bereich, geringfügige Umwandlung von Grundstücksfläche zu Erschließungsfläche und umgekehrt, ist aus verkehrstechnischen Gründen, verbunden mit dem Ausbau der Beilstraße, im Abgleich mit dem erforderlichen Abstand zum Baumbestand notwendig. Die jeweiligen Flächenanteile gleichen sich nahezu aus.

Für die Beilstraße ist in diesem Bereich eine Fahrbahnbreite von 3,50 m zuzüglich eines Fußweges von 1,50 m geplant.

### **5.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Nach §1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen, insbesondere auch „... die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)...“ (§1a, Abs. 2, Nr. 2 BauGB). Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten sind.

In diesem Zusammenhang wird ein ökologischer Fachbeitrag erarbeitet. Der Fachbeitrag bildet die fachliche Grundlage für eine Abwägung nach § 1a BauGB und beinhaltet neben einer Bestandserfassung und -bewertung von Natur und Landschaft eine Bewertung der zu erwartenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Hieraus werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen abgeleitet sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für unvermeidbare Beeinträchtigungen entwickelt, die als Festsetzungen und Empfehlungen als Bestandteil in den Bebauungsplan übernommen werden.

Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 151 ist bereits eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern basierend auf einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine gegenüber des Ist- Zustandes erweiterte Verkehrserschließung möglich.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 *Art der baulichen Nutzung***

Der Bebauungsplan setzt für den zu ändernden Bereich als Art der baulichen Nutzung "Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauGB.

### **6.2 *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 angrenzenden.

Für den Planbereich wird orientiert an der vorhandenen Wohnbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für den gesamten Planbereich festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,6 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1a aufgrund der vorhandenen Topographie ausgewiesen. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, gem. § 13 Abs. 5 BauNVO (gültig BauNVO 1977), dass die Zahl der Vollgeschosse um eins überschritten werden darf, wenn durch die Hanglage bedingt das Untergeschoss ein Vollgeschoss im Sinne von § 18 BauNVO darstellt.

### **6.3 *Überbaubare Flächen***

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

Für das Grundstück des Evangelischen Kirchenkreises wird die überbaubare Fläche im Südosten in Teilbereichen zurückgenommen. Die festgesetzten Baugrenzen werden im Durchschnitt zwischen 3,0 - 5,0 m nach Nordosten verschoben. Für das Nachbargrundstück bleiben die bisher festgesetzten Baugrenzen bestehen.

#### **6.4 Verkehrsflächen / Innere Erschließung**

Wie bereits unter Punkt 5.2 ausführlich erläutert, wird die bisher festgesetzte Verkehrsfläche in Teilbereichen geändert.

Der Straßenbereich der auf dem Kirchengrundstück festgesetzt ist, wird daher in der Änderung im Einmündungsbereich zur Beilstraße sowie im Bereich der geplanten Wendeanlage geändert. Gleichzeitig erfolgt im nördlichen Grundstücksbereich, aufgrund des geplanten Ausbaus der Beilstraße und den damit verbundenen Rahmenbedingungen, eine geringfügige Anpassung von Erschließungs- und Grundstücksfläche.

#### **6.6 Ver- und Entsorgung**

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist bereits 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. Die bestehenden Verkehrsflächen sind so angelegt, dass die Müllfahrzeuge die Grundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Brief- und Postzustellung.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Das Plangebiet ist an die zentrale Mischkanalisation angeschlossen. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in den verrohrten Oestricher Bach.

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 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 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 Hydrogeologischen Gutachtens wurde das Ingenieurbüro "Dipl.-Geologe Stephan Brauckmann- Beratender Umwelt- und Ingenieurgeologe" in Fröndenberg beauftragt. Zur Erkundung des Untergrundes wurden auf das Plangebiet verteilt 11 Rammkernsondierungen niedergebracht. Es wurden Versickerungsversuche durchgeführt, deren Ergebnisse auf eine geringe Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden schließen lassen.

Die anstehenden bindigen und z.T. gemischtkörnigen Böden lassen materialspezifisch nur geringe bis sehr geringe Wasserdurchlässigkeiten zu erwarten. Die Größenordnung der Durchlässigkeitsbeiwerte ist hinsichtlich der angestrebten Versickerung als ungeeignet zu bewerten.

Auf Grundlage der ungeeigneten Durchlässigkeitsbeiwerte sowie des geringen Grundwasserflurabstandes im tieferliegenden Bereich der Untersuchungsfläche wird von einer Versickerung der Niederschläge abgeraten.

## **7. Hinweise**

### **7.1 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.

### **7.2 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 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).

## **8. Durchführung des Bebauungsplanes**

### **8.1 Bodenordnung**

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

### **8.2 Finanzielle Auswirkungen**

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

## 9. Städtebauliche Zahlenwerte

### Flächenbilanzierung

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>7313 m<sup>2</sup> = 100 %</b>
	<b>Bilanzierung gemäß Bebauungsplanänderung</b>
<b>Wohnbaufläche</b> <b>zulässige Grundfläche bei einer</b> <b>festgesetzten GRZ</b>	5938 m <sup>2</sup> = 81,19 %  GRZ: 0,4 2398 m <sup>2</sup>
<b>davon überbaubare</b> <b>Grundstücksfläche</b>	3559 m <sup>2</sup>
<b>gemischte Verkehrsfläche</b>	901 m <sup>2</sup> = 12,32 %
<b>Wegefläche für Fußgänger</b>	101 m <sup>2</sup> = 1,38 %
<b>Private Grünfläche</b>	373 m <sup>2</sup> = 5,11 %

## 10. Umweltbericht

Gem. § 2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2a BauGB

### 10.1 *Allgemeine Angaben*

Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung der im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten Umweltauswirkungen sowie der Darstellung von Maßnahmen zur Eingriffsbewältigung. Erfasst werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt, d.h. auf Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Weiterhin werden die mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen auf den Menschen als auch auf die Kultur- und Sachgüter geprüft.

Das Bebauungsplangebiet wird durch eine geplante Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern charakterisiert.

Hinweis: Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans befindet sich noch im Anfangsstadium. Insofern ist davon auszugehen, dass der Umweltbericht im Laufe des weiteren Verfahrens zu ergänzen bzw. zu überarbeiten sein wird.

### 10.2 *Planerische und raumstrukturelle Vorgaben*

#### 10.2.1 Geographischer Überblick

Das Plangebiet liegt im westlichen Sauerland im Gebiet der Stadt Iserlohn. Iserlohn liegt östlich von Hagen im Regierungsbezirk Arnsberg und gehört als kreisangehörige Gemeinde zum Märkischen Kreis.

#### 10.2.2 Naturräumliche Verhältnisse

Naturräumlich gehört das Stadtgebiet Iserlohns zum Niedersauerland (Sauerländer Unterland), einer Untereinheit des südwestfälischen Berglandes. Das Niedersauerland ist mit seinen Höhenlagen zwischen 100 m und 300 m ein Teil der tiefst gelegenen nördlichen Schiefergebirgsabdachung.

### 10.2.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das ca. 7313 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteilgebietes von Iserlohn - Oestrich. Das Plangebiet wird im wesentlichen begrenzt von der Beilstraße im Nordwesten, der geplanten angrenzenden Wohnbebauung im Süden sowie im Osten durch eine Grünfläche und dem Friedhof "Oestrich".

### 10.2.4 Örtliche und überörtliche Planungen

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Teilabschnitt "Oberbereiche Bochum / Hagen" (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) stellt das Untersuchungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. An das Gebiet angrenzende Bereiche sind ebenfalls als Wohnbauflächen bzw. der im Osten angrenzende Bereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung "Friedhof" ausgewiesen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt außerhalb des Landschaftsplanbereiches. Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG sowie FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

### 10.2.5 Kurzdarstellung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der seit dem 09.02.1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 151 "Ortskern Oestrich / Auf dem Beile" soll gemäß § 2 BauGB in einem Teilbereich geändert werden.

Es ist beabsichtigt, die geplanten Grundstücke an der Beilstraße, über diese zu erschließen und damit auf die bisher laut Bebauungsplan im Südosten geplante Erschließung zu verzichten. Hierzu sind Änderungen der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig. Ebenfalls sind geringfügige Verschiebungen der festgesetzten Baugrenzen notwendig, um sie der geplanten Bebauung anzupassen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes soll durch Verschiebung und teilweiser Reduzierung der festgesetzten Verkehrsfläche, unabhängig von den nördlichen Grundstücksflächen, die Erschließung der südlichen Bauflächen ermöglicht werden. Damit bleibt die Möglichkeit der Erschließung der südlichen Wohnbauflächen bestehen.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 ermöglicht eine 40 - prozentige Versiegelung der Grundstücksfläche, bei einer 1a geschossigen Bauweise aufgrund der Hanglage im Planbereich.

Festgesetzt wird entsprechend dem Bebauungsplan sowie der umgebenden Bebauung ein "Reines Wohngebiet" gem. § 3 BauNVO.

### **10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **10.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Durch Planungen können vielfältige Wirkungen auf die Umwelt verursacht werden, die teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen können.

Die wesentlichsten nachteiligen Wirkungen von baulichen Nutzungen können hierbei sein:

- Versiegelung von Boden und Veränderung von Standorten für Pflanzen und Tiere;
- Verminderung der Grundwasseranreicherung und Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses;
- Erhöhung der Oberflächentemperaturen, Behinderung des Luftaustausches, Reduzierung der klimawirksamen Ausgleichsfunktionen;
- Veränderungen des Landschaftsbildes und des Ortsbildes;
- Erhöhung der verkehrsbedingten Immissionen von Lärm und Abgasen.

Diese Auswirkungen werden nachfolgend untersucht.

#### **10.3.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen**

- Schutzgut Mensch

In Bezug auf schützenswerte Nutzungsansprüche des Menschen stehen die Betrachtung der Wohnfunktion und der Erholungsfunktion im Vordergrund.

Im Bebauungsplan sind bereits die den Änderungsbereich betreffenden Grundstücke planungsrechtlich als Reines Wohngebiet festgesetzt. Damit ist die Fläche bereits planungsrechtlich gesichert. Die Planung wurde bis heute lediglich nur noch nicht umgesetzt. Neue zusätzliche Bauflächen werden in der Änderung nicht ausgewiesen. Es kommt lediglich durch die Planung zu geringfügigen Flächenverschiebungen, bzw zu Flächenumwandlungen von Verkehrsfläche in Wohnbaufläche und umgekehrt. Die jeweiligen Flächenanteile gleichen sich dabei nahezu aus.

Aufgrund der bereits bestehenden Festsetzungen als Reines Wohngebiet ergibt sich nur im Rahmen der geplanten Bebauung Fahrverkehr. Auf dem Grundstück des Evangelischen Kirchenkreises sind 6 Wohneinheiten in Form von Einzelhausbebauung geplant. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück besteht die Möglichkeit aufgrund der Festsetzung 3 Wohnhäuser zu errichten. Die maximale Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten ist mit 2 begrenzt. Insgesamt können daher im Plangebiet maximal 12 Wohneinheiten entstehen. Der zu erwartende Kfz-Verkehr wird daher als relativ gering eingestuft. Eine Vorbelastung hinsichtlich Lärmimmissionen durch Fahrverkehr besteht bereits durch die vorhandene Wohnbebauung. Aufgrund der Tatsache, dass es durch die Planung nur zu geringfügigen Flächenverschiebungen bzw. Umwandlungen in der Art der Nutzung kommt, sind keine durch die Änderung hervorgerufenen schädlichen Auswirkungen hinsichtlich Lärmimmissionen zu erwarten.

Hinsichtlich Altlasten liegen aufgrund der Nutzungshistorie keine Verdachtsmomente vor.

- Schutzgut Tiere / Pflanzen

Aufgrund der geringfügigen Flächenumwandlung von Verkehrsfläche in Wohnbaufläche und umgekehrt werden bisher teilweise unversiegelte Flächen einer Versiegelung zugeführt. Andererseits werden Flächen, welche gemäß Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt sind, durch die Umwandlung nicht mehr versiegelt. Die Flächenanteile sind dabei nahezu gleich. Durch die Versiegelung gehen geringfügig Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren, welche an anderer Stelle durch die Planung wieder geschaffen werden. Daher sind schädliche Auswirkungen für das Schutzgut Tiere / Pflanzen auszuschließen.

- Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden. Im Plangebiet befinden sich folgende Bodentypen:  
Beeinträchtigungen der Bodenfunktion ergeben sich vor allem durch Versiegelung von unversiegelten Flächen, durch die damit unter Umständen die Grundwasserneubildung vermindert wird. Wie bereits im vorhergehenden Punkt erläutert findet durch die Planung nur ein Flächentausch statt, welcher sich von den Anteilen fast ausgleicht. Daher sind schädliche Auswirkungen für das Schutzgut Boden auszuschließen.

Insgesamt wird dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, da bereits planungsrechtlich gesicherte Flächen entwickelt werden. Die Versiegelung wird durch Festsetzung einer GRZ von 0.4 und der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in einer aufgelockerten Bauweise reduziert. Dabei wird eine mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO ausgeschlossen, um eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke zu verhindern.

- Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von §1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Gewässer oder Vorfluter sind im Planbereich keine vorhanden.

Das Oberflächenwasser kann, laut erstelltem Gutachten vom November 2005 im Auftrag des Evangelischen Kirchenkreises, auf dem Grundstück nicht versickert werden.

Im Bebauungsplanbereich sind keine besonderen Empfindlichkeiten hinsichtlich möglicher Verunreinigungen (Altlasten) bekannt, die gegen eine Versickerung sprechen.

- Schutzgut Klima / Luft

Das Gebiet der Stadt Iserlohn gehört klimatisch betrachtet zu der nördlich gemäßigten Zone. Es liegt im nördlichen Teil des Klimabezirks Sauerland, welcher seinerseits zum Klimaraum Nordwestdeutschland zählt. Dieser maritim geprägte Klimabezirk ist durch relativ kühle Sommer und relativ warme Winter charakterisiert. Es herrschen West- bis Südwestwinde vor, die maritime Luftmassen mit hohen Niederschlagsmengen und größerer Luftfeuchtigkeit mit sich bringen. Durchschnittlich fallen 850 bis 900 mm Niederschlag pro Jahr mit jeweils einem Maximum im Sommer und Winter. Die Jahredurchschnittstemperatur beträgt 7 – 8 Grad. Bedingt durch die Lage im Mittelgebirge variiert das städtische Klima stark.

Lokalklimatisch ist das Plangebiet als Stadtklimatop einzustufen, das durch eine starke Aufheizung tagsüber und eine geringe nächtliche Auskühlung gekennzeichnet ist. Die vorhandenen Grünstrukturen am östlichen Plangebietsrand haben eine klimatische Ausgleichsfunktion (Schattenwurf, Kühlung etc.).

In Bereichen der Wohnbebauung ergibt sich eine Veränderung des Kleinklimas vor allem durch Versiegelung von Flächen, die sich durch direkte Sonneneinstrahlung aufheizen können. Im Bereich der Wohnbebauung werden eventuell auftretende Kaltluftströme durch die Bebauung beeinträchtigt.

Dadurch, dass hier aber eine relativ aufgelockerte Einzelhausbebauung mit einem geringen Verdichtungsgrad (GRZ: 0,4) geplant ist, ist aber auch die Beeinträchtigung eher geringfügig.

Beeinträchtigungen des Klimas durch die Änderung sind nicht zu erwarten.

- Schutzgut Landschaft

Beeinträchtigungen der Landschaft sind nicht zu erwarten, da es sich bereits um ein geplantes Gebiet handelt. Es erfolgt lediglich ein geringfügiger Flächentausch.

Der Landschaftsschutz wird durch den Bereich der geplanten Bebauung nicht tangiert.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten. Im Plangebiet befinden sich keine derartigen Bauten.

Beeinträchtigungen von Kultur- bzw. Sachgütern sind daher nicht zu erwarten.

#### **10.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Durch den Flächentausch in fast nahezu gleichen Anteilen zwischen Verkehrsfläche und Wohnbaufläche kommt es zu einem Ausgleich.

Die Versiegelung von Bereichen, welche bisher als Baufläche festgesetzt war führt an dieser Stelle zu einem Verlust der Funktion der Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Hingegen andere Bereiche welche bisher aufgrund der Festsetzung als Verkehrsfläche als zu versiegelnde Flächen definiert werden, werden nun einer Versiegelung nicht mehr zugeführt.

## 10.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist bereits eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in diesem Bereich möglich. Eine Vorbelastung hinsichtlich Lärmimmissionen durch Kfz- Verkehr besteht bereits durch die vorhandene Wohnbebauung. Aufgrund der Tatsache, dass es durch die Planung nur zu geringfügigen Flächenverschiebungen bzw Umwandlungen in der Art der Nutzung kommt, sind keine durch die Änderung hervorgerufenen schädlichen Auswirkungen hinsichtlich Lärmimmissionen zu erwarten. Hinsichtlich Altlasten liegen aufgrund der Nutzungshistorie keine Verdachtsmomente vor.	-
Pflanzen	Durch die Versiegelung gehen geringfügig Lebensräume für Pflanzen verloren, welche an anderer Stelle durch die vorliegende Planung wieder geschaffen werden. Daher sind schädliche Auswirkungen auszuschließen.	-
Tiere	Der Verlust von Teillebensräumen durch die Verschiebung der Verkehrsflächen ist als gering zu bewerten.	-
Landschaft	Beeinträchtigungen der Landschaft sind nicht zu erwarten, da es sich bereits um ein beplantes Gebiet handelt. Der Landschaftsschutz wird durch den Bereich der geplanten Bebauung nicht tangiert.	-
Boden	Beeinträchtigungen der Bodenfunktion ergeben sich vor allem durch Versiegelung von unversiegelten Flächen. Durch die Planung findet nur ein Flächentausch statt, welcher sich von den Anteilen fast ausgleicht. Daher sind schädliche Auswirkungen auszuschließen.	-
Wasser	Aufgrund der ungeeigneten Durchlässigkeitsbeiwerte sowie des geringen Grundwasserflurabstandes im tieferliegenden Bereich wird von einer Versickerung des Oberflächenwassers abgeraten.	-
Klima	Beeinträchtigungen des Klimas bzw. des Kleinklimas sind nicht zu erwarten.	-
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind nicht zu erwarten.	-

+++ sehr erheblich / ++ erheblich / + wenig erheblich / - nicht erheblich

## **10.5 *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung***

### **10.5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der bestehende Bebauungsplan entsprechend seiner Festsetzungen in diesem Bereich umgesetzt.

### **10.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können durch die Kompensationsmaßnahmen eventuelle Auswirkungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

## **10.6 *Geprüfte anderweitige Lösungsvorschläge - Standortalternativen***

Da es sich bereits um ein beplantes Gebiet handelt, in welchem nur ein Flächentausch hinsichtlich der Festsetzung von Verkehrsfläche und Grundstücksfläche stattfindet, erfolgt daher keine zusätzliche Prüfung von Standortalternativen

## **10.7 *Zusätzliche Angaben***

### **10.7.1 Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht der Natur und Landschaft wird ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf der Biotoptypenliste d. Umweltministeriums NRW "...Arbeitshilfe für d. Bauleitplanung" und der Biotoptypenliste/Bestandsbewertung des Märkischen Kreises (ULB), (Stand: 5/2002) basiert.

### **10.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung / Monitoring**

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, entfällt auf der Ebene der Bebauungsplanung ein weiteres Monitoring.

### **10.7.3 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

## **10.8 Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse**

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch Realisierung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Iserlohn, 12.07.2006

In Vertretung

(Dr. Ahrens)  
Erster Beigeordneter