

## **Begründung**

zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 203 "Sümmern Rombrock - Nord" gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### **1. Ausgangs- und Beschlusslage**

Der Bebauungsplan Nr. 203 "Sümmern Rombrock-Nord" ist seit dem 10.10.1987 rechtsverbindlich. Der Plan setzt neben den öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete fest.

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Randbereich des Plangebietes, nördlich des Betriebsgeländes der Firma Kirchhoff Witte. Er ist bereits seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 203 als Industriegebiet gem. § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Änderung bezieht sich lediglich auf den notwendigen Bau einer erstmaligen Erschließungsanlage um diese als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen.

Das Änderungsgebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 5,6 ha auf und befindet sich im Besitz der Stadt Iserlohn.

### **2. Planungserfordernis**

Im Zusammenhang mit der Entwicklung von Gewerbeflächen wurde ein Konzept mit insgesamt vier Bausteinen erarbeitet, welches sowohl kurzfristige, mittelfristige als auch langfristige Handlungsoptionen eröffnet.

Um eine kurzfristige Entlastung bezüglich der Gewerbeflächenproblematik zu erzielen, soll eine bereits planungsrechtlich bestehende Gewerbefläche, die sich im städtischen Besitz befindet, im Gewerbegebiet Sümmern Rombrock - Nord bis zum ersten Quartal 2016 erstmalig erschlossen werden, um somit ca. 4,5 ha gewerbliches Bauland dem Markt kurzfristig zur Verfügung stellen zu können.

Gleichzeitig wird durch die Realisierung der Erschließung auch nördlich der Straße die Möglichkeit zur Entwicklung einer zusätzlichen ca. 2 ha großen Gewerbefläche eröffnet, die sich ebenfalls in städtischen Besitz befindet. Sie liegt aktuell jedoch noch im Außenbereich und stellt somit eine mittelfristige Option dar.

### **3. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Der Inhalt der Änderung bezieht sich ausschließlich auf den Bau einer neuen Erschließungsstraße. Alle anderen Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 203 bleiben unberührt.

Es ist der Bau einer ca. 660 m langen Erschließungsstraße vorgesehen, die die neue Gewerbefläche an die Straße Hegestück anbinden soll. Die 6,50 m breite Fahrbahn verläuft zwischen den Firmen Kirchhoff Witte und Lobbe, ist als Sackgasse ausgebildet und endet in einem Wendekreis. Am Beginn der Erschließungsstraße ist aus Platzgründen nur auf der östlichen Seite die Anlage eines 1,87 m breiten Gehweges möglich. Im weiteren Verlauf wird auch auf der westlichen Seite ein 1,63 m breiter Gehweg zur Verfügung gestellt.

Auf ca. 350 m wird die Verkehrsfläche komplett fertig gestellt, einschließlich Asphaltdeckschicht. Die anschließenden ca. 310 m werden zunächst nur als Baustraße mit Randeinfassung und Asphaltbinder hergestellt. Nach der Vermarktung und Bebauung der einzelnen Betriebsgrundstücke wird die Fahrbahn dann endausgebaut. An der Fahrbahn werden auf ca. 125 m Parkbuchten angelegt, die Platz für ca. 20 Pkw bieten werden.

Zur Versorgung der zukünftigen Betriebsgelände werden die Stadtwerke Iserlohn in diesem Zuge alle Versorgungsleitungen in den Straßenkörper verlegen, ebenso beabsichtigt die Telekom, ein Schutzrohr für eine Telekommunikationsleitung mit einzubauen.

Weiterhin befinden sich im Erschließungsgebiet zwei Mischwasserkanäle, an die die innere Entwässerung angeschlossen wird. Einer der Mischwasserkanäle muss dabei um ca. 135 m verlängert werden.

Da bis auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche keine weiteren Festsetzungen von der Änderung tangiert werden, werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt.

Das Verfahren kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, da alle Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB kann somit abgesehen werden.

### **4. Umweltschützende Belange**

Durch die Planung tritt keine negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Schutzgüter im Sinne der Anlage des Baugesetzbuches (BauGB) sind hier nicht betroffen.

Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „DEW“. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 5. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

## **5. Kosten**

Der Stadt Iserlohn entstehen bei der Durchführung der Änderung dieses Bebauungsplans Kosten in Form von Erschließungskosten für das Plangebiet (Erstellung der Erschließungsstraße und die Baureifmachung des Geländes - Geländemodellierung).

Es ist vorgesehen, diese im Zuge der Vermarktung der baureifen Grundstücke umzulegen, so dass für die Stadt im Ergebnis, bis auf die Vorausleistung, keine bleibenden Kosten entstehen.

Iserlohn, den 03.02.2016

Janke  
Ressortleiter