

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.295 "Zum Heersiepen / An der Stennert"
Ortsteil Oestrich, Stadt Iserlohn
gem. §9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der seit dem 08.05.1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 15 "Heersiepen" soll gemäß § 2 BauGB in einem Teilbereich neu aufgestellt werden. Der Bebauungsplan läuft dabei unter der neuen Bezeichnung Nr. 295 "Zum Heersiepen / An der Stennert". Östlich für den angrenzenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 295 gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. L 15 "Heersiepen".

Auslöser für die Neuaufstellung des Bebauungsplans im gekennzeichneten Bereich sind Anfragen von Anwohnern im Gebiet zwecks Erweiterungen ihrer bestehenden Wohnbebauung, welche nach den derzeitigen Festsetzungen ausgeschlossen sind. Der Bebauungsplan Nr. L 15 ist mit seinen festgesetzten Baugrenzen diesbezüglich sehr eng gefasst. Ein Anbau ohne Überschreitung der Baugrenzen bzw. straßenseitig Baulinien ist für den überwiegenden Teil der Grundstücke im Plangebiet ausgeschlossen. Besonders deutlich zeigt sich dieses bei der Bebauung an der Straße "An der Stennert". Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien umfassen als überbaubare Fläche ausschließlich die bestehende Bebauung. Eine Erweiterung der Bebauung ist damit ausgeschlossen, da es hierbei zu einer Überschreitung der Baugrenzen / Baulinien durch einen Anbau kommt.

Gleichzeitig bietet die Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit zur Nachverdichtung im Gebiet.

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) dafür zu schaffen, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 295 "Zum Heersiepen / An der Stennert" hat die Aufgabe, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Möglichkeit der Erweiterung der vorhandenen Gebäude und Neubebauung in den Verdichtungsbereichen zu schaffen.

2. Bestandssituation

2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet Nr. 295 wird im wesentlichen begrenzt von der Autobahn A 46 und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet im Norden, von der Straße "An der Lanfert" im Osten, von der Kampstraße im Süden und von der Straße "Im Wietloh" im Westen.

2.2 Lage im Stadtgebiet - Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Ortsteil "Oestrich".
Der höchste Punkt mit ca. 212,60 m ü.NN liegt im nord-östlichen Randbereich des Gebietes (Grundstück - Am Kohlberg 9), der tiefste Punkt im südwestlichen Bereich (Kreuzungsbereich - Zum Heersiepen und Kampstraße) mit ca. 196,15 m ü.NN.
Das Gebiet steigt insgesamt von Südwesten nach Nordosten stetig an.

2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 66 800 m². Bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind alle Flächen in Privatbesitz.

2.4 Bestehende Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird vollständig durch eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern charakterisiert.
Aufgrund der großen Grundstückstiefen im Quartier "Im Heersiepen/ Im Wietloh" ist eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen möglich. Sie stellt städtebaulich eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Bebauung dar.

2.5 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".

2.6 Bodenbeschaffenheit

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

- *Mutterboden*
In den Bodenuntersuchungen wurde zuerst ein organischer Schluff in erdfeuchter / steifer Konsistenz erbohrt. Hierbei handelt es sich um einen Mutterboden (Organischer Oberboden).

- *Aufgefüllter Schluff*
Innerhalb der Bohrsondierungen zeigten sich bis in Tiefen von maximal 0,45 m aufgefüllte Schluffe.
- *Hanglehm / Lößlehm*
Unter dem o.g. ersten Schichteinheiten folgt ein steifer bis fester, erdfeuchter Hanglehm. Der Schluff führt zum Teil einen ausgeprägten Tongehalt als Nebengemenganteil.
- *Ton*
Ab 1,55 m zeigt sich stark schluffiger, halbfester Ton im erdfeuchten bis trockenen Zustand.
- *Tongestein*
Im Endteufenbereich ab 2,55 m wird der Verwitterungshorizont des Tonstein-Grundgebirges (Fels) sichtbar.

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

2.7 Grundwasser / Hydrogeologie

Überwiegend konnte bei Untersuchungen hinsichtlich Grundwasser innerhalb der sondierten Bodenprofile eine Feuchtigkeitsschwankungsbreite von feucht bis erdfeucht festgestellt werden. Aufgrund des durchgängigen Nichtvorhandenseins von Oberflächenversiegelungen handelt es sich dabei um natürliche Feuchteverhältnisse.

Grundsätzlich existiert ein ausgeprägtes Staunäsepotential innerhalb der ermittelten bindigen Einheiten, verursacht durch die geringe Durchlässigkeit und das hohe Rückhaltevermögen der Böden.

Bei Aushubarbeiten innerhalb des Untersuchungsgebietes ist in niederschlagsreichen Perioden mit vernässten Zonen durch Aufstau des infiltrierten Wassers auf den bindigen bzw. Tonen zu rechnen. Zusätzlich ist damit eine Konsistenzverringering bis zum breiigen Zustand möglich.

Die schluffigen-tonigen und kiesigen Lockergesteins-Schichten bilden einen Porenwasserleiter, bei dem der Wasserdurchfluss im nutzbaren Porenvolumen zwischen dem Korngerüst erfolgt.

2.8 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.

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 Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 *Bebauungsplan*

Für den neu aufgestellten Bereich existiert seit dem 08.05.1968 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 15 "Heersiepen". Die auf der Basis des bisherigen Bebauungsplanes durchgeführten Änderungen werden in den neu aufzustellenden Bebauungsplan übernommen.

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 beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 *Städtebauliches Konzept*

Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch nach Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung, welche aufgrund der eng gesteckten Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes nicht möglich ist. Die Baugrenzen sollen danach entsprechend verschoben werden.

Durch die zusätzliche Ausweisung von überbaubarer Fläche im Quartiersinnenbereich "Zum Heersiepen / Im Wietloh" ist hier eine Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich möglich.

5.2 *Erschließung*

Die Erschließung der Grundstücke in den rückwärtigen Grundstücksbereichen "Zum Heersiepen / Im Wietloh" erfolgt über die zur Straßenseite gelegene vordere Grundstücksfläche. Denkbar für diesen Quartiersbereich ist auch eine private Erschließung über eine Stichstraße abgehend von der Straße "An der Stennert".

5.3 **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Nach den Vorgaben des § 1a des Baugesetzbuch (BauGB) und des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

In diesem Zusammenhang wurde ein ökologischer Fachbeitrag erarbeitet. Der Fachbeitrag bildet die 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.

5.3.1 Beschreibung und Bewertung des Ist- Zustandes

Die vorhandene Vegetation entspricht dem typischen Hausgartencharakter von meist frei stehenden Ein-/Zweifamilienwohnhäusern. Dabei dominiert zum Zeitpunkt der Vegetationsbestandsaufnahme bereits der eher zweckdienliche Zier- und Nutzgarten mit ökologisch geringer "strukturarmer" Qualität (ca. 70 % der Hausgarten-gesamtfläche).

Heimische und standortgerechte Laubgehölze (z.B. Linde, Kastanie, Birke, Ahorn, Esche, Obstbäume, Insektennährsträucher etc.) als wichtige Bestandteile von strukturreichen Hausgärten sind gemessen an der Gesamtgartenfläche eher in der Minderzahl vorhanden (nur ca. 30 %).

Dagegen überwiegen millimeterkurzer Zierrasen und "Friedhofskulturpflanzen" (Nadelgehölze aller Art), die von ihrer ökologisch wirksamen Funktion insbesondere für Insekten, Vögel und Kleinsäugetiere als nahezu steril einzustufen sind (Biotopwert 2). Der Grad der Vollversiegelung durch Nebengebäude (z.B. Garagen, Zufahrten) ist in den Hausgärten bereits deutlich ausgeprägt.

Immerhin weist der Spielplatz einige gut entwickelte heimische Laubbäume auf, die dauerhaft geschützt werden sollten.

Die aus dem Jahr 2001 stammenden Überfliegungsphotos verdeutlichen, dass es sich bei dieser zentral gelegenen öffentlichen Grünanlage mit Spielplatz (trotz des teilversiegelten Bolzplatzes) um eine wertvolle "grüne Oase" handelt.

Darüber hinaus bietet die Grünanlage mit ihren Verweilmöglichkeiten einen sehr guten Naherholungsraum für die Menschen in seiner Umgebung.

Positiv zu verzeichnen sind hier die Wegeanbindungen mit überwiegend versickerungswirksamer Rasenoberfläche, die sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme in einem guten Pflegezustand befanden.

5.3.2 Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Eingriff durch die o.g. Bauflächenerweiterung ist längerfristig als erheblich zu werten, auch wenn dieser vermutlich nicht zeitgleich und auch nicht zu 100 % flächendeckend in Anspruch genommen werden wird (da einschätzungsgemäß nicht jeder Anlieger beabsichtigt, die erweiterten Anbaumöglichkeiten auszuschöpfen).

Wie bereits bei der Beschreibung des Ist-Zustandes angedeutet, ist durch die geplante

Erweiterung an überbaubarer Grundstücksfläche davon auszugehen, dass langfristig gesehen die vorhandene Hausgartenfläche nicht nur quantitativ abnimmt, sondern auch deren qualitative Werte schwinden werden (von BWP 5 auf 3). Das liegt ganz einfach daran, das Struktureichtum (insbesondere Gehölze aller Größenordnungen) Platz zu seiner naturgemäßen Ausdehnung benötigt. Eine zukünftig platzsparendere "Natur in Betonkübeln" kann die bisherigen Funktionen nur in sehr reduziertem Maße übernehmen.

5.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen (Differenz der jeweiligen Biotopwertsumme "B" minus "A") ergaben folgendes Defizit: :

- **Eingriffsdefizit (gesamt) = - 48.600 Biotopwertpunkte/BWP**

Die Gesamtzahl an versiegelter Fläche erhöht sich durch den vorliegenden B-Planentwurf von:

- **13.107 m² auf insgesamt 22.795 m² bezogen auf 56.971 m² Gesamtfläche**
(siehe auch Eingriffsbilanzen Formblätter A u. B)

Da zunächst nur eine pauschale Eingriffsbilanzierung für das gesamte B-Plangebiet vorgenommen wurde, ist bei der jeweiligen Bauantragsstellung eine Einzelfallprüfung (der detaillierten ökologischen Situation) vorzunehmen.

Das Defizit kann nach Einschätzung innerhalb des B-Plangebietes wegen des Mangels an geeigneten Freiflächen nicht ausgeglichen werden. Der Ausgleich soll daher, je nach vorhandener ökologischer Situation für das einzelne Grundstück, extern durchgeführt, über das städtische Ökokonto erfolgen.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes / Biotoptypenbewertung des Vegetationsbestandes

1	2	3	4	5	6	7	8
Teil- fläche Nr.	Bio- Code	Biotoptyp (entsprechend Biotoptypwertliste)	Fläche (m ²)	Grund- wert - A -	Korr.- faktor + / -	Gesamt- wert - A -	Einzelflächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
1.0	8.**	Zier-/Nutzgarten, strukturarm (70 % der Hausgartengesamtfläche)	*** 30.705	2	---	2	61.410
2.0	22.**	Hausgarten, strukturreich (30 % der Hausgartengesamtfläche)	*** 13.159	5	---	5	65.795
3.0	11.**	Rasen (öffentliches Grün als Wegefläche)	*** 781	2	---	2	1.562
4.0	25.**	Park, Grünanlage, Spielplatz <u>zum Teil</u> mit älterem Baumbestand	*** 1.620	5	- 1	4	6.480
5.0	3.**	Versiegelte Fläche → Bolzplatz (Wassergebundene Decke)	900	1	---	1	900
6.0	1.**	Versiegelte Fläche → Wege- und Straßenfläche (Asphalt, Beton)	6.528	0	---	0	0
7.0	1**	Wohnbaufläche (GRZ 0,2)	13.107	0	---	0	0
Flächensumme (m ²): 66.800 Gesamtflächenwert: A (Summe Sp 8) →							+ 136.147

Bemerkungen:

- (*) der Biotoptypenliste d. Umweltministeriums NRW "...Arbeitshilfe für d. Bauleitplanung"
- ** entspricht der Biotoptypenliste/Bestandsbewertung des Märkischen Kreises (ULB), Stand: 5/2002
- *** Der Vegetationsflächen-Gesamtbestand beträgt rechnerisch: 46.265 m² (= 100 %).
Der Bestand an Hausgartenfläche beträgt rechnerisch: 43.864 m² (= 100 %)

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Planungsobjektes

1	2	3	4	5	6	7	8
Teil- fläche Nr.	Bio- Code	Biotoptyp (entsprechend Biotoptypwertliste)	Fläche (m²)	Grund- wert - A - Ausgangs- zustand	Biotop- wertge- winn /-verlust + / -	Gesamt- wert - P - 30 J. nach Neuanlage	Einzelflächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
1.1	8.**	Zier-/Nutzgarten, strukturarm (70 % der Hausgartengesamtfläche)	*** 23.923	2	---	2	47.846
2.1	22.**	Hausgarten, strukturreich (30 % der Hausgartengesamtfläche)	*** 10.253	5	- 2	3	30.759
3.1	11.**	Rasen (öffentliches Grün als Wegefläche)	*** 781	2	---	2	1.562
4.1	25.**	Park, Grünanlage, Spielplatz <u>zum Teil</u> mit älterem Baumbestand	*** 1.620	4	---	4	6.480
5.1	3.**	Versiegelte Fläche → Bolzplatz (Wassergebundene Decke)	900	1	---	1	900
6.1	1.**	Versiegelte Fläche → Wege- und Straßenfläche (Asphalt, Beton)	6.528	0	---	0	0
7.1	1**	Wohnbaufläche (GRZ 0,4)	22.795	0	---	0	0
Flächensumme (m²): 66.800 Gesamtflächenwert: B (Summe Sp 8) →							+ 87.547

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B minus Gesamtflächenwert A: 87.547 - 136.147 =) →	- 48.600
---	----------

Bemerkungen: (*) der Biotoptypenliste d. Umweltministeriums NRW "...Arbeitshilfe für d. Bauleitplanung" * * entspricht der Biotoptypenliste/Bestandsbewertung des Märkischen Kreises (ULB), Stand: 5/2002 *** Der Vegetationsflächen-Gesamtbestand reduziert sich durch den B-Planentwurf rechnerisch auf: 36.577 m² (= 60 % des Ausgangszustandes, Liste "A"). Die errechnete zukünftige <u>Hausgartengesamtfläche</u> beträgt: 34.176 m² (= 100 %)

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 *Art der baulichen Nutzung*

Für den überwiegenden Bereich im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung Kleinsiedlungsgebiet (WS) gem. § 2 BauNVO festgesetzt. Bei Neuaufstellung wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Nutzung und des Gebietscharakters in ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO geändert.

Eine Voraussetzung für die Zulassung weiterer Wohnbebauung im Planbereich ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Kleinsiedlungsgebiet in Reines Wohngebiet.

Auf Grund der heutigen veränderten Lebensbedingungen und der konkret vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke stehen die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung des vorhandenen Bebauungsplanes im Widerspruch mit der bestehenden Nutzung. Eine Änderung der Art der Nutzung entspricht damit einerseits, eine Nachverdichtung zu ermöglichen und andererseits dem tatsächlich vorhandenen Gebietscharakter im Planbereich Rechnung zu tragen.

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 eingeschossigen 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 für den gesamten Planbereich festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird ebenfalls auf 0,4 festgesetzt. Eine mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO wird, um eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke zu verhindern, ausgeschlossen. Die Zahl der Vollgeschosse wird im nördlichen Planbereich mit II, im übrigen Bereich mit I ausgewiesen.

6.3 *Überbaubare Flächen*

Um eine Erweiterung der bestehenden Gebäude zu ermöglichen werden im Bebauungsplan die festgesetzten Baugrenzen im Durchschnitt um ca. 10,0 m verschoben.

Um eine Nachverdichtung im Quartiersbereich "Zum Heersiepen / Im Wietloh" zu ermöglichen wird ein über das gesamte Quartier gehendes Baufeld festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist ein flexible Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke optimal gegeben.

6.4 *Verkehrsflächen / Innere Erschließung*

Die vorhandene Erschließung des Gebietes bleibt bestehen und wird in der Planung nicht verändert. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht geplant. Der Bebauungsplan hat zum Inhalt lediglich die Erweiterung der überbaubaren Flächen.

6.5 *Grünflächen*

In zentraler Lage südlich der Straße "An der Stennert" befindet sich ein Spielplatz mit einem zugehörigem Ballspielfeld. Im Bebauungsplan ist diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Diese Spielplatzfläche wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

6.6 *Ver- und Entsorgung*

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgen im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Vorhandene Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse dürfen dabei durch die geplanten Erweiterungen der bestehenden Wohnbebauung nicht überbaut werden.

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 zwecks Abwasserbeseitigung zweigeteilt. Der nördliche Bereich (An der Stennert, Am Kohlberg und Leckerhorstweg) ist an die zentrale Mischkanalisation angeschlossen, der südliche und südwestliche Bereich (Im Oberfeld, Kampstraße, Zum Heersiepen, Im Wietloh und teilweise An der Stennert) hingegen wird im Mischsystem entwässert. Für das Mischsystem gilt ein Befestigungsgrad von 35 %, für das Trennsystem gilt ein abflusswirksamer Flächenanteil von 40 %. Bei voller Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das gesamte Plangebiet, wird bezogen auf alle Grundstücke der geltende Befestigungsgrades für das Mischsystem überschritten. Da Regenwasser, durch die unzureichende Versickerungsfähigkeit des Bodens, schadlos auf dem Grundstück nicht versickert werden kann, muss das Misch- bzw. Regenwasser gedrosselt in das Kanalnetz eingeleitet werden. Das bedeutet für einzelne Grundstücke in diesem Bereich bei einer Bebauungsverdichtung die Schaffung einer privaten Rückhaltung auf dem Grundstück.

6.6.1 Versickerungsfähigkeit im Plangebiet

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 ortsnahe 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 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 4 Rammkernsondierungen niedergebracht. Es wurden Versickerungsversuche durchgeführt, deren Ergebnisse auf eine sehr geringe und völlig unzureichende Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden schließen lassen.

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 umliegenden 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.

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

Gesamtfläche des Plangebietes	66 800 m² (= 100 %)	
	Bestand - Bilanzierung gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan	Bilanzierung gemäß Bebauungsplan- änderung
Wohnbaufläche	56 971 m ²	56 971 m ²
zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten GRZ	GRZ: 0,2 9 688 m ² GRZ: 0,4 3 419 m ²	GRZ: 0,4 22 795 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche	20 799 m ²	36 052 m ²
Grünfläche / Spielplatz öffentlich	2 640 m ²	2 640 m ²
Straßenverkehrsfläche	6 358 m ²	6358 m ²
Wegefläche für Fußgänger und Radfahrer	831 m ²	831 m ²

10. Umweltbericht

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

10.1 *Allgemeine Angaben*

Der Rat der Stadt Iserlohn hat in seiner Sitzung am 27.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 295 "Zum Heersiepen / An der Stennert beschlossen.

Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet dabei 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 vollständig durch eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern charakterisiert.

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. 6,68 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtteilgebietes von Iserlohn - Oestrich. Das Gebiet wird im wesentlichen begrenzt von der Autobahn A 46 und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet im Norden, von der Straße "An der Lanfert" im Osten, von der Kampstraße im Süden und von der Straße "Im Wietloh" im Westen.

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 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

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben der Erweiterung der überbaubaren Flächen für die bestehende Wohnbebauung, die Schaffung von Nachverdichtungsbereichen für Wohnbebauung im Gebiet.

Um dieses zu ermöglichen, wird für die Erweiterung die festgesetzte Baugrenze verschoben. Für das Quartier "Zum Heersiepen / Im Wietloh" wird um eine Nachverdichtung zu ermöglichen ein über das gesamte Quartier gehendes Baufeld festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist ein flexible Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke optimal gegeben. Außerdem besteht weiterhin damit die Möglichkeit, bei Einigung der Eigentümer, die Grundstücke über einen privaten Stichweg von der Straße "An der Stennert" aus zu erschließen.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 ermöglicht dabei eine 40 - prozentige Versiegelung der Grundstücksfläche, bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise im Norden und einer eingeschossigen Bauweise im Süden.

Festgesetzt wird entsprechend dem Charakter 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 Bereich der geplanten Verdichtung im Quartier "Zum Heersiepen / Im Wietloh" ergeben sich Belastungen durch zusätzlichen Fahrverkehr im Rahmen der geplanten

Wohnbebauung. Aufgrund der ca. 8 bis 12 geplanten Wohngebäude ist die zu erwartende zusätzliche Belastung durch Kfz- Verkehr relativ gering.

Eine Vorbelastung hinsichtlich Lärmimmissionen durch Fahrverkehr besteht bereits durch die vorhandene Wohnbebauung.

Für die anderen Bereiche im Plangebiet kommt es zu keiner Veränderung hinsichtlich eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens, da durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen, nur Anbauten an bestehende Gebäude begünstigt werden, aber keine neuen Wohnbebauungen hervorgerufen werden.

Hinsichtlich Altlasten liegen aufgrund der Nutzungshistorie keine Verdachtsmomente vor.

- Schutzgut Tiere / Pflanzen

Im Bereich der neugeplanten Wohnbebauung bzw. Erweiterung ergibt sich eine höhere Belastung. Die Flächen werden bisher als Kleingärten genutzt und werden nun teilweise einer Versiegelung zugeführt. Die Gärten weisen überwiegend gering strukturierte ziergehölzreiche Bepflanzungen auf. Es gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch die hinzukommende Versiegelung verloren.

Nutzgärten mit Obstgehölzen und Rasenflächen werden teilweise von den zu erwartenden Maßnahmen in Anspruch genommen. Da durch die nachträgliche Möglichkeit zur Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen Gebiete im Außenbereich geschont werden, ist die Beeinträchtigung hinnehmbar. Alte wertvolle Obstgehölze sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden und sollten erhalten bzw. bei Entfernung aufgrund eines Anbaues ersetzt werden.

- Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Beeinträchtigungen der Bodenfunktion ergeben sich vor allem durch Versiegelung von unversiegelten Flächen (Gartenbereiche), durch die damit unter Umständen die Grundwasserneubildung vermindert wird.

Insgesamt wird dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, da bereits erschlossene Flächen entwickelt werden und die Planung eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes darstellt. 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. Oberflächengewässer sind im Planbereich keine vorhanden.

Ob das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden kann, wurde konkret durch ein Versickerungsgutachten geprüft. Zur Erstellung des

Hydrogeologischen Gutachtens wurde das Ingenieurbüro "Dipl.-Geologe Stephan Brauckmann- Beratender Umwelt- und Ingenieurgeologe" in Fröndenberg beauftragt. Es wurden Versickerungsversuche durchgeführt, deren Ergebnisse auf eine sehr geringe und völlig unzureichende Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden schließen lassen. Auf Grundlage der ungeeigneten Durchlässigkeitsbeiwerte sowie des mit einer Versickerung verbundenen Gefährdungspotentials wird von einer Versickerung der Niederschläge innerhalb des Plangebietes abgeraten.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung, sowie der festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerte ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als nicht relevant zu beurteilen.

- 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 westlichen und nördlichen Plangebietsrand sowie am östlichen angrenzenden Plangebiet haben eine klimatische Ausgleichsfunktion (Schattenwurf, Kühlung etc.), die jedoch aufgrund der geringen Größe nur kleinräumig von Bedeutung ist.

In Bereichen der geplanten Wohnbebauung bzw. Erweiterung bestehender 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 Einzel- oder Doppelhausbebauung mit einem geringen Verdichtungsgrad (GRZ: 0,4) geplant ist, ist aber auch die Beeinträchtigung eher geringfügig.

- Schutzgut Landschaft

Beeinträchtigungen der Landschaft sind nicht zu erwarten, da es sich bereits um ein beplantes Gebiet handelt, welches in der vorhandenen Wohnbebauung ergänzt bzw. im Quartiersinnenbereich verdichtet wird. Eine Beeinträchtigung der Landschaft findet durch die Nachverdichtung des Bereiches im Prinzip nur untergeordnet statt und kann daher vernachlässigt werden.

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.

Im Plangebiet führt die Erweiterung und der Neubau von Wohnbebauung zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion der Böden an diese Stelle, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

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	Durch die Planung (Neubebauung im Quartiersbereich) sind hinsichtlich der Zunahme des Kfz- Verkehrs nur sehr geringfügige Auswirkungen (Zunahme von max. 12 WE) zu erwarten. Eine Vorbelastung hinsichtlich Lärmimmissionen durch Kfz- Verkehr besteht bereits durch die vorhandene Wohnbebauung. Durch die Planung wird lediglich geringfügig die vorhandene Bebauung ergänzt.	+
Pflanzen	Schützenswerte Flora befindet sich nicht im Bereich der geplanten Bebauung nach ersten Einschätzungen. Es handelt sich um Hausgärten, die überwiegend mit Zier- rasen, Ziersträuchern und einigen Nadelgehölzen bepflanzt sind. Damit sind nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten.	+
Tiere	Der Verlust von Teillebensräumen durch die Ergänzung von Bebauung ist als gering zu bewerten.	+
Landschaft	Beeinträchtigungen der Landschaft sind nicht zu erwarten, da es sich bereits um ein beplantes Gebiet handelt, welches in der vorhandenen Wohnbebauung ergänzt bzw. im Quartiers- innenbereich verdichtet wird. Der Landschaftsschutz wird durch den Bereich der geplanten Bebauung nicht tangiert.	-
Boden	Beeinträchtigungen der Bodenfunktion ergeben sich vor allem durch Versiegelung von unversiegelten Flächen (Gartenbe- reichen), durch die damit unter Umständen die Grundwasser- neubildung vermindert wird.	+
Wasser	Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächen- versiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächen- wasserversickerung als Umweltwirkung zu beurteilen.	+
Klima	Beeinträchtigungen des Klimas bzw. des Kleinklimas sind nicht zu erwarten.	-
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.	-
Wechsel- wirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind geringfügig 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 würden die vorhandene Situation in der jetzigen Form erhalten bleiben, es ist nicht von einer Veränderung des gegenwärtigen Zustandes auszugehen.

10.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

10.6 *Geprüfte anderweitige Lösungsvorschläge - Standortalternativen*

Da es sich bereits um ein beplantes Gebiet handelt, in welchem nur die bestehende Bebauung ergänzt bzw. in einem Bereich verdichtet wird, 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 des Umweltministeriums NRW "...Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" und der Biotop-typenliste/Bestandsbewertung des Märkischen Kreises (ULB), (Stand: 5/2002) basiert.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wurden weitergehende Untersuchungen durchgeführt. Es wurde ein Versickerungsgutachten erstellt. Der Bebauungsplan beinhaltet die Untersuchungsergebnisse.

10.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung / Monitoring

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Planung nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine Verdichtung der bereits bestehenden Bebauung. Es sind geringfügig Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser und Boden durch Nachverdichtung im Plangebiet zu erwarten.

Da das Defizit des Eingriffs innerhalb des B-Plangebietes wegen des Mangels an geeigneten Freiflächen nicht ausgeglichen werden kann, soll der Ausgleich je nach Bedarf und vorhandener ökologischer Situation für das einzelne Grundstück, über das städtische Ökokonto erfolgen. Die Umsetzung, und Koordinierung der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Stadt Iserlohn.

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***

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben der Erweiterung der überbaubaren Flächen für die bestehende Wohnbebauung, die Schaffung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung für Wohnbebauung im Gebiet. Um dieses zu ermöglichen, werden die überbaubaren Flächen erweitert.

Die im Plangebiet vorhandene Vegetation entspricht dem typischen Hausgartencharakter von meist frei stehenden Ein-/Zweifamilienwohnhäusern. Dabei dominiert zum Zeitpunkt der Vegetationsbestandsaufnahme der Zier- und Nutzgarten mit ökologisch geringer "strukturarmer" Qualität.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden dokumentiert.

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, 11.09.2006

In Vertretung

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter