

# Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 369  
"Letmathe - Stübbeken"  
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

Hinweis: *Das Planverfahren befindet sich noch im Anfangsstadium. Die Begründung ist dementsprechend unvollständig. Sie wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.*

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

Der Rat der Stadt Iserlohn hat in seiner Sitzung am 01.06.2010 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 369 "Letmathe - Stübbeken" gefasst.

Der Ortsteil Stübbeken ist ein in sich geschlossener Siedlungsbereich, welcher nahezu vollständig durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern geprägt ist. Stübbeken hat sich als gewachsener durchgrünter Siedlungsbereich entwickelt, mit Wohnbauflächen die großzügige Grundstücksgrößen mit Tiefen von ca. durchschnittlich 50 bis 60 m aufweisen. Bisher wurden in Stübbeken, bis auf wenige Ausnahmen, Bebauungen in zweiter Reihe nicht realisiert

Für das Gebiet liegt kein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor. Die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich richtet sich daher nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile). Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

In letzter Zeit wurden wiederholt Anfragen von Grundstückseigentümern im Gebiet zur Bebaubarkeit ihrer Grundstücke in zweiter Baureihe gestellt. Größe und Zuschnitt der Grundstücke würden einer weiteren Nachverdichtung nicht entgegenstehen.

Mit Zulassung der Bebaubarkeit in zweiter Reihe, gem. der Beurteilung nach § 34 BauGB erhöht sich künftig aber die Gefahr, dass sich das bisher noch weitestgehend vorhandene charakteristische Erscheinungsbild von Stübbeken einer "durchgrünter Waldsiedlung" im Laufe der Zeit ungeordnet weiterentwickelt und damit gravierend verändert.

Im Bezug auf Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich wäre auf Grundlage des § 34 BauGB, im Einzelfall in Betrachtung mit der vorhandenen benachbarten Bebauung, eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit rechtlich durchsetzbar. Bereits 1992 führte ein Antrag hinsichtlich einer Bebaubarkeit in zweiter Reihe richterlich zu einem Vergleich und damit zu einer Bebauungsmöglichkeit im hinteren Grundstücksbereich.

Um den orts- und landschaftsprägenden Gesamteindruck der Siedlung zu erhalten und in geordnete Entwicklungsbahnen zu leiten, ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes

erforderlich. Damit wird die mögliche Bebaubarkeit der Grundstücke, durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen begrenzt. Die vorhandenen Freiflächen können dauerhaft gesichert werden. Gleichzeitig können im Rahmen der Aufstellung mögliche Verdichtungsbereiche, welche bereits durch die bestehende Bebauung vorgegeben sind, planungsrechtlich geordnet werden.

Bereits am 02.06.1992 wurde für den Ortsteil Stübbeken die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 "Letmathe - Stübbeken" beschlossen. Das Verfahren wurde auf Grundlage dieses Beschlusses aber nicht weiter betrieben. Detaillierte Planvorstellungen liegen nicht vor. Aufgrund dessen, dass sich die Abgrenzung des Plangebietes geändert hat, soll der bestehende Aufstellungsbeschluss aufgehoben und der Bebauungsplan unter der Plannummer 369 "Letmathe - Stübbeken" neu aufgestellt werden.

## **2. Bestandssituation**

### **2.1 *Lage, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches***

Der Ortsteil Stübbeken liegt westlich im Stadtgebiet Iserlohn, nördlich der Autobahn A 46. Das Bebauungsplangebiet Nr. 369 umfasst den gesamten Ortsteil Stübbeken. Stübbeken wird im Wesentlichen begrenzt durch landwirtschaftliche genutzte Flächen (Südwesten, Westen, tlw. im Nordwesten) bzw. Waldareale (Norden, Nordosten, Osten). Im Südosten schließen sich Gebüschbereiche an. Infrastrukturell geben im Norden und Nordwesten die Schälkstraße sowie vom Westen bis Süden die Schwerter Landstraße die Grenze vor.

### **2.2 *Geländeverhältnisse***

Das Plangebiet steigt insgesamt von Südosten nach Nordwesten stetig an. Der höchste Punkt mit ca. 255,00 m ü.NN liegt im nord-westlichen Randbereich der Straße "Im Stübbeken" (Grundstück - Im Stübbeken 44), der tiefste Punkt im südöstlichen Randbereich der Straße "Siepenpad (Grundstück - Siepenpad ) mit ca. 190,00 m ü.NN.

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 23,45 ha. Bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen sind alle Flächen in Privatbesitz.

### **2.4 *Bestehende Nutzung***

Das Bebauungsplangebiet wird vollständig durch eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern charakterisiert. Bis auf wenige Grundstücke sind alle bebaut.

### **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 so genannten "Adorf / Nehden - Schichten".

## **2.6 *Klima***

Das Plangebiet liegt in einer gemäßigten Klimazone. Mikroklimatisch ist das Bebauungsplangebiet geprägt durch ein relativ ausgeglichenes Klima, welches aufgrund der angrenzenden Waldflächen, mit erhöhter Luftfeuchtigkeit, dem Klimatop "Wald" entspricht.

## **2.7 *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 folgende Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

## **2.8 *Radon in Stübbeken***

Der südliche Bereich von Stübbeken ist geprägt durch Alaunschiefervorkommen. In Bereichen mit unterkarbonischen Tonschiefer (Alaunschiefer) können überdurchschnittlich hohe Radonkonzentrationen in der Bodenluft auftreten. Radon ist ein natürliches, überall in der Umwelt vorkommendes radioaktives Gas. Es ist gasförmig, wird in Gesteinen und Böden gebildet und kann an die Erdoberfläche gelangen. In der freien Atmosphäre wird Radon sofort stark verdünnt und stellt keine gesundheitliche Gefährdung dar. Radon ist daher nur gefährlich in Innenräumen. Die Höhe der Radonkonzentration in der Raumluft hängt dabei wesentlich von der Bauweise, der Qualität der Bauausführung und vom altersbedingten Erhaltungszustand des Hauses ab. Jeder kann sich vor einer Radonanreicherung im Gebäude schützen. Dichte Fundamente und ein solider Baukörper sind die größte Sicherheit gegen das Eindringen von Radon. Das einfachste und effektivste Mittel ist ein gutes Durchlüften der Räume.

## **2.9 *Vorhandene Bachläufe im Plangebiet***

Von Norden kommend verlaufen der Flehmebach (direkt an der Grenze des Geltungsbereiches) sowie ein Siepen entlang der nordöstlichen bzw. östlichen Grenze des Stübbeken. Der Schälker Bach nimmt seinen Verlauf entlang der westlichen bzw. südwestlichen Seite des Ortsteils.

Im Bereich der Bebauung Siepenpad ist der Schälker Bach als verrohrter Gewässerverlauf vorhanden.

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

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

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

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

Für das Gebiet liegt kein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor. Die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich richtet sich daher nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile).

Bereits am 02.06.1992 wurde für den Ortsteil Stübbeken die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 "Letmathe - Stübbeken" beschlossen. Das Verfahren wurde auf Grundlage dieses Beschlusses aber nicht weiter betrieben. Detaillierte Planvorstellungen liegen nicht vor. Aufgrund dessen, dass sich die Abgrenzung des Plangebietes geändert hat, wurde der bestehende Aufstellungsbeschluss aufgehoben und der Bebauungsplan soll nun unter der Plannummer 369 "Letmathe - Stübbeken" neu aufgestellt werden.

#### ***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 sind die wiederholten Anfragen von Grundstückseigentümern im Gebiet zur Bebaubarkeit ihrer Grundstücke in zweiter Baureihe. Größe und Zuschnitt der Grundstücke würden einer weiteren Nachverdichtung nicht entgegenstehen. Bei einer Bebauung in zweiter Reihe, gem. der Beurteilung nach § 34 BauGB erhöht sich künftig aber die Gefahr, dass sich das bisher noch weitestgehend vorhandene charakteristische Erscheinungsbild von Stübbeken einer "durchgrünten Waldsiedlung" im Laufe der Zeit ungeordnet weiterentwickelt und damit gravierend verändert. Um dieses charakteristische Erscheinungsbild aber dauerhaft zu erhalten und eine geordnete Entwicklung zu fördern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Stübbeken notwendig.

Die mögliche Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen begrenzt. Die vorhandenen Freiflächen können dauerhaft gesichert werden. Gleichzeitig können im Rahmen der Aufstellung mögliche Verdichtungsgebiete, welche bereits durch die bestehende Bebauung vorgegeben sind, planungsrechtlich geordnet werden.

## **5.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Abzweig von der Schwerter Straße aus in die Straße "Am Dorfplatz". Die einzelnen Grundstücke sind über die vorhandenen Anliegerstraßen "Im Stübbeken, Rosenstraße, Siepenpad, Fürst-Adolf-Weg und Am Dorfplatz" bzw über den Willy-Haarmann-Platz erreichbar.

## **5.3 Landschaftspflegerischer Begleitplan und 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 § 13 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 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.

## **6. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG**

### **6.1 Gesetzliche Grundlagen**

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Ziel der rechtlichen Vorgaben ist es, die biologische Vielfalt im Land zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Inhaltlich wird der Artenschutz in Deutschland durch die §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art. 5, 9 und 13) enthalten.

Nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im

Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden. Der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage.

## **6.2 Schutzgebiete und -objekte**

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

Das Biotopkataster des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) beinhaltet schutzwürdige Biotope und schutzwürdige Lebensräume in Nordrhein-Westfalen. Innerhalb des Bebauungsplanes und in dessen Umfeld sind keine Flächen im Biotopkataster erfasst.

## **6.3 Durchführung der Artenschutzprüfung**

Die Artenschutzprüfung (ASP) lässt sich in drei Stufen unterteilen. In der Stufe 1 (Vorprüfung) wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Dazu wurden zur Beurteilung verfügbare Informationen zum Artenspektrum eingeholt und vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit alle relevanten Wirkfaktoren einbezogen. Die planungsrelevanten Arten wurden anhand der Internet-Datenbank des LANUV ermittelt. Weitere Informationen zur Avi- und Fledermausfauna wurden beim Naturschutzbund (NABU), Naturschutzzentrum und bei der ULB des Märkischen Kreises eingeholt. Zudem wurden Geländebegehungen zur Erfassung der Biotopstrukturen sowie der Fauna im allgemeinen (Zufallsbeobachtungen) durchgeführt.

Im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung erfolgte eine Einschätzung der Wirkfaktoren des Vorhabens hinsichtlich der direkten Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten (erhebliche Störung, Verletzung, Tötung) sowie der nachhaltigen Beeinträchtigung auf die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang.

## **6.4 Betroffenheit planungsrelevanter Arten**

Bei Neubauten im Bereich der Baulücken bzw. Anbauten an bereits bestehende Gebäude kann es zu Verlusten von Obstgehölzen, Hecken- und Gebüschstrukturen sowie Spalten- und Nischenverstecken an Gebäuden kommen.

Hierbei kann es potentiell zu Verlusten bei Fledermausarten sowie in der Artenschutzprüfung aufgeführten Vogelarten kommen. Sofern fischfreie Gartenteiche überbaut werden, ist auch eine Betroffenheit des Kammmolches möglich.

Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten nicht betroffen sind.

## **6.5 Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung einer Tötung von Vögeln oder einer Zerstörung von Nist- oder Ruheplätzen europäisch geschützter Vogelarten darf die Fällung bzw. Rodung der Gehölze nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Ein Abbruch von Gebäuden sollte im Oktober erfolgen, damit eventuelle Gebäudebrüter nicht gestört bzw. geschädigt werden.

Für Neubauten sind fassadenintegrierte Nistkästen anzubringen.

Um auszuschließen, dass beim Entfernen von Altbaumbestand mit Höhlen, Morschungen und größeren Astausbrüchen Höhlenbrüter bzw. Fledermäuse getötet, verletzt oder ihre Nisträume bzw. Sommer- bzw. Winteraufenthaltsräume zerstört

werden, sind die Fällungen ausschließlich im Oktober durchzuführen. Vor Beginn der Maßnahmen sind die Gehölze durch Neupflanzungen im direkten Umfeld zu ersetzen sowie zusätzliche künstliche Nisthilfen bzw. Fledermauskästen oder -bretter an umstehenden Altbäumen bzw. Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 *Art der baulichen Nutzung***

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass hier folgende Arten von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
5. Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

### **7.2 *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 vorhandenen Bebauung.

Für den Planbereich wird orientiert an der vorhandenen Wohnbebauung und der bisher bereits im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl in den Wohngebieten, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für den gesamten Planbereich festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Topographie (stetiger Geländeanstieg) wird einheitlich eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 als Höchstgrenze festgesetzt.

### **7.3 *Überbaubare Grundstücksfläche***

Um entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand Rechnung zu tragen sowie eventuelle Erweiterungen der bestehenden Gebäude zu ermöglichen werden im Bebauungsplan die Baugrenzen für die Wohngebiete festgesetzt. Damit ist eine gewisse Erweiterung oder Veränderung in einem Wohngebiet möglich.

### **7.4 *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 Festschreibung der bestehenden Bebauung und die dauerhafte Sicherung der Freiflächen. Außerdem sollen mögliche Verdichtungs-bereiche, welche bereits durch die bestehende Bebauung vorgegeben sind, planungsrechtlich geordnet werden.

Hinsichtlich der Verkehrssicherheit wurde die gesamte Verkehrssituation von Stübbeken überprüft und verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung vorgeschlagen.

Folgende Maßnahmen wurden am 28.06.2011 im Verkehrsausschuss beschlossen:

- Verdeutlichung des Beginns der Tempo 30-Zone durch eine Fahrbahnmarkierung (30)
- Markierung eines Seitenstreifens von 1,00 m Breite an der östlichen Seite der Zufahrt zu Stübbeken, um Fußgängern einen geschützten Bereich zum Wohngebiet zu ermöglichen
- In den Kreuzungsbereichen "Siepenpad/Am Dorfplatz" und "Rosenstraße/Am Dorfplatz" werden Wartelinien zur Verdeutlichung der Rechts-vor-Links Regelung aufgebracht
- Um die Verkehrssicherheit in den Ein- und Ausgangsbereichen der Fußwegeverbindungen im Stübbeken zu erhöhen, sollen die Fußwege durch rot-weiße Poller abgesichert werden.

Am 11.05.2011 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung im Stübbeken statt. Bei dieser Versammlung wurden die von der Verwaltung untersuchten Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit vorgestellt und mit den Bürgern erörtert. Die Umsetzung der o.g. Maßnahmen ist bereits erfolgt.

## **7.5 Grünflächen**

Im Süden des Plangebiets, zwischen den Straßen "Siepenpad" und "Fürst-Adolf-Weg" befindet sich ein Sportplatz (Ballspielfeld). Im Bebauungsplan ist diese Fläche als private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Sportplatz" festgesetzt. Diese Sportplatzfläche wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

## **7.6 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.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Die Kanäle wurden überwiegend in Eigeninitiative in den 1950er Jahren gebaut. Die Stadt Iserlohn hat später das Kanalsystem in ihr Eigentum

übernommen. Die vorhandenen Kanäle sind bautechnisch in einem schlechten Zustand. Mit hinzu kommt, dass Kanäle auf privaten Grundstücksflächen liegen und mit den Jahren teilweise überbaut wurden. Die Unterhaltung ist aufwendig bzw. auf privaten Grundstücken gar nicht möglich..

Die Auslastung des Entwässerungsnetzes liegt in weiten Teilen bereits bei 80 % - 90%.

Das Gebiet "Stübbeken" wurde aufgrund der v. g. Problematik im Rahmen des Generalentwässerungsplans neu berechnet. Bei der Neuberechnung wurden mögliche Erweiterungsflächen bzw. Baulücken mit berücksichtigt. Aufgrund der Neuberechnung sind abwassertechnische Maßnahmen (Sanierung, Kanalneubau und Umverlegung) notwendig, um langfristig die Unterhaltung des Kanalsystems problemlos ohne Mehrkosten betreiben zu können.

Danach ist unter anderen geplant, einen Schmutzwasserkanal in der Straße "Im Stübbeken" neu verlegen bzw. die vorhanden Abschnitte in der Straße zu sanieren. Der Mischwasserkanal hinter den Gebäuden, auf privater Grundstücksfläche kann damit mittel- bis langfristig außer Betrieb genommen Die Eigentümer müssen entsprechend ihre Schmutzwasserentsorgung umklemmen und in Richtung Straße "Im Stübbeken" entwässern. Das Regenwasser soll mit entsprechender Erlaubnis des Märkischen Kreises in den Flehmebach eingeleitet werden.

Der vorhandene Mischwasserkanal hinter den Gebäuden "Im Stübbeken 29 - 21a" ist ein Privatkanal. Auch hier besteht die Notwendigkeit, aufgrund der schwierigen Unterhaltung, dass die Schmutzwasserentsorgung künftig über den Kanal in der Straße "Im Stübbeken" erfolgen soll. Der vorhandene Kanal in der Straße "Im Stübbeken" soll entsprechend ausgebaut werden. Die Anwohner müssen entsprechend umklemmen.

## **8. Hinweise**

### **8.1 *Böden***

Sofern bei Erdarbeiten angeschüttete Böden angetroffen werden, ist dieses der Stadt Iserlohn – Büro für Umwelt- und Klimaschutz – unverzüglich anzuzeigen. Werden Böden angetroffen, die aufgrund ihres Aussehens oder ihrer Geruchsbildung unnatürlich erscheinen, so ist dieses der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises, als zuständige Behörde, unverzüglich anzuzeigen.

### **8.2 *Bodendenkmäler***

Bei Bodeneingriffen im gesamten Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung 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).

## 9. Durchführung des Bebauungsplanes

### 9.1 *Bodenordnung*

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

### 9.2 *Finanzielle Auswirkungen*

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

## 9. Städtebauliche Zahlenwerte

### Flächenbilanzierung

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>238.456 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	198.144 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf	6.994 m <sup>2</sup>
private Grünfläche (Spielplatz)	6.299 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	25.402 m <sup>2</sup>
Fußweg	1.183 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation	392 m <sup>2</sup>

Iserlohn, den 04.03.2013

(Olaf Pestl)  
Ressortleiter