

STADT ISERLOHN

PLANUNGSAMT

61 - 2o3 (2379 Ev.)



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2o3 - Sümmern-
Rombrock-Nord - gem. § 9 Abs. 8 BBauG

1. Lage des Plangebietes im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt im Siedlungsschwerpunkt Sümmern und bildet die nördliche Ergänzung des Gewerbe- und Industriegebietes Sümmern-Rombrock.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Bevor die Stadt an anderer Stelle des Gemeindegebietes erforderlich werdende gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan ausweisen kann, ist sie gehalten, die bereits ausgewiesenen Planungsziele zu verwirklichen. Dazu ist im vorliegenden Falle u.a. die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bis auf eine Teilfläche in Tiefe von ca. 200 m westlich parallel zur Rittershausstraße sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den angesprochenen Bereich hat der Rat der Stadt die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Das Verfahren wird gem. § 8 Abs. 3 BBauG parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

4. Planungsziele

Das vornehmliche Planungsziel ist die Festsetzung gewerblicher Bauflächen für die Ansiedlung großflächiger Gewerbe- und Industriebetriebe. Dabei ist davon auszugehen, daß die Fläche nördlich des vorhandenen Industriebetriebes Hegestück 4o als zukünftige Entwicklungsfläche für diesen Betrieb anzusehen ist und entsprechend vorgehalten wird. Die östlich angrenzende Fläche soll ebenfalls

nur einem großflächigen Unternehmen dienen, das hier in Kürze einen Städtereinigungsbetrieb und ein Verwaltungs- und Informationszentrum errichten wird. Abgestimmt auf dieses Vorhaben ist im Nordosten, unmittelbar an der zukünftigen Eingangssituation in das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet, eine Fläche für eine größere Stellplatzanlage vorgesehen. In beiden Fällen erfolgt die innere Erschließung über betriebsinterne Flächen.

Als weiteres Planungsziel sind die Anregungen aus der Bürgerschaft aufgenommen, die Rittershausstraße verkehrlich zu beruhigen, den Durchgangsverkehr in und aus Richtung Dahlhausen umzuorientieren und den gewerbegebietsbezogenen Verkehr ausschließlich über die Straße Am Großen Teich zu leiten. Die letztgenannte Straße ist für diese Anforderungen ausreichend hergestellt, die Einmündung in die L 680 - Sümmerner Str. - entsprechend ausgebaut. Für den Anschluß des Teilabschnittes der Straße Hegestück in die Rittershausstr., deren Umbau und Abbindung mittels eines Wendeplatzes ist, da es sich um eine freie einer Kreisstraße handelt, der Abschluß einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Oberkreisdirektor des Märkischen Kreises erforderlich.

5. Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ist das Gewerbe- und Industriegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert. Hierzu wurde die Abstandsliste des Abstandserlasses NW vom 9. 7. 1982 zugrundegelegt und Bestandteil dieses Bebauungsplanes. In den Teilbereichen mit GE-Festsetzung ohne Abstandsziffer sind nur Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Lagergebäude, Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke.

6. Natur und Landschaft

Die unbebauten Grundstücksflächen werden noch landwirtschaftlich genutzt.

Im Nordosten des Plangebietes ist eine Fläche, die z.Z. von einem offenen Graben durchzogen wird, als "Fläche zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft" festgesetzt. Hier sind, dem Feuchtgebiet angepaßt, großkronige Bäume anzupflanzen. Darüber hinaus soll hier eine Wasserfläche von ca. 2.000 qm angelegt werden, die eine den Feuchtbiotopen entsprechende Landschaftsgestaltung erfährt und gleichzeitig die Funktion einer Hochwasserrückhalteeinrichtung übernimmt.

In den öffentlichen Verkehrsflächen werden an den vorgesehenen Stellen Straßenbäume wie Baumhasel, Linden, Ahorn, Eichen und Tulpenbaum angepflanzt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie ist durch das vorhandene Leitungssystem und dessen Ergänzungen gewährleistet. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem und ist in dem am 4. 9. 1984 genehmigten Abwasserplan der Stadt Iserlohn - Teilabschnitt Sümmern-Rombrock - nachgewiesen. Für die hinzukommenden Flächen wird ein 2. Änderungsantrag gem. § 58 Punkt 1 und 2 LWG NW gestellt. Das Oberflächenwasser wird über eine Regenwasserbehandlungsanlage in einen Nebenlauf des Abbabaches, das Schmutzwasser vom Tiefpunkt mittels einer Druckleitung bis zum Hochpunkt und von da in natürlichem Gefälle zum Hauptsammler im Baarbachtal und weiter zur Kläranlage des Ruhrverbandes geleitet.

Die Abfallbeseitigung ist durch Anschluß- und Benutzungszwang mittels Ortssatzung geregelt.

8. Flächengliederung

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 28,5 ha.

Davon sind:	Verkehrsfläche	1,1 ha
	und gewerbliche Baufläche	27,4 ha.

Von der gewerblichen Baufläche sind 1,8 ha nur als Stellplatzanlage mit Anpflanzungsgebot nutzbar und 0,6 ha als "Fläche zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft" festgesetzt.

9. Kosten

9.1 Äußere Erschließung
- Umbau der Rittershausstraße - 675.000,-- DM

Dazu sind nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz Zuschüsse in Höhe von 80 % zu erwarten 540.000,-- DM

Es verbleibt ein städtischer Anteil von 135.000,-- DM

9.2 Innere Erschließung Hegestück 975.000,-- DM

Davon werden 90 % über Erschließungskostenbeiträge wieder vereinnahmt 877.500,-- DM

Es verbleibt ein städtischer Anteil von 97.500,-- DM

9.3 Entwässerung

9.3.1 Kanalbaukosten 2.425.000,-- DM

Davon werden 90 % von
1/3 der Kosten über Er-
schließungskostenbeiträge
wieder vereinnahmt ~ 808.000,-- DM.

Es verbleibt ein städt.
Anteil von 1.617.000,-- DM

der langfristig über Kanal-
benutzungsgebühren wieder
vereinnahmt wird.

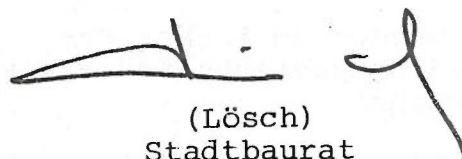
9.3.2 Herstellung einer Regenwasser-
behandlungsanlage 275.000,-- DM

Die Anlage wird satzungsgemäß nach Fertigstellung vom
Ruhrverband übernommen, die
Kosten zu einem späteren
Zeitpunkt erstattet.

.....
1.849.500,-- DM

=====:

Iserlohn, 17. November 1986


(Lösch)
Stadtbaurat