

Begründung

des Bebauungsplan Nr. 358 "Letmathe - Am Komer (Neuaufstellung)" nach § 13a BauGB gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeines

1.2 *Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes*

Der seit dem 21.04.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 7 "Am Komer" soll gemäß § 13a BauGB neu aufgestellt werden. Der aufgestellte Bebauungsplan läuft dabei unter der neuen Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 358 "Am Komer (Neuaufstellung)".

Das Plangebiet des bestehenden Bebauungsplanes Nr. L 7 ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Wohngebäude sowie ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO (in der Fassung von 1968) zulässig. Nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind danach ausgeschlossen. Damit sind bis auf Wohnen alle anderen allgemein zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht möglich. Der festgesetzte Gebietstyp "Allgemeines Wohngebiet" ist damit nahezu funktionslos. Nach § 1 BauNVO von 1968 war der Ausschluss von im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen nicht möglich war. Der Bebauungsplan ist daher hinsichtlich der Nutzungsfestsetzung mangelhaft, es besteht keine eindeutige Planungsrechtssicherheit im Gebiet.

Da der bestehende Planungsmangel nicht durch eine Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben werden kann, ergibt sich daraus schlussfolgernd die Notwendigkeit einer Neuaufstellung des Bebauungsplanes. Ziel der Neuaufstellung ist daher, die Schaffung eines gesicherten, eindeutigen und damit unangreifbaren Planungsrechts im Gebiet "Am Komer".

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll gleichzeitig der Bereich östlich der Bahnanlagen, zwischen Bahnfläche und Stenglingser Weg überplant werden. Die Stadt Iserlohn hat die Fläche von der DB AG gekauft. Es soll in diesem Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden.

2. Bestandssituation

2.1 *Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches*

Die Abgrenzung des Plangebietes wurde bei der Neuaufstellung gegenüber der bisherigen Abgrenzung vergrößert, um auch angrenzende Bereiche, die bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant sind, eindeutig planungsrechtlich zu sichern.

Das Bebauungsplangebiet wird im Osten durch die Lenne, im Süden durch die angrenzende Waldfläche, im Westen durch die westlich gelegene Straße "Am Komer" und im Norden durch die Straße "Lasbecker Weg" begrenzt.

2.2 Lage im Stadtgebiet - Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Ortsteil "Lasbeck", südwestlich im Stadtgebiet von Iserlohn. Das Gebiet steigt insgesamt von Nordosten nach Südwesten stark an, wobei der Höhenunterschied von Osten nach Westen sehr groß ist.

2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 47.521 m². Die Verkehrsflächen und teilweise die im Bereich des Lasbecker Baches befindliche Grünfläche befinden sich im Eigentum der Stadt Iserlohn, alle anderen angrenzenden Grundstücksflächen sind Privateigentum.

2.4 Bestehende Nutzung

Der Bereich um das Plangebiet wird überwiegend durch Wohnbebauung charakterisiert. Im Bestand sind einige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe vorhanden. Der Bereich östlich der Bahnanlagen wird bereits teilweise zur Zeit gewerblich genutzt.

2.5 Geologie

Das Plangebiet befindet sich an der Nordflanke des Remscheider-Altener Sattels und gehört zum nördlichen Bereich des Rheinischen Schiefergebirges. Im Gebiet treten laut der Geologischen Karte die jüngeren oberdevonischen Schichten der Unteren Adorf-Stufe zu Tage.

2.6 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beim Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben. Daraus ergibt sich eine Kennzeichnungspflicht gem. des Baugesetzbuches von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten.

Im Plangebiet befindet sich folgende Altlastverdachtsfläche, welche im Altlastenkataster des Märkischen Kreises verzeichnet ist:

- Altlastverdachtsfläche - 06/297 - Bereich - Gleisanlagen und Fläche östlich der Bahnanlagen, zwischen Bahnfläche und Stenglingser Weg, nördlich des Bahnhofes Nachrodt (Altstandort)

Die Stadt Iserlohn hat die Fläche östlich der Bahnanlagen von der DB AG gekauft. Für die Fläche soll im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Auf der Fläche befinden sich ein Lagerschuppen sowie die mit Schwarzdecke bzw. Pflaster befestigten Areale der ehemaligen Ladestraße. Die Ladestraße liegt zwischen der noch in Betrieb befindlichen Gleistrasse und dem Stenglingser Weg. Aktuell wird die Fläche durch einen privaten Verein zur Reparatur von Oldtimern genutzt.

Im Bebauungsplan erfolgte die Kennzeichnung der Altlastverdachtsfläche. Zusätzlich erfolgt der Hinweis, dass bei Baumaßnahmen im Bereich der Altlastverdachtsfläche die Tiefbauarbeiten vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen sind.

Zur konkreten Untersuchung der Altlastverdachtsfläche beauftragte die Bahnentwicklungsgesellschaft NRW das Büro "Landplus GmbH" in Essen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Fläche östlich der Bahnanlagen als Ladestraße, wird für ein geringer Altlastenverdacht infolge möglicher Tropfverluste von Kraftstoffen sowie Lösemitteln im Bereich der Werkstatt ausgewiesen. Weiterhin wurden mögliche Ver-

unreinigungen durch Metalle bei der Untersuchung nicht ausgeschlossen. Zur Untersuchung wurden 4 Rammkernsondierungen bis zu ein Meter Tiefe auf der Fläche verteilt durchgeführt. Ergänzend zu der analytischen Untersuchung der Einzelproben wurde flächenübergreifend eine Mischprobe erstellt, die den für eine einfache gewerbliche Nutzung aushubrelevanten Bereich bis ca. ein Meter Tiefe erfasst.

Im Ergebnis der Untersuchungen konnte zusammenfassend festgestellt werden, dass die Prüfwerte für eine gewerbliche Nutzung der BBodSchV nicht überschritten werden. Eine gewerbliche Folgenutzung kann gefahrlos und ohne Einschränkung erfolgen.

2.7 Leitungen - Bestand

Im Geltungsbereich des Plangebietes verlaufen mehrere Kanäle (Regenwasser und Schmutzwasser), welche teilweise über private Grundstücksflächen verlaufen. Die einzelnen Trassenverläufe wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet, und mit Kanalleitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Iserlohn und der weiteren zuständigen Versorgungsunternehmen im Plan ausgewiesen.

2.9 Vorhandener Bachlauf - Lasbecker Bach

Im nördlichen Planbereich, zwischen dem oberen und unteren Straßenverlauf der Straße "Am Komer", verläuft der offene Gewässerverlauf des Lasbecker Baches. Um ausreichend Abstand zwischen Bebauung und Bachverlauf zu gewährleisten, wurde die Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Abstand von ca. 5,0 m zum Verlauf des Lasbecker Baches und der Bebauung "Am Komer 9" festgesetzt.

2.10 Geräuschemissionen

Die festgesetzten Wohngebiete (Reines und Allgemeines Wohngebiet) grenzen im Osten an die Gleisanlagen der DB AG sowie im Norden an die Straße "Lasbecker Weg".

Westlich in ca. 200 m vom Plangebiet entfernt befindet sich der Sportplatz Lasbeck und südwestlich in ca. 800 m Entfernung liegt der Steinbruch Lasbeck. Nordöstlich und südöstlich des Plangebietes, östlich der DB - Strecke befinden sich an der Hagener Straße eine Spedition, ein Stahlgroßhandel, eine Metallgießerei sowie eine Werkzeugbau- und Vertriebsgesellschaft.

Über den Lasbecker Weg führt der Schwerlastverkehr zum und vom Steinbruch Lasbeck. Zusätzlich soll östlich der Bahnanlagen, erschlossen durch den Stenglingser Weg, ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. In diesem sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und -leiter sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, außer Einzelhandel zulässig. Die Unbedenklichkeit der Gewerbebetriebe hinsichtlich des Störgrades ist durch Einzelgutachten nachzuweisen.

Die Stadt Iserlohn hat daher, aufgrund dieser vorhandenen verkehrlichen und örtlichen Rahmenbedingungen sowie der Festsetzung des Gewerbegebietes, ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag zu geben, welches die Geräuschemissionen auf die bestehende Wohnbebauung untersucht.

Das Ingenieurbüro "Stöcker" in Burscheid wurde mit der Erstellung des Gutachtens beauftragt.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die durch Verkehrsgeräusche von den umliegenden Straßen und der DB Strecke Letmathe - Nachrodt ausgehenden Geräuschemissionen für das Plangebiet berechnet und beurteilt. Außerdem wurden die Geräusche, ausgehend von der gewerblichen Nutzung des Plangebietes, auf der Grundlage von Emissionskontingenten optimiert.

2.11 Fläche für Bahnanlagen - Freistellungsverfahren

Die Stadt Iserlohn hat die Fläche östlich der Bahnanlagen, zwischen Bahnfläche und Stenglingser Weg, nördlich des Bahnhofes Nachrodt gekauft. Es soll für die Fläche ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Um als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet festzusetzen, ist die Fläche von den Bahnbetriebszwecken freizustellen. Das Freistellungsverfahren wird, mit Erfüllung der Freistellungsvoraussetzungen, beim Eisenbahnbundesamt eingeleitet.

3. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und übergeordnete Fachplanungen

3.1. *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche, Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Kirche und für kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen, Grünfläche sowie Fläche für Bahnanlagen dar.

Der Bereich des Grundstückes "Am Komer 61" ist gemäß des Flächennutzungsplanes als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Das Grundstück ist aber durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt. Ebenfalls der Bereich östlich der Bahnanlagen, welcher von der Stadt erworben wurde, ist gemäß Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen daher diese Flächen als Bahnflächen entwidmet und als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO bzw. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in diesen Bereichen ab. Die gegenwärtige Darstellung als Bahnfläche entspricht nicht der tatsächlich vorhandenen bzw. geplanten Nutzung.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan wurde zwecks Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 32 Landesplanungsgesetz (LplG) mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt.

3.2. *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.

3.3 *Bebauungsplan*

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. L 7 "Am Komer" setzt die Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO fest. Nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Wohngebäude sowie ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO (in der Fassung von 1968) zulässig. Nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind danach ausgeschlossen.

4. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die überbaubare Fläche des Bebauungsplanes liegt mit ca. 13.232 m² unter der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20 000 m². Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 *Städtebauliches Konzept*

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist, die Schaffung eines gesicherten, eindeutigen und damit unangreifbaren Planungsrechts im Gebiet "Am Komer".

Im Rahmen einer Nachbarschaftsklage, bezüglich der Genehmigung einer Garage auf dem Grundstück "Am Komer 13", wurde die planungsrechtliche Situation hinsichtlich der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes sowie der Nutzung vom Verwaltungsgericht Arnsberg überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass bis auf Wohnen, durch den Ausschluss aller anderen allgemein zulässigen Nutzungen, das Allgemeine Wohngebiet als festgesetzter Gebietstyp nahezu funktionslos ist. Es wird im Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 01.02.2008 darauf hingewiesen, dass nach § 1 BauNVO von 1968 der Ausschluss von im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen nicht möglich war. Die Wirksamkeit des Bebauungsplanes wird damit angezweifelt. Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der Nutzungsfestsetzung mangelhaft, es besteht damit bis heute keine eindeutige Planungsrechtssicherheit im Gebiet.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen im Gebiet, sollen im Bebauungsplan differenziert die im Allgemeinen Wohngebiet bzw. Reinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt werden.

Gleichzeitig soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Bereich östlich der Bahnanlagen, zwischen Bahnfläche und Stenglingser Weg, überplant werden. Die Stadt Iserlohn erwirbt von der DB AG demnächst diese Fläche. Die Fläche wird bereits gewerblich genutzt. Es soll daher in diesem Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden.

5.2 *Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung*

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist gem. § 13a BauGB gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen - keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft- stets gegeben sind. Durch die Planung tritt keine erhebliche negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 *Art der baulichen Nutzung*

Für den überwiegenden Teil im westlichen Bereich des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Nur im nördlichen Planbereich für die Bebauung entlang der Straße "Lasbecker Weg" sowie für den Bereich der Bebauung "Am Komer 9, 11 und 13" wird, aufgrund der bestehenden Bebauung als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

In den Wohngebieten sollen, entsprechend der vorhandenen Nutzung, differenziert die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt werden.

Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind gem. § 3 Abs. 1 BauNVO Wohngebäude. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle Ausnahmen, die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der festgesetzten zulässigen Nutzungen in Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) und Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) gegliedert.

Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet 1:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nur

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen
- zulässig sind.

Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass hier folgende Arten von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet 2 zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. 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.

Gewerbegebiet (Ge) gem. § 8 BauNVO

Östlich der Bahnanlagen, zwischen Bahnfläche und Stenglingser Weg, wurde im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass hier nur Büro- und Verwaltungsgebäude als auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und -leiter allgemein zulässig sind. Die Wohnungen müssen dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse zugeordnet sein. Es ist jedoch nur eine WE je Betrieb allgemein zulässig.

Ausnahmsweise sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, außer Einzelhandel zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Störgrades durch Einzelgut-

achten nachgewiesen werden kann.

6.2 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. Die Geschossflächenzahl (GFZ) schwank im Gebiet, entsprechend in den einzelnen Bereichen zwischen 0,5 und 0,8. Für den Bereich der Reihenhäuser wird eine einheitliche Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der Reihenhäuser mit zwingend II-geschossig festgesetzt. In den übrigen Bereichen des Plangebietes ist die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich des Gewerbegebietes mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Um entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand Rechnung zu tragen sowie eventuelle Erweiterungen der bestehenden Gebäude zu ermöglichen werden in der Bebauungsplanänderung die Baugrenzen für die Wohngebiete geringfügig angepasst und erweitert. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert.

6.4 Verkehrsflächen / Innere Erschließung

Die vorhandene Erschließung des Gebietes bleibt bestehen und wird in der Planung nicht verändert.

Das Wohngebiet wird über die westliche (obere) Straße "Am Komer" und die östliche (untere) Straße "Am Komer" erschlossen. Die westliche Straße und die östliche Straße sind verbunden über Gehwege (Treppenanlagen), welche mit Gehrechten zugunsten der Anlieger im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Das Gewerbegebiet wird erschlossen über den Stenglingser Weg.

6.5 Schalltechnische Untersuchung

Das Ingenieurbüro "Stöcker" hat ein Schallimmissionsgutachten erarbeitet, in welchem die durch Verkehrsgeräusche von den umliegenden Straßen und der DB Strecke Letmathe - Nachrodt ausgehenden Geräuschimmissionen für das Plangebiet berechnet und beurteilt wurden. Außerdem wurden die Geräusche, ausgehend von der gewerblichen Nutzung des Plangebietes, auf der Grundlage von Emissionskontingenten optimiert.

In dem vorliegenden Gutachten wurde eine schalltechnische Planung erarbeitet, die für das Plangebiet auf Grundlage der optimierten Geräuschsituation und der vorgesehenen Nutzung Regelungen entwickelt, mit denen Immissionskonflikte in der Wohnnachbarschaft vermieden werden können.

Östlich der Bahnanlagen, zwischen Bahnfläche und Stenglingser Weg, wurde im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Auswirkungen dieser

Festsetzung auf die Umwelt wurde im Gutachten ermittelt und Regelungen getroffen, um Konflikte zu vermeiden und eine verträgliche Nutzung zu ermöglichen.

Vorhandene Geräuschbelastungen - Immissionsorte

- *Gleisanlagen der DB AG*
Die festgesetzten Wohngebiete (Reines und Allgemeines Wohngebiet) grenzen im Osten an die Gleisanlagen der DB AG.
Die von dem Schienenverkehr der DB AG, auf der Strecke Letmathe - Nachrodt hervorgerufenen Geräusche wurden nach den Richtlinien zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen ermittelt. Danach wurde eine Belastung von 71,3 dB(A) tagsüber und 73,6 dB(A) nachts ermittelt.

Der Vergleich der Beurteilungspegel des Schienenverkehrs mit den vorgeschriebenen Orientierungswerten (WR - Gebiet - Tag: 50 dB(A), Nacht: 40 dB(A), WA - Gebiet - Tag: 55 dB(A), Nacht: 45 dB(A), liefert eine Überschreitung der Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit im gesamten Plangebiet.

- *Lasbecker Weg / Hagener Straße*
Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straße "Lasbecker Weg". In ca. 200 m Entfernung im Osten liegt die Hagener Straße. Über den Lasbecker Weg führt der Schwerlastverkehr zum und vom Steinbruch Lasbeck. Die Verkehrsgeräusche wurden nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen ermittelt. Danach ergeben sich folgende Emissionspegel:

- Hagener Straße (B 236)	-	Tag: 65,9 dB(A)	Nacht: 63,2 dB(A)
- Lasbecker Weg (Bereich zwischen Hagener Straße/ Stenglingser Weg)	-	Tag: 59,8 dB(A)	Nacht: 44,7 dB(A)
- Lasbecker Weg (Bereich Zwischen Stenglingser Weg/ Steinbruch)	-	Tag: 52,1 dB(A)	Nacht: 44,7 dB(A)

Der Vergleich der Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche mit den vorgeschriebenen Orientierungswerten (WR - Gebiet - Tag: 50 dB(A), Nacht: 40 dB(A), WA - Gebiet - Tag: 55 dB(A), Nacht: 45 dB(A) liefert eine Überschreitung der Orientierungswerte zur Tageszeit in weiten Teilen des Plangebietes. Lediglich im südlichen Bereich der WR - Gebiete und in den westlichen WA - Gebieten werden die Orientierungswerte eingehalten. Während der Nachtzeit werden die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet überschritten.

- *Steinbruch Lasbeck*
Südwestlich in ca. 800 m Entfernung liegt der Steinbruch Lasbeck.
Die Geräuschimmissionen des Steinbruchs ergeben aufgrund der Entfernung und der topografischen Verhältnisse an den schutzbeanspruchenden Wohnnutzungen im Plangebiet um mehr als 10 dB(A) geringere Werte als an den im Genehmigungsbescheid zum Steinbruch Lasbeck angegebenen maßgeblichen Immissionsorten. Sie führen damit innerhalb des Plangebietes zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte und wurden deshalb im Gutachten nicht weiter untersucht.
- *Sportplatz Lasbeck*
Westlich in ca. 200 m vom Plangebiet entfernt befindet sich der Sportplatz Lasbeck.
Die Geräuschimmissionen der Sportanlage haben keinen Einfluss auf das Plangebiet, da bereits im Nahbereich der Sportanlage an vorhandener Wohnbebauung Immissionsrichtwerte eingehalten werden müssen, die aufgrund der größeren Entfernung an der schutzbeanspruchenden Nutzung der reinen Wohngebiete nicht zu Überschreitungen führen. Geräuschimmissionen der Sportanlage können daher

in der Untersuchung vernachlässigt werden.

- *Vorhandene Gewerbebetriebe - Hagener Straße*
An der Hagener Straße befinden sich eine Spedition, ein Stahlgroßhandel, eine Metallgießerei sowie eine Werkzeugbau- und Vertriebsgesellschaft.
Die Metallgießerei an der Hagener Straße muss bereits an der nur ca. 100 m entfernten vorhandenen Wohnbebauung an der Wulfeistraße (WA) die Immissionsrichtwerte einhalten, so dass für die reinen Wohngebiete, die in einer Entfernung von ca. 280 m liegen, nicht mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen ist.
Alle anderen Gewerbebetriebe an der Hagener Straße sind noch weiter vom Plangebiet entfernt und haben ebenfalls Wohnnutzungen im Nahbereich, so dass auch hier keine immissionsrelevanten Anteile zu erwarten sind.
Eine weitere Untersuchung der Gewerbebetriebe wurde deshalb nicht durchgeführt.

Geräuschbelastung ausgehend vom östlich der Bahnanlagen, zwischen Bahnfläche und Stenglingser Weg, geplanten Gewerbegebiet

Wie bereits unter Punkt 6.1 ausgeführt, wird für das Gewerbegebiet festgesetzt, dass gem. § 1 Abs. 5 BauNVO hier nur Büro- und Verwaltungsgebäude als auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und -leiter allgemein zulässig sind. Die Wohnungen müssen dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse zugeordnet sein. Es ist jedoch nur eine WE je Betrieb allgemein zulässig.

Ausnahmsweise sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, außer Einzelhandel zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Störgrades durch Einzelgutachten nachgewiesen werden kann.

Für die Optimierung der von der Gewerbefläche des Plangebietes ausgehenden Geräusche wurden zur Beurteilung innerhalb des Plangebietes liegende Immissionsorte gewählt. Dabei wurde berücksichtigt, dass das Plangebiet durch den Straßen- und Schienenverkehr bereits lärmvorbelastet ist.

Im Gutachten wurden für die geplante Gewerbefläche zulässige Geräuschemissionen berechnet, die den Schutzanspruch der Wohnbebauung erfüllen. Bei Vergleich der ermittelten Emissionswerte nach DIN 18005, für die Nutzung von Gewerbegebieten, ergibt sich für die Tageszeit eine übliche gewerbliche Nutzung. Innerhalb der Nachtzeit ist auf der Fläche hingegen eine gewerbliche Nutzung in nur sehr eingeschränktem Maße möglich.

Festlegung von Lärmpegelbereichen

Entsprechend der ermittelten Summe aus Straßen-, Schienen-, und Gewerbelärm wurden für das Plangebiet Lärmpegelbereiche ermittelt und festgelegt. Die einzelnen Pegelbereiche mit den entsprechenden Anforderungen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Bebauungsplan wurden 4 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 gekennzeichnet. Sämtliche Wohngebiete im Bereich des Plangebietes gehören zu den Lärmpegelbereichen II - V. Die gekennzeichneten Fassaden (einschließlich der Fenster) müssen nach DIN 4109 die folgenden resultierenden Lärmschalldämm - Maße ($R'_{w,res}$) aufweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel lt. den Lärmkarten zur Tageszeit in dB(A)	erforderliches Luftschalldämm - Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils bei Wohnräumen
II	56-60	30
III	61-65	35
IV	66-70	40
V	71-75	45

Daraus leiten sich folgende Anforderungen für die schutzbeanspruchende Nutzung ab:

- Lärmpegelbereich II, 56-60 dB(A)
Keine weitergehenden Anforderungen, die über die bei Neubauten standartmäßigen Bauausführungen hinausgehen.

- *Lärmpegelbereich III, 61-65 dB(A)*
Der Lärmpegelbereich betrifft die WR- und WA - Gebiete.
 - Außenwände: keine weiteren Anforderungen
 - Fenster: keine weitergehenden Anforderungen, die über die bei Neubauten vorgeschriebene Bauausführungen hinausgehen (Schallschutzklasse 2).
 - Dächer ausgebauter Dachgeschosse: falls nicht massiv ausgeführt ist ein bewertetes Schalldämm - Maß R'_{w} 40 dB erforderlich

- *Lärmpegelbereich IV, 66-70 dB(A)*
Der Lärmpegelbereich betrifft den östlichen Bereich des Plangebietes.
 - Außenwände: keine weitergehenden Forderungen
 - Fenster, Fenstertüren: Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719, bei Bestellung sollte ein Prüfzeugnis mit R'_{w} 37 dB gefordert werden
 - Dächer ausgebauter Dachgeschosse: falls nicht massiv ausgeführt, ist ein bewertetes Schalldämm - Maß R'_{w} 45 dB erforderlich

- *Lärmpegelbereich V, 71-75 dB(A)*
Der Lärmpegelbereich betrifft südliches WR - Gebiet und nördlich WA - Gebiet - Ostseiten.
 - Außenwände: keine weitergehenden Forderungen
 - Fenster, Fenstertüren: Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719, bei Bestellung sollte ein Prüfzeugnis mit R'_{w} 42 dB gefordert werden
 - Dächer ausgebauter Dachgeschosse: falls nicht massiv ausgeführt, ist ein bewertetes Schalldämm - Maß R'_{w} 50 dB erforderlich

Zusammenfassend ist anzumerken, dass mit dem Gutachten eine schalltechnische Planung erarbeitet wurde, die für das Plangebiet auf Grundlage der optimierten Geräuschsituation und der geplanten Nutzung, Regelungen entwickelt, mit denen Immissionskonflikte in der Wohnnachbarschaft vermieden werden können. Unter Einhaltung der angegebenen Emissionskontingente der geplanten Gewerbefestsetzung, zwischen Bahnfläche und Stenglingser Weg, ist ein ausreichender Immissionsschutz gegenüber gewerblichen Geräuschen gewährleistet.

6.6 Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Plangebietes verlaufen mehrere Kanäle (Regenwasser und Schmutzwasser). Die einzelnen Trassenverläufe wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet, und im privaten Grundstücksbereich mit Kanalleitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Iserlohn und der weiteren zuständigen Versorgungsunternehmen im Plan ausgewiesen.

6.7 Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist 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. Die Abwasserbeseitigung der Wohnbebauung folgt über die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle.

Das Schmutzwasser des Gewerbegebietes kann hinter der Bahndurchführung (Stenglingser Weg) an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 250 angeschlossen werden (Haltung 6919039).

Der Regenwasserabfluss von unschädlichen Flächen sollte nach hydraulischem Nachweis und Beantragung einer Einleitungserlaubnis in den Lasbecker Bach eingeleitet werden.

Das ehemalige Bahngelände Nachrodt hat derzeit nur eine abflusslose Grube. Mit Erschließung des Gewerbegebietes, sollte der Schmutzwasserkanal bis zu dem Gebäude verlängert werden, so dass die abflusslose Grube aufgegeben werden kann.

7. Hinweise

7.1 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 der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises, als zuständige Behörde unverzüglich anzuzeigen.

7.2 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).

8. Durchführung des Bebauungsplanes

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

9. Städtebauliche Zahlenwerte

Gesamtfläche des Plangebietes	47.561 m² (= 100 %)
	Flächenbilanzierung des Bebauungsplanes
Wohngebiete - Reines Wohngebiet (WR) zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 - Allgemeines Wohngebiet (WA) - Gesamtfläche zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 - Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 - Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 davon überbaubare Grundstücksfläche - Reines Wohngebiet (WR) - Allgemeines Wohngebiet (WA) - Gesamtfläche - Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) - Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)	13.173 m ² (= 27,70 %) 5.269 m ² 8.519 m ² (= 17,91 %) 3.407 m ² 5.409 m ² 2.164 m ² 3.110 m ² 1.244 m ² 5.362 m ² 3.169 m ² 2.182 m ² 987 m ²
Gewerbegebiet (GE) zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 davon überbaubare Grundstücksfläche	2.354 m ² (= 4,95 %) 1.882 m ² 1.012 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	2.930 m ² (= 6,16 %)
Bahnanlagen	6.930 m ² (= 14,57 %)
öffentliche Grünfläche	5.461 m ² (= 11,49 %)
Wasserfläche - Lasbecker Bach	347 m ² (= 0,73 %)
Straßenverkehrsfläche	7.159 m ² (= 15,05 %)
Ruhender Verkehr - öffentliche Parkfläche	59 m ² (= 0,12 %)
Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (im Bereich von privaten Grundstücksflächen bzw. Grünflächen) - Geh- und Leitungsrechte - Leitungsrechte	523 m ² 1.177 m ²
Flächen für Garagen (Bereich östliche Straße "Am Komer")	614 m ² (= 1,29 %)
Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation	15 m ² (= 0,03 %)

Iserlohn, den 08.11.2010

(Olaf Pestl)
Ressortleiter