

Begründung

zur 7. Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. L 1 "Nordfeld" gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Der obengenannte Bebauungsplan ist seit dem 07.03.1966 rechtsverbindlich.

Er soll im Bereich der Flurstücke 408, 409, 410, 412, 265, 511 und 512 der Flur 15, der Gemarkung Letmathe geändert werden.

In dem ehemals als Nordfeldschule bezeichneten Gesamtgebäude sind heute im westlichen Gebäudetrakt die Kilianschule und im östlichen Gebäudetrakt die Brabeckschule untergebracht.

Es ist geplant das bestehende Gebäude der beiden Schulen aufgrund der Umwandlung in Ganztagschulen zu erweitern. Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung für eine Erweiterung des Gebäudes ist die Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplanänderungsgebiet liegt im Norden des Stadtteiles Letmathe und wird im wesentlichen begrenzt von der bestehenden Wohnbebauung der Theodor-Hürth-Straße im Norden, von der Wohnbebauung der Straße "Schattweg" im Westen sowie im Süden und Westen von der Straße "Nordfeld". Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 21 391 m².

Die Flächen befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt Iserlohn sowie teilweise in Privateigentum.

2. Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 1 "Nordfeld" setzt die Fläche als Sonderfläche für Schulgebäude fest. Dies entspricht der Festsetzung Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Schule".

3. Ziel der Planung

Es ist beabsichtigt das bestehende Schulgebäude zur Unterbringung zusätzlicher Räume an zwei Bereichen zu erweitern.

Die Kilianschule, welche im westlichen Gebäudetrakt untergebracht ist, wurde zur "Offenen Ganztagschule" umgewandelt. Für die Unterhaltung der Ganztagschule ist es notwendig, zusätzliche Räume

anzubauen, in welchen Verpflegungsbereich (Küche und Essraum), Betreuungsbereich (Gruppenräume, Personalräume) sowie Sanitäreinrichtungen untergebracht werden. Die Realisierung des Gebäudeanbaus soll westlich des bestehenden Schulgebäudes erfolgen. Der geplante Anbau hat eine Grundfläche von ca. 281 m².

Die Brabeckschule, im östlichen Gebäudetrakt, wurde zur "Gebundenen Ganztagsschule" umgewandelt. Auch hier müssen zusätzliche Räume für diesen Betrieb errichtet werden. Neben der Unterbringung eines Verpflegungsbereiches und Sanitäreinrichtungen soll hier ebenfalls, wie für die Kilianschule, ein Betreuungsbereich realisiert werden. Der Anbau, mit einer Grundfläche von ca. 228 m² soll westlich des nördlichen Gebäudeflüges realisiert werden.

Nach den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Erweiterungen des Schulgebäudes zur Theodor-Hürth-Straße ausgeschlossen. Um dieses zu ermöglichen wird in der Änderung die festgesetzte Baugrenze zur Theodor-Hürth-Straße um ca. 18,0m m im Durchschnitt verschoben.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich die der Schule zugehörige Sporthalle, einschließlich Sportplatz. Der Bereich der Sporthalle wurde bisher im Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dieses soll nun in der Bebauungsplanänderung korrigiert werden. Der Bereich der Sporthalle wird entsprechend dem vorhandenen Gebäude erstmalig als überbaubare Fläche festgesetzt.

Die Änderung erfolgt im Zuge der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt, da Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht geändert werden.

4. Überbaubare Flächen

Nach der derzeitigen Festsetzung des Bebauungsplanes ist im Süden als Abgrenzung der überbaubaren Fläche eine Baulinie gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO muss, wenn eine Baulinie festgesetzt ist auf dieser gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktretan von Gebäudeteilen kann nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Da es sich bereits um ein bestehendes Gebäude handelt und die überbaubare Fläche nahezu vollständig durch das Schulgebäude in Anspruch genommen wird, ist die Festsetzung einer Baulinie für den Bereich gegenstandslos. Die überbaubare Fläche wird daher in der Änderung vollständig durch Baugrenzen markiert.

5. Erschließung

Die Hauptzufahrt zum Gebäude bleibt der Zugang von der Straße "Im Nordfeld" Ecke "Theodor-Hürth-Straße". Die Erweiterungsbauten sind auch von der "Theodor-Hürth-Straße" günstig zu erreichen.

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.

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.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Das Plangebiet ist an die zentrale Mischkanalisation angeschlossen.

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.

Im Bereich des Schulgeländes liegt unter den oberen Schichteinheiten (Mutterboden und aufgefüllter Schluff) ein steifer bis halbfester, erdfeuchter Hanglehm vor. Aufgrund dieser Bodenqualität existiert ein ausgeprägtes Staunäsepotential innerhalb der bindigen Einheiten. Dieses wird verursacht durch die geringe Durchlässigkeit und das hohe Rückhaltevermögen des Bodens.

Im Jahr 2005 wurden auf dem Schulgelände verschiedene Bauarbeiten durchgeführt. Dabei wurde vor Ort festgestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser in der Baugrube nahezu nicht versickert. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird daher aufgrund der bestehenden Bodenqualität und der damit unzureichenden Durchlässigkeit ausgeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in das vorhandene Mischwasserkanalsystem eingeleitet.

7. 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 der Stadt Iserlohn, ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

8. 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.

9. 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).

10. Städtebauliche Daten und Flächenbilanzierung

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt: 21 391 m² (= 100 %)

davon sind

Fläche für Gemeinbedarf	21 391 m²	(= 100 %)
davon bebaubar	7 167m ²	(= 33,50%)

11. Umweltprüfung

Von der Umweltprüfung darf nur abgesehen werden, wenn die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorliegen. Demnach ist zu prüfen, ob die anstehende Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da im Bebauungsplan nur die überbaubare Fläche erweitert wird. Die Festsetzung "Gemeinbedarfsfläche" mit Zweckbestimmung "Schule" wird nicht geändert.

12. Eingriff in Natur und Landschaft

12.1 Beschreibung und Bewertung des Ist- Zustandes

Der bereits seit dem 07.03.1966 bestehende Bebauungsplan beinhaltet den Bereich der Brabeck- und Kilianschule sowie der zugehörigen Sportanlagen. Der Standort für die Unterbringung der Schulgebäude liegt gut erreichbar zentraler Ortslage.

Es ist beabsichtigt das bestehende Schulgebäude zur Unterbringung zusätzlicher Räume für die Ganztagschule an zwei Bereichen zu erweitern. Das bisherige Planungsrecht reicht für die Bebauung der hierzu nötigen Flächen nicht aus. Für die zusätzlichen Räumlichkeiten ist daher eine Bebauungsplanänderung gem. § 13 BauGB erforderlich.

Da der bisherige Versiegelungsgrad mit ca. 30 % bebaubarer Fläche im Verhältnis zu den Freiflächen relativ gering ist, kann die Ausweisung neuer Bauflächen aus der Perspektive der Belange von Natur und Umwelt als hinnehmbar angesehen werden.

Die vorhandene Vegetation besteht überwiegend aus Laubgehölzen in Form von flächendeckenden Gebüschern, Bodendeckern und parkähnliche Rasenflächen. Sämtliche Grünflächen befinden sich in gepflegtem und gesundem Zustand. Der vorhandene Solitärbaum (Pappel) im Bereich des geplanten Anbaus der Brabeckschule fällt nicht unter die Baumschutzsatzung.

Vegetationsflächen bewirken ökologisch generell betrachtet einen positiven Einfluss auf das Kleinklima (Reduzierung des Aufheizeffektes von versiegelten Flächen durch Sonneneinstrahlung) und gleichen totverbaute, da versiegelte Bereiche ökologisch wirksam aus (u.a. Sauerstoffproduktion, Bodenbelebung durch Wasserhalteffekt, Nähr- und Rückzugsraum für Tiere in Wohnsiedlungsnähe). Aus diesem Grund ist vorhandenes Grün in einem massiv überbautem Terrain wegen des ausgleichenden Charakters für das nahe Umfeld als besonders wertvoll einzustufen. Eine weitere Reduzierung von Vegetationsflächen sollte in diesem Bereich weitestgehend beschränkt werden.

10.2 Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Änderungs des Bebauungsplanes

Der Eingriff durch die o.g. Baumaßnahme ist mit dem Wegfall von ca. 909 m² (Gebäude, Aufenthalts- und Wegeflächen) bisheriger Grün- und Gehölzfläche, da Alternativen ausscheiden, als hinnehmbar zu bewerten. Allerdings ist bedingt durch die unmittelbare Lage direkt angrenzender Vegetationsflächen bei der Durchführung des Bauvorhabens ausreichend Maßnahmen zum Schutze dieser Flächen (vor allem der Bäume gemäß bestehender Richtlinien und DIN-Normen) zu leisten.

Ansonsten ist bei der Wiedereingrünung nach fertiggestelltem Bauvorhaben darauf zu achten, dass evtl. beschädigte Bäume, Gehölz- u. Rasenflächen dem Bestand entsprechend ersetzt werden.

10.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

- **Eingriffsdefizit (gesamt) = - 3.829 Biotopwertpunkte / BWP**

Die Gesamtzahl an versiegelter Fläche (Gebäudefläche + Aufenthalts- und Wegeflächen) erhöht sich durch den vorliegenden B-Planänderungsentwurf von:

- **8.575 m² auf insgesamt 9.484 m² - bezogen auf 21.391 m² Gesamtfläche**
(siehe auch Eingriffsbilanzen A/B)

Das Defizit kann innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht ausgeglichen werden. Daher wird hier empfohlen, den Ausgleich extern durchzuführen.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes / Biotoptypenbewertung des Vegetationsbestandes (IST - Zustand)

1	2	3	4	5	6
Teil- fläche Nr.	Bio- Code	Biotoptyp (entsprechend Biotoptypwertliste)	Fläche (m²)	Grund- wert - A -	Einzelflächen- wert (Sp 4 x Sp 5)
1.	1.1	Versiegelte Fläche (Schulgebäude, Sporthalle)	3.750	0	0
2.	1.1	Versiegelte Fläche (Parkflächen, Platz- und Wege- geflächen - Asphalt und engfugiges Pflaster)	4.825	0	0
3.	1.2	Wassergebundene Decke (Sportplatz)	1.097	1	1.097
4.	4.5	Grünfläche (Extensivrasen, Bo- dendecker - Grünanlage)	11.589	3	34.767
5.	8.3	Gebüsche, Feldgehölze (Bestand)	130	8	1.040
Gesamtfläche (Summe Spalte 4) = 21.391 m²					
5.	8.1	Einzelbaum, nicht standorthei- misch (Pappel - 12,00 m Kronen- durchmesser)	113	4	452
Gesamtflächenwert: A (Summe Sp 6) →					+ 37.356

Bemerkungen:

* entspricht der Biotoptypenliste/Bestandsbewertung des Märkischen Kreises (ULB), Stand: 5/2002

** der Biotoptypenliste d. Umweltministeriums NRW "...Arbeitshilfe für d. Bauleitplanung"

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (SOLL - Zustand)

1	2	3	4	5	6
Teil- fläche Nr.	Bio- Code	Biotoptyp (entsprechend Biotoptypwertliste)	Fläche (m²)	Grund- wert - A -	Einzelflächen- wert (Sp 4 x Sp 5)
1.	1.1	Versiegelte Fläche (Schulgebäude, Sporthalle)	4.259	0	0
2.	1.1	Versiegelte Fläche (Parkflächen, Platz- und Wegegeflä- chen - Asphalt und engfugiges Pflaster)	5.225	0	0
3.	1.2	Wassergebundene Decke (Sportplatz)	1.097	1	1.097
4.	4.2	Grünfläche (Extensivrasen, Bo- dendecker - Grünanlage)	10.810	3	32.430
Gesamtfläche (Summe Spalte 4) = 21.391 m²					
Gesamtflächenwert: A (Summe Sp 6) →					+ 33.527

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B minus Gesamtflächenwert A) 33.527 - 37.356 →	- 3.829
--	----------------

Bemerkungen:

- * entspricht der Biotoptypenliste/Bestandsbewertung des Märkischen Kreises (ULB), Stand: 5/2002
- ** der Biotoptypenliste d. Umweltministeriums NRW "...Arbeitshilfe für d. Bauleitplanung"

Anmerkung: Durch das Planungsvorhaben (Erweiterung der versiegelten Schulflächen) verringert sich die Vegetationsfläche um 909 m² (=Eingriffsfläche).

Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden beteiligt.

Iserlohn, 30.05.2007

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter