

Teil I

Begründung

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

zum Planverfahren Nr. 375 - Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 "Löbbeckenkopf-West"

1. Ausgangs- und Beschlusslage

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Löbbeckenkopf-West" ist seit dem 03.09.1964 rechtsverbindlich, wurde aber nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bereits am 08.06.1999 hat der Rat der Stadt Iserlohn die Nichtanwendung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Das Verfahren zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens wurde am 05.07.2005 vom Rat der Stadt beschlossen. Jedoch ist die Durchführung des Aufhebungsverfahrens nach § 13 BauGB nicht möglich, sondern muss gemäß den Vorschriften des § 2 BauGB betrieben werden.

2. Lage und Abgrenzung des Planänderungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet, südlich der Mendener Landstraße und unmittelbar angrenzend an das Naturschutzgebiet Duloh.

3. Erfordernis der Planaufhebung

Der am 03.09.1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan muss aus rechtlichen Gründen in einem Verfahren nach § 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) aufgehoben werden. Er wurde aus dem damaligen Baugebietsplan der Stadt Iserlohn entwickelt. Dieser Baugebietsplan erfüllte jedoch nicht die Anforderungen des BauGB's und der landesgesetzlichen Vorschriften in der damaligen Fassung an übergeleitete Flächennutzungspläne. Es handelte sich bei diesem Baugebietsplan vielmehr um eine ordnungsbehördliche Verordnung, die vor dem In-Kraft-Treten des derzeitig wirksamen Flächennutzungsplans durch Zeitablauf automatisch außer Kraft trat. Der daraus entwickelte Bebauungsplan verstößt deshalb gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Dieser Mangel ist nicht heilbar.

Der Rat der Stadt hat in Kenntnis dieser Sach- und Rechtslage am 08.06.1999 einen Nichtanwendungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst. Da die Kommune keine Selbstverwerfungskompetenz besitzt, muss dem Nichtanwendungsbeschluss

folgerichtig das jetzt eingeleitete Aufhebungsverfahren gem. § 2 ff BauGB folgen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Löbbeckenkopf" wurde nicht aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

5. 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.

6. Städtebaulicher Regelungsbedarf

Es handelt sich hierbei faktisch um ein reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), in Form des in den 1960er Jahren modernen mehrgeschossigen Wohnungsbaus nebst großdimensionierten Erschließungsanlagen. Das Gebiet entspricht dabei vollständig den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Städtebauliche Fehlentwicklungen sind aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen nicht zu befürchten, da mögliche zukünftige Bauvorhaben nach den Kriterien des § 34 BauGB beurteilt werden können, d. h. Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Überbauung der Grundstücksflächen richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf wird deshalb in diesem Gebiet nicht gesehen.

7. Gestaltungsvorschriften

In der Bebauungsplansatzung sind "Ergänzende Planfestsetzungen" nach § 9 BauGB enthalten, die das Schicksal der Satzung teilen.

Teil II

Umweltbericht

8. Einleitung / Grundsatz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet werden. Dies ist auch für eine Aufhebung eines Bebauungsplanes erforderlich.

8.1 Ziele in Inhalt des Bauleitplans

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Löbbeckenkopf-West" wurde aufgestellt, da Wohnungsmangel und noch vorhandene Notwohnungen im Stadtgebiet es notwendig machten die Bebauung weiterer privater und stadteigener Flächen in die Wege zu leiten.

Da dieser Bebauungsplan jedoch den unheilbaren Mangel aufweist nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt zu sein, soll er aufgehoben werden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden sämtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften aufgehoben. Die Bebauung innerhalb des Planbereiches ist bereits seit langer Zeit abgeschlossen und entspricht dabei vollständig den Festsetzungen des Bebauungsplans, so dass der § 34 BauGB für evt. künftige Bauvorhaben ausreichende und eindeutige Regelungsmöglichkeiten bietet.

8.2 Lage, Größe und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet. Es wird nord-westlich begrenzt durch die Mendener Landstraße, südlich durch die Schlesische Straße und grenzt östlich unmittelbar an das Naturschutzgebiet Duloh an.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 128.000 m².

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Stadt Iserlohn hat festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Zu berücksichtigen ist hierbei zum Einen der Status Quo der Umweltbedingungen und zum Anderen die Prognose möglicher Auswirkungen durch die Planung bzw. möglicher Entwicklungen bei der Nichtplanung. Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen dienen eigene Erkenntnisse der Stadt Iserlohn sowie Erkenntnisse der Behörden, Träger öffentlicher Belange und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit.

Eigene konkrete Erkenntnisse wurden den vorhandenen Akten entnommen. Aus den Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit haben sich **keine weiteren / nach folgende** Erkenntnisse ergeben.

Nähere Ausführungen nach erfolgter Offenlage.

Vor dem Hintergrund der geplanten Aufhebung sind die Umweltauswirkungen für die folgenden Schutzgüter nachstehend prognostiziert und bewertet worden:

8.3.2 Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Menschen	
Beschreibung:	Der von der Aufhebung betroffene Planbereich ist bereits vollständig bebaut. Es handelt sich hierbei faktisch um ein reines Wohngebiet mit folgenden gewerblichen Nutzungen: - Supermarkt - Vermietungsbüro der GAGFAH Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 ff BauGB).
Bewertung:	Die Aufhebung des Bebauungsplans wird nur zu unerheblichen Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand führen. Spürbare negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen:	keine

Tiere	
Beschreibung:	Der von der Aufhebung betroffene Planbereich ist bereits vollständig bebaut. Als Nutzung überwiegt das Wohnen. Die privaten Freiräume sind geprägt durch eine strukturarme Begrünung (z. B. Rasen, Sträucher, Zierpflanzen). Die begrünten Bereiche bieten Lebensräume für die Tierwelt. Dieser ist bereits durch seine Lage innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches Störungen durch Menschen und Maschinen (z. B. Autos, Rasenmäher) belastet. Im Übrigen ist das Wohngebiet von Wald umgeben und grenzt an das Naturschutzgebiet Duloh an. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 ff BauGB).
Bewertung:	Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird es allenfalls nur geringfügig zu zusätzlichen Überbauungen und damit zu unerheblichen Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand kommen. Spürbare negative Auswirkungen auf die Tierwelt sind nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen:	Tiere tragen zur Verbreitung von Pflanzen bei. Die Verdrängung von Tieren kann die Ausbreitung einer Pflanzenart behindern. Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Tierwelt zu erwarten sind, trifft dies auch auf die Wechselwirkung zwischen Tier und Pflanze zu.

Pflanzen	
Beschreibung:	Der von der Aufhebung betroffene Planbereich ist bereits vollständig bebaut. Als Nutzung überwiegt das Wohnen. Die privaten Freiräume sind geprägt durch eine strukturalarme Begrünung mit Rasen, Ziergehölzen und -pflanzen. Die privat begrüneten Bereiche unterliegen einer mehr oder weniger ausgeprägten gärtnerischen Pflege. Insgesamt ist der Bereich den "anthropogenen, vorwiegend versiegelten Biototypen" (durch menschliches Handeln geschaffene oder beeinflusste, vorwiegend versiegelte Lebensraumtypen) zuzurechnen. Schutzgebiete sind peripher betroffen, da das Plangebiet an das Naturschutzgebiet Duloh angrenzt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 ff BauGB).
Bewertung:	Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird es allenfalls nur geringfügig zu zusätzlichen Überbauungen und damit zu unerheblichen Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand kommen. Spürbare negative Auswirkungen auf die Pflanzenwelt sind nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen:	Pflanzen können Nahrungsgrundlage für Tiere sein. Einzelpflanzen und Pflanzenbestände werden von Tieren als Lebensraum genutzt. Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt zu erwarten sind, trifft dies auch auf die Wechselwirkungen zwischen Pflanze und Tier zu.

Boden	
Beschreibung:	Der Planbereich ist aufgrund der vorhandenen ein- bis achtgeschossigen Bebauung durch Bodenversiegelung und -verdichtung geprägt. Die privaten Freiflächen werden von den Anwohnern intensiv genutzt und tragen zur Durchgrünung dieses Siedlungsbereiches bei. Die vorhandenen Waldflächen dienen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Nutzung nach dem Landbeschaffungsgesetz vom 23.02.1957 und sollten nach Nutzungsänderung zum reinen Wohngebiet werden. Dort sind keine weiteren Eingriffe erfolgt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen § 34 ff BauGB).
Bewertung:	Der Boden ist innerhalb des Planbereichs bereits stark durch menschliches Handeln überformt (z. B. Zerstörung des natürlichen Bodenprofils durch Bebauung; Nutzung und Pflege der Hausgärten).
Wechselwirkung:	Der Boden ist Standort für Pflanzen. Da keine bedeutenden zusätzlichen Bodenversiegelungen zu erwarten sind, ist von keinen erheblichen Wechselwirkungen zwischen Boden und Pflanzen auszugehen.

Wasser	
Beschreibung:	Der Planbereich ist durch die vorhandene ein- bis acht-geschossige Bebauung geprägt. Aus diesem Grund ist der Oberflächeabfluss bereits erhöht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf den Aspekt Grundwasser ist bereits eingeschränkt bis stark eingeschränkt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 ff BauGB).
Bewertung:	Eine deutliche Erhöhung des Oberflächenabflusses bzw. eine Absenkung des Grundwasserspiegels sind durch zusätzliche Überbauung in geringem Umfang infolge der Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.
Wechselwirkung:	keine

Klima / Luft	
Beschreibung:	Der Planbereich ist durch die vorhandene ein- bis acht-geschossige Bebauung geprägt. Naturgemäß heizen sich überbaute Flächen stärker auf als Freiflächen. Der umgebende Wald sowie die Hausgärten und Grünflächen sorgen für eine Dämpfung dieser Effekte. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 ff BauGB).
Bewertung:	Hausgärten und Grünflächen könnten möglicherweise in geringem Umfang überbaut werden. Spürbare Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen sind nicht zu erwarten.
Wechselwirkung:	keine

Landschaft	
Beschreibung:	Das Plangebiet grenzt an das Naturschutzgebiet Duloh an und ist bereits vollständig bebaut. Natürliche Landschaftsräume existieren im Geltungsbereich in den nicht beanspruchten Flächen zur Nutzung nach dem Landbeschaffungsgesetz vom 23.02.1957 in Form von Wald. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 ff BauGB).
Bewertung:	Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf das zur Zeit bestehende Landschafts- bzw. Ortsbild zu erwarten.
Wechselwirkung:	keine

Kulturgüter / sonstige Sachgüter	
Beschreibung:	Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Denkmale. Der Abriss von Sachgütern ist seitens der Stadt Iserlohn nicht geplant. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 ff BauGB).
Bewertung:	Kulturgüter und Sachgüter werden durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die Aufhebung des Bebauungsplans soll letztendlich zur Weiternutzung und zum Erhalt dieser kleinteiligen Siedlungsform beitragen.
Wechselwirkung:	keine

8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

8.4.1 Umweltprognose zur Durchführung der Planung

Die Aufhebung des Bebauungsplans wird nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen der Umwelt und ihrer Schutzgüter führen.

8.4.2 Umweltprognose zur Nichtdurchführung ("Nullvariante")

Die Entwicklung des Umweltzustandes nach Aufhebung des Bebauungsplanes wird sich kaum von der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planaufhebung (Nullvariante) unterscheiden.

8.5 Plankonforme Alternativen

Da der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 5 "Löbbeckenkopf-West" rechtliche Mängel aufweist, welche nicht heilbar sind, entfällt die Alternative selbigen zu erhalten oder zu ändern. Eine Neuaufstellung ist nicht erforderlich, da der Plan bereits vollzogen wurde und ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf in diesem Gebiet deshalb nicht gesehen wird. Der § 34 ff BauGB, welcher zur Beurteilung von Baugesuchen nach Aufhebung des Planes herangezogen wird, bietet für künftige Bauvorhaben ausreichende und eindeutige Regelungsmöglichkeiten.

8.6 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- entfällt, da eine Aufhebung durchgeführt wird.

8.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

- entfällt, da eine Aufhebung durchgeführt wird.

8.8 Monitoring

Gemäß "Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtanpassungsgesetz Bau - EAG Bau)" sind beim Monitoring erhebliche Umweltauswirkungen der Planung zu überwachen, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen. Da der Umweltbericht feststellt, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist die Durchführung eines Monitorings nicht erforderlich.

8.9 Zusammenfassung des Umweltberichts zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Löbbeckenkopf - West"

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 "Löbbeckenkopf-West" hat keine besonderen Auswirkungen negativer Art auf die Schutzgüter "Menschen", "Tiere", "Pflanzen", "Boden", "Wasser", "Luft", "Klima", Kulturgüter" und "Sachgüter". Dies trifft auch für die Umweltentwicklung im Vergleich mit der "Nullvariante" zu.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

Die Alternative, den Bebauungsplan zu erhalten gibt es nicht, da er einen unheilbaren Mangel enthält, indem er nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Eine Neuaufstellung ist nicht erforderlich, da der § 34 BauGB, welcher zur Beurteilung von Baugesuchen nach Aufhebung des Planes herangezogen wird, für künftige Bauvorhaben ausreichende und eindeutige Regelungsmöglichkeiten bietet.

Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Iserlohn, den 19.07.2011

(Olaf Pestl)
Ressortleiter