

# Begründung

## zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 "Dröscheder Feld" nach § 2 ff BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### Teil I: Planungsgrundsätze und Rahmenbedingungen

---

#### 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplanänderungsgebiet liegt ca. 500 m südöstlich des Ortskerns Dröschede der Stadt Iserlohn südlich der Oestricher Straße.

Der Planbereich wird abgegrenzt im Norden durch die Oestricher Straße, im Süden durch die Handwerkerstraße, im Westen durch die Straße "Kalkofen" und die Flurstücke 202, 207, 208 der Flur 84, Gemarkung Iserlohn und im Osten durch die Flurstücke 210, 211, 212, 228, 229, 230, 231, 232 der Flur 84 Gemarkung Iserlohn.

#### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 165, 166, 170, 171, 184, 201, 205, 234, 236, 238, 240, 241, 242, 243 der Flur 84 Gemarkung Iserlohn. Der Änderungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 4 ha.

#### 3. Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich zum einen aus der Notwendigkeit, die verkehrstechnische Planung an die aktuelle Situation anzupassen. Die geplante Abbindung der Oestricher Straße in Höhe des Adlerweges ist aufgrund der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen nicht mehr erforderlich. Der Durchgangsverkehr aus Richtung Iserlohn Zentrum Richtung Ortskern Dröschede verläuft größtenteils über den Hellweg bzw. die L743 und die Straße "Im Hütten". Zusätzlicher Verkehr aus Richtung Süden über die Straße Kalkofen ist nicht zu erwarten, da ein weiterer Ausbau der Anbindung Kalkofen an die L743 (Karl-Arnold-Straße) auch für Schwerlastverkehr aus technischen Gründen nicht geplant ist.

Das Sondergebiet und das Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Flächen nur in ungenügendem Maß zu nutzen. Durch die Festsetzungen können die Grundstücke nicht in vollem Umfang ausgenutzt werden, wobei sich aufgrund großer Grundstückszuschnitte auch wirtschaftliche Nachteile für Eigentümer ergeben.

Weiterhin bietet die Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit, die geplante Fußwegeverbindung zwischen Oestricher Straße und Handwerkerstraße als Grünzäsur mit privatem Begleitgrün auszubilden.

#### 4. Planungsziele

Die Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Aufhebung der geplanten Abbindung der Oestricher Straße und Festsetzung der bestehenden Situation; Schaffung einer Rechtsgrundlage zum Ausbau der Oestricher Straße zwischen Adlerweg und Kalkofen
- Erweiterung der festgesetzten überbaubaren Flächen im Bereich des Sondergebiets und des Allgemeinen Wohngebiets zur Verbesserung der Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche
- planungsrechtliche Festsetzung privater Grünflächen entlang des geplanten Fußweges als Trennung zwischen der Sondergebietsnutzung und dem Wohnen
- Weiterführung der östlich angrenzenden städtebaulichen Struktur

Zur Durchsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr.147 "Dröscheder Feld" im o.g. Bereich zu ändern.

## **5. Übergeordnete Planung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den nordwestlichen Planbereich als Grünfläche, den südlichen Bereich als Sondergebiet und den nordöstlichen Bereich als Wohnbaufläche dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes weichen von der geplanten Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs ab. Im Bebauungsplanentwurf wird ein Teil der im FNP dargestellten Sonderbaufläche als Grünfläche und Wohnbaufläche festgesetzt. Darüber hinaus wird ein Teil der im FNP dargestellten Grünfläche als Wohngebiet festgesetzt.

Der FNP soll an die Ziele der Bebauungsplanänderung angepasst werden und wird entsprechend im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Iserlohn.

## **6. Städtebauliche Situation**

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches ist zur Zeit noch unbebaut.

Auf der Sondergebietsfläche sind folgende Gewerbeeinrichtungen ansässig: im nordwestlichen Bereich die Firma Taurus Design und die Institute IFIN -Institut für Instandhaltung- und IFEU -Institut für Umwelttechnik und Entsorgung- und im Süden die SSB Elektronik GmbH und eine kirchliche Jugendeinrichtung.

Die angrenzenden Bereiche sind durch unterschiedliche Nutzungen gekennzeichnet. Im Süden befinden sich verschiedene Bildungs- und Forschungseinrichtungen, wobei der westlich angrenzende Bereich durch Geschosswohnungsbau gekennzeichnet ist. Im Norden und Nordwesten befindet sich ebenfalls Wohnbebauung, hier sowohl in Form von Geschosswohnungsbau als auch direkt angrenzend an das Gebiet als Einfamilienhausbebauung.

## **7. Verkehrssituation**

Der nördliche Planbereich wird über die Oestricher Straße erschlossen, die in westlicher Richtung zum Ortszentrum Dröschede führt. In südlicher Richtung wird das Gebiet über die Straße "Kalkofen" erschlossen, die durch eine Bahnunterführung an die Karl-Arnold-Straße angebunden ist. Die Unterführung ist allerdings nur in Richtung Süden passierbar und aufgrund der beschränkten Durchgangshöhe nicht für größere Fahrzeuge geeignet. Eine Anbindung ist in diesem Bereich also nur begrenzt möglich, wobei auch in Zukunft ein Ausbau der Unterführung aufgrund des Höheniveaus der Karl-Arnold-Straße schwierig und daher unwahrscheinlich ist.

## **8. Entsorgung**

Das Plangebiet wird über Mischwasserkanäle in der Oestricher Straße, Handwerkerstraße und der Straße Kalkofen entsorgt. Dabei wird der nördliche Bereich über die Oestricher Straße und der südliche Bereich in die Handwerkerstraße entwässert.

## **9. Bodenbelastungen**

Im Zusammenhang des B-Plan-Verfahrens Nr. 147 wurde das og. Areal 1992 und Mitte 1994 durch das Hygiene-Institut des Ruhrgebiets zu Gelsenkirchen im Auftrage der Stadt Iserlohn begutachtet.

Die Bodenuntersuchungen ergaben, dass Verunreinigungen vorliegen, die Sanierungsauflagen bei Nutzungswechsel zur Wohnbebauung erforderlich machen. Bezogen auf den relevanten Bereich der 2. Änderung ergibt sich folgende Situation:

Die Analyse der Bodenproben ergab erhöhte Schwermetallgehalte im Feststoff. Eine geringe Löslichkeit dieser Schwermetalle ist ebenfalls gegeben. Eine Verunreinigung der Bodenluft wurde zudem im vernachlässigbaren Spurenbereich festgestellt.

Um die Gefährdungspfade Direktkontakt, orale Aufnahme, Pflanzenverfügbarkeit, Boden/Grundwasser und Ausgasung zu unterbinden, sind Auflagen einzuhalten:

1. Die Tiefbauphase ist gutachterlich zu begleiten und gegenüber der Baufsicht zu dokumentieren.
2. Die Abdeckung der nicht versiegelten Bereiche muss folgenden Aufbau haben: 20 cm Oberboden, 10 cm Filterschicht, mindestens 20 cm Lehm o. ä. Sperrschicht. Bei ausreichender Übererdung der belasteten Anschüttungen (mind. 1 m) ist auch die Möglichkeit der gärtnerischen Nutzung des Geländes gegeben.
3. Die Versickerung von Niederschlagswässern in der Altablagerung ist zu verhindern.
4. Sämtliche überschüssigen Bodenmaterialien aus dem Anschüttungskörper sind ordnungsgemäß auf einer dafür zugelassenen Deponie zu entsorgen
5. Bei Baumaßnahmen wird aus Vorsorgegründen eine passive Entgasungseinrichtung (Folie) unterhalb des Baukörpers empfohlen.

## **Teil II: Städtebauliche Planung**

---

### **1. Festsetzungen im Bebauungsplan**

#### **1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise**

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden gegenüber der bestehenden Planung im wesentlichen nicht geändert.

Im Bereich der Wohnbebauung werden maximale Traufhöhen festgesetzt, um eine ausgewogene Höhenentwicklung zu gewährleisten. Die festgesetzten Traufhöhen orientieren sich dabei an der bestehenden östlich angrenzenden Wohnbebauung.

#### **1.2. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche des östlichen Sondergebieteteils wird im nördlichen Bereich bis auf 9 Meter an den Fußweg herangeführt. Dadurch sind die Grundstücke besser ausnutzbar und somit wirtschaftlicher zu nutzen.

Im Bereich der Wohnbauflächen werden Baustreifen mit einer Bautiefe von ca. 15 Metern parallel zur Erschließung festgesetzt. Hiedurch ist ein gewisses Maß an städtebaulicher Ordnung garantiert und ein ausreichendes Maß an Baufreiheit gewährleistet.

### 1.3. Erschließung

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über zwei in Nord - Süd- Richtung verlaufende Stichstraßen mit einer Wendeanlage für PKW. Die Stichstraßen sind als Mischverkehrsflächen auszubauen. Durch die Art der Erschließung wird verhindert, dass die empfindliche Wohnnutzung durch gebietsfremden Verkehr beeinträchtigt wird.

## 2. **Ver- und Entsorgung**

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

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 über Mischwasserkanäle in Richtung Handwerkerstraße und Oestricher Straße / Dröscheder Berg entsorgt.

Sowohl die Straßenflächen als auch die überbaubaren Flächen des östlichen Teils des Baugebiets können an die Haltung eines vorhandenen Mischwasserkanals südöstlich der Wohnbauflächen im Bereich des Gehweges angeschlossen werden. Hier gilt grundsätzlich die Vorgabe der Versickerung laut Landeswassergesetz, wobei die Versickerung in einem Teilbereich aufgrund vorhandener Bodenverunreinigungen ausgeschlossen ist.

Da das Schmutzwasser des westlichen Teils der Wohnbauflächen nicht nach Süden entwässert werden kann, ist die Verlegung eines Mischwasserkanals in der Oestricher Straße erforderlich, an dem die Straßenentwässerung und wahlweise auch die Bebauung angeschlossen werden können. Für den Neubau des Mischwasserkanals entstehen Kanalbaukosten in Höhe von ca. 45.000 Euro (ca. 300 Euro pro ldm). Es bietet sich an, im Zuge des Kanalausbaus die Oestricher Straße mit auszubauen (Gehweg, neuer Straßenaufbau). Hierfür entstehen zusätzliche Straßenbaukosten in Höhe von ca. 130.000 Euro.

Gem § 51a WHG muß die Stadt bei der Ausweisung von Bauflächen die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswasser untersuchen. Es besteht die generelle Pflicht zur ökologischen Beseitigung von Niederschlagswässern. Das Niederschlagswasser ist bei einer erstmaligen Bebauung oder Versiegelung auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Letztendlich ist der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks somit zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Untersuchung das Versickerungspotential des Untergrunds mittels Versickerungsversuchen ermittelt und beurteilt. 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 seitens der Stadt das Ingenieurbüro "Dipl.-Geologe Stephan Brauckmann- Beratender Umwelt- und Ingenieurgeologe" in Fröndenberg beauftragt. Zur Erkundung des Untergrundes wurden auf das Plangebiet verteilt 8 Rammkernsondierungen niedergebracht. Es wurden Versickerungsversuche durchgeführt,

deren Ergebnisse auf die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden schließen lassen. Je nach anstehender Bodenart lassen sich bei den Versickerungsversuchen im Gelände verschiedene Durchlässigkeitswerte ermitteln.

Zusammenfassend zeigt sich eine deutlich vorhandene Wasserdurchlässigkeit innerhalb des Kluft-/ Karststeins. Die gängigen Regelwerke und Gesetzestexte bewerten die ermittelte Durchlässigkeit als versickerungsg geeignet.

Aufgrund des Fehlens geeigneter Flächen soll die Versickerung dezentral auf den einzelnen Grundstücken erfolgen.

Eine Versickerung auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten, belasteten Flächen ist zu unterlassen.

### 3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich um ein bereits bestehendes Baugebiet handelt und zusätzliche Bauflächen nicht entstehen.

Im Rahmen der Planänderung ergibt sich zudem eine Eingriffsminimierung gegenüber der bestehenden Planung, da der Anteil der Wohnbauflächen mit einer geringeren Grundflächenzahl von 0.4 anstatt 0.8 im Sonderbaugebiet erhöht wird. Dadurch reduziert sich der potentielle Versiegelungsgrad. Darüber hinaus wurden entlang des Fußweges Anpflanzungsflächen festgesetzt, die eine gewisse ökologische Wertigkeit auf den privaten Grundstücksflächen gewährleisten.

Die Bewertung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Wohn- bzw. Sonderbauflächen und im Bereich der öffentlichen Grünfläche wurden relativ gering angesetzt, da hier keine gesonderten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden.

Im Rahmen der Überplanung des Gebietes ergibt sich folgende Eingriff- /Ausgleichsbilanzierung:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes						
1	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	versiegelte Fläche SO	24.796	0		0	0
2	unversiegelte Freifläche (So)	6.199	1		1	6.199
3	versiegelte Fläche (WA)	1.761	0		0	0
4	Hausgarten (WA)	2.665	2		2	5330
5	versiegelte Fläche (Straße)	1.867	0		0	0
6	versiegelte Fläche (Fußweg)	360	0		0	0
7	öffentliche Grünfläche	2.179	2		2	4358
<b>Gesamtflächenwert A:</b> (Summe Sp 8)						<b>15.887</b>

### B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans

1	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	versiegelte Fläche (SO)	18.932	0		0	0
2	nichtüberbaubare Fläche (SO)	4.733	1		1	4.733
3	versiegelte Fläche (WA)	3.721	0		0	0
4	Zier- und Nutzgarten (WA)	5.582	2		2	11164
5	Hecken, Feldgehölze (Anpflanzung nach B-Plan)	2.241	6		6	13.446
6	versiegelte Fläche (Straße)	2.373	0		0	0
7	versiegelte Fläche (Fußweg)	333	0		0	0
8	öffentliche Grünfläche	1.927	2		2	3854
<b>Gesamtflächenwert B:</b> (Summe Sp 8)						<b>33.197</b>

<b>C: Gesamtbilanz</b> (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	<b>+17.310</b>
--	----------------

#### 4. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Seit dem 27.07.2001 gilt das neue Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG). Darin ist u.a. festgelegt, dass Bebauungspläne für die nach März 1999 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, diesem Gesetz und damit der Prüfungspflicht unterliegen. Dieses Planverfahren unterliegt damit diesem Gesetz.

Gem. Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG ist eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" vorzunehmen beim Bau eines Städtebauprojektes (Bebauungsplan) für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 100.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Da es sich bei der Planung um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, und der Planbereich somit gem. §30 BauGB zu beurteilen ist, ist eine UVP und eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

#### 5. Flächenbilanzierung

**Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt: 39 842 m<sup>2</sup>**

**Bestand:**

Sonderbaufläche (GRZ: 0,8) 30 995 m<sup>2</sup>

davon bebaubar	24796 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche (GRZ: 0.4)	4441 m <sup>2</sup>
davon bebaubar	1776 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche Bestand	2179 m <sup>2</sup>
Straßenfläche	1867 m <sup>2</sup>
Fußweg	360 m <sup>2</sup>

**Planung:**

Sonderbaufläche (GRZ: 0,8)	23 665 m <sup>2</sup>
davon bebaubar	18932 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche (GRZ: 0.4)	9303 m <sup>2</sup>
davon bebaubar	3721 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1927 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche SO	1741 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche WA	500 m <sup>2</sup>
Straßenfläche	2373 m <sup>2</sup>
Fußweg	333 m <sup>2</sup>

Iserlohn, 10.01.2004

(Dr. Ahrens)  
Erster Beigeordneter