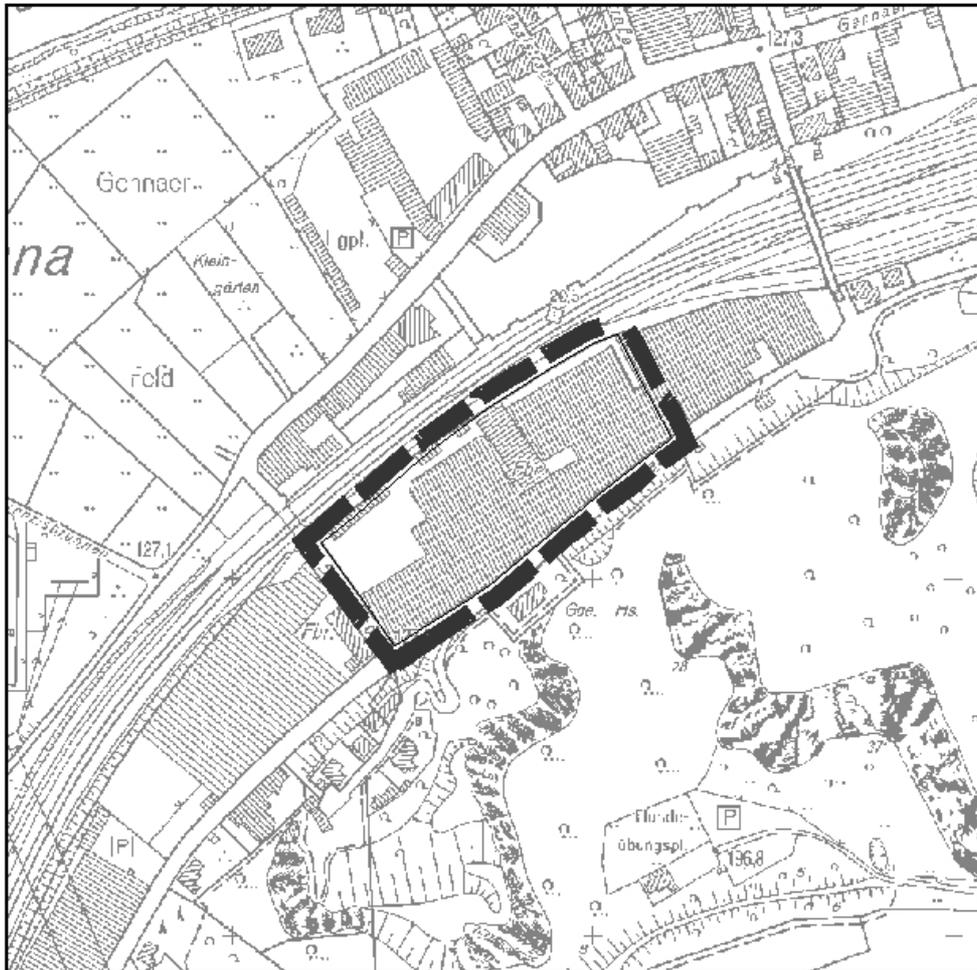


## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 207

„Letmathe - Bergstraße“

1. Änderung nach § 13 BauGB, gem. § 9 Abs. 8 BauGB



bearbeitet durch:

**Bereich Städtebau  
Abteilung Städtebauliche Planung  
61-2 Annett Schwarz**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>3</b>
2.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	3
2.2	Lage im Stadtgebiet.....	3
2.3	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur .....	3
2.4	Bestehende Nutzung.....	4
2.5	Geologie .....	4
2.6	Vorhandene Verkehrssituation .....	4
2.7	Vorhandene Leitungen.....	4
2.8	Altlasten .....	4
2.9	Störfallbetriebe .....	5
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation und Schutzobjekte .....</b>	<b>6</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	6
3.2	Schutzgebiete und-objekte.....	6
3.3	Flächennutzungsplan .....	6
3.4	Bebauungsplan .....	7
<b>4.</b>	<b>Umweltschützende Belange.....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf .....</b>	<b>8</b>
5.1	Städtebauliches Konzept .....	8
5.2	Eingriff in Natur und Landschaft .....	9
5.3	Artenschutzrechtliche Belange .....	9
5.4	Belange des Klimaschutzes .....	9
<b>6.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
6.1	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.2	Verkehrsfläche .....	10
6.3	Ver- und Entsorgung.....	10
<b>7.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>11</b>
7.1	Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub.....	11
7.2	Bodendenkmäler .....	11
7.3	Kampfmittelbeseitigungsdienst.....	12
7.4	Artenschutz .....	12
7.5	Bodenordnung / Kosten .....	12
<b>10.</b>	<b>Städtebauliche Zahlenwerte .....</b>	<b>12</b>

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

Der seit dem 15.03.2008 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 207 „Letmathe Bergstraße“ soll gemäß § 13 BauGB im Bereich des Flurstücks 20, Flur 18, Gemarkung Letmathe geändert werden.

Auslöser für die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich ist 2018 ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens für die im Bereich des Grundstücks Bergstraße 16-20 ansässige Firma „Schütte Meyer & Co Gusstechnik GmbH“.

Für die Stadt Iserlohn ergibt sich durch den Kauf einer Teilfläche des Firmengrundstücks die Möglichkeit in diesem Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche zukünftig festzusetzen. Zielsetzung der Stadt Iserlohn ist es, neben der Ertüchtigung der Bergstraße, den LKW-Verkehr zukünftig ausschließlich über die Bergstraße zu- und abfließen zu lassen. Um dies zu erreichen, ist es zwingend erforderlich eine geeignete Fläche für eine Wendeanlage und für den ruhenden Verkehr festzusetzen.

Mit dem Kauf einer Teilfläche besteht unter Umständen eine Option, in diesem Bereich eine Wendemöglichkeit für den gewerblichen LKW-Verkehr sowie Stellplätze unterzubringen. Die planungsrechtliche Grundlage dafür ist die Änderung des o. g. Bebauungsplans.

## **2. Bestandssituation**

### **2.1 *Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs***

Der Planbereich wird abgegrenzt im Norden durch die Gleisanlage der DB AG. Im Osten durch die Bebauung „Bergstraße 14, 14a, im Süden und Westen durch die Bergstraße.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Flurstück Flurstücks 20, Flur 18, Gemarkung Letmathe.

### **2.2 *Lage im Stadtgebiet***

Das Plangebiet liegt westlich von Iserlohn, im Ortsteil Genna, südlich des Stadtteils Letmathe.

Der Änderungsbereich grenzt südlich und westlich an die Bergstraße. Die Bergstraße schließt im Osten an den Stenglingser Weg an, der über die B 236 mit Anschluss an die A 46 die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz darstellt. Über die Bergstraße sind neben Wohnbebauung überwiegend die südlichen Gewerbeflächen des Ortsteils Genna angebunden.

### **2.3 *Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur***

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 14.765 m<sup>2</sup>. Die Fläche des Plangebiets befindet sich in Privatbesitz.

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

Das Grundstück wurde bis jetzt gewerblich genutzt durch die Firma „Schütte Meyer & Co Gusstechnik GmbH“. Die Produktion der Firma umfasste die Herstellung von Produkten aus Aluminiumguss, Gusseisen, Stahlguss sowie sonstige Dreh- und Schmiedeteile. Auf dem Grundstück befindet sich die Produktionshalle sowie angrenzend Lagerflächen.

#### **2.5 Geologie**

Das Plangebiet befindet sich an der Nordflanke des Remscheider-Altenaer Sattels und gehört zum nördlichen Bereich des Rheinischen Schiefergebirges. Geologisch handelt es sich bei den untersten Einheiten um Festgestein und seine Verwitterungsprodukte. Die älteste Einheit bildet der Verwitterungshorizont des anstehenden Tonsteins. Dieser wird lokal als Adorf-Schicht (Ober-Devon) bezeichnet.

#### **2.6 Vorhandene Verkehrssituation**

Das Grundstück wird erschlossen über die südlich und westlich angrenzende Bergstraße.

Die Bergstraße befindet sich in einem schlechten Zustand. Der Belag ist erneuerungsbedürftig, die Straße für den LKW-Verkehr zu schmal und die Seitenstreifen ungenügend befestigt. Ein getrennter Fußweg zur Straße existiert in Teilabschnitten der Bergstraße nicht. Der Ausbau der Straße ist dringend notwendig.

#### **2.7 Vorhandene Leitungen**

Innerhalb der Bergstraße befinden sich Erdgasleitungen und das Steuerkabel 042 der RWE. Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit der RWE, Abteilung - Transportnetz Gas, erfolgen.

Die Erdgasleitungen müssen jederzeit, auch während der Baumaßnahme, zugänglich bleiben.

#### **2.8 Altlasten**

Das Plangebiet selbst ist nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster des Märkischen Kreises verzeichnet.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen folgende altlastenverdächtige Flächen:

- Altlastverdachtsfläche - 06/256 - Bereich - Grundstück Bergstraße 14 (Altstandort)
- Altlastverdachtsfläche - 06/191 - Bereich - Grundstück Bergstraße 26 (Altstandort)
- Altlastverdachtsfläche - 06/281 - Bereich – Güterbahnhof Letmathe

Im Bebauungsplan wird lediglich die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Da für das Plangebiet selbst keine Altlastenverdachtsfläche verzeichnet ist, erfolgt im Bebauungsplan keine Kennzeichnung der benachbarten Altlastverdachtsflächen. Sollten konkret Straßenbaumaßnahmen im Bereich der Altlastverdachtsflächen erfolgen, so sind die Tiefbauarbeiten vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.

## **2.9 Störfallbetriebe**

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des Gefahrenbereiches der in Iserlohn vorhandenen Störfallbetriebe. Eine weitergehende Betrachtung hinsichtlich dieser Problematik ist nicht erforderlich.

### **3. Planungsrechtliche Situation sowie Schutzgebiete**

#### **3.1 *Raumordnung und Landesplanung***

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – (Stand: September 2011) wird der Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Im Norden grenzt die lineare Darstellung eines „Schienenweges für den überregionalen und regionalen Verkehr“ an den Planbereich.

Die städtebauliche Planung stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

#### **3.2 *Schutzgebiete und -objekte***

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Das Plangebiet wird von keinem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet berührt.

#### **3.3 *Flächennutzungsplan***

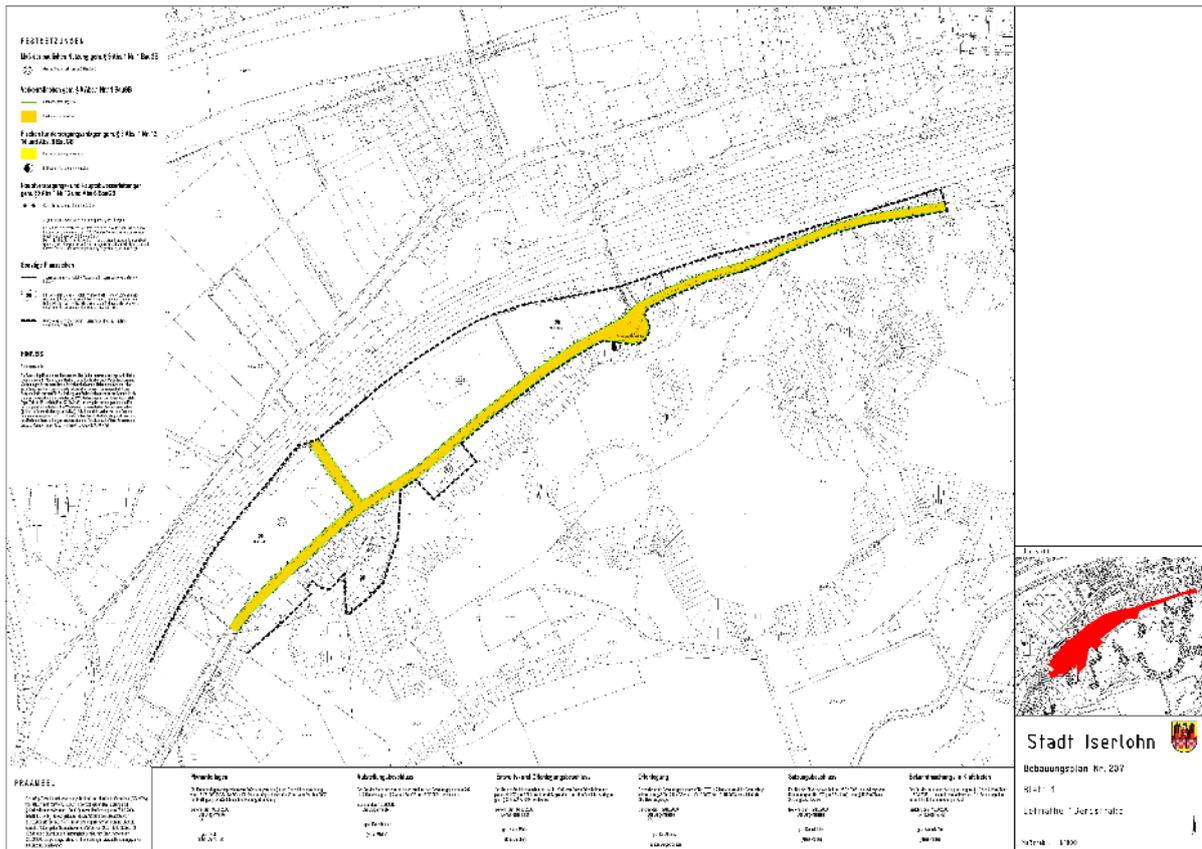
Der seit April 1980 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Die vorliegende städtebauliche Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und folgt dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.



### 3.4 **Bebauungsplan**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 207 „Letmathe - Bergstraße“ setzt für den Bereich nur als Maß der baulichen Nutzung, um eine bedingte Steuerungsmöglichkeit im Hinblick auf eventuelle künftige Verdichtungsabsichten zu erhalten, eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 2,0 fest. Eigentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die öffentliche Verkehrsfläche, welche erstmalig hergestellt werden sollen.



### 4. **Umweltschützende Belange**

Für alle Bebauungspläne besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Von der Umweltprüfung darf nur abgesehen werden, wenn die neu gefassten Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorliegen. Demnach ist zu prüfen, ob die anstehende Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Grundzüge der Planung werden bei dieser Änderung nicht berührt, da die geplante öffentliche Verkehrsfläche erstmalig in der Änderung festgesetzt wird. Daher kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

## **5. Städtebaulicher Entwurf**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 207 im Jahr 2008, war die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Ausbau der Bergstraße.

Die Flächen südlich der Gleisanlagen stellen einen wichtigen Bereich für die heutige und zukünftige Erschließung des Ortsteils Genna dar. Der Raum ist unter anderem geprägt durch fehlende Wendemöglichkeiten, eine unzureichende Stellplatzsituation und einen mangelhaften Ausbau der Bergstraße.

Die Bergstraße befindet sich in einem schlechten Zustand. Einerseits ist der Straßenbelag erneuerungsbedürftig, andererseits ist es notwendig, die Bergstraße auf Grund der für den LKW-Verkehr zu geringen Breite auszubauen. Zum heutigen Zeitpunkt ist gerade im östlichen Teil der Bergstraße der Begegnungsfall LKW - LKW nicht oder nur bedingt möglich. Im Bereich der Gewerbebetriebe erschwert das hohe Parkaufkommen und eine begrenzte Stellplatzanzahl das Begegnen zweier Fahrzeuge. Hinzu kommt, dass es auf der Bergstraße keine geeignete Wendemöglichkeit für Lkw gibt. Auf Grund der fehlenden Wendemöglichkeit, kommt es zu Schleifenfahrten über die Gennaer Straße.

Zielsetzung der Stadt Iserlohn ist es, neben der Ertüchtigung der Bergstraße, den LKW-Verkehr zukünftig ausschließlich über die Bergstraße zu- und abfließen zu lassen. Um dies zu erreichen, ist es zwingend erforderlich eine geeignete Fläche für eine Wendeanlage und für den ruhenden Verkehr festzusetzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche erfüllt die oben genannten Kriterien.

Derzeit wird ein Verkehrsgutachten erstellt, das auch dem Bereich Bergstraße und Gennaer Straße umfasst. Der an der Gennaer Straße anliegende Bahnhof und zukünftige ICE-Haltepunkt, hat einen besonderen Stellenwert als Verknüpfungspunkt ÖPNV/SPNV und als Eingangsbereich zum Stadtzentrum Letmathe. Hier ist es das Ziel, unter Einbeziehung der Gennaer Straße, die Funktionalität des Verknüpfungspunktes ÖPNV/SPNV zukunftsicher zu gestalten. Dies bedeutet, eine bessere Nutzung und Gestaltung von Freiflächen mit dem Ziel mehr Sicherheit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen. Für die Gennaer Straße und Nebenstraßen gilt dies gleichermaßen.

Die oben genannten Zielsetzungen sind aber nur zu erreichen, wenn es gelingt die Bergstraße verkehrlich von der Gennaer Straße abzukoppeln. Voraussetzung hierfür ist die Schaffung einer geeigneten Wendeanlage.

Für die im Bereich des Grundstücks Bergstraße ansässige Firma „Schütte Meyer & Co. Gusstechnik GmbH“ wurde 2018 ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt. Inzwischen wurde das Insolvenzverfahren eröffnet. Bei einem Verkauf des Grundstücks besteht für die Stadt Iserlohn die Chance über die Ausübung des Vorkaufsrechts eine Teilfläche des Grundstücks zu erwerben und als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Damit ergibt sich nun eine Option, in diesem Bereich eine Wendemöglichkeit für den gewerblichen LKW-Verkehr unterzubringen.

## **5.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Im Bereich der Änderung befindet sich die Produktionshalle der Firma Schütte Meyer & Co. Gusstechnik GmbH“. Bei der Änderung wird lediglich eine bereits heute bestehende versiegelte Fläche in eine Verkehrsflächenfestsetzung umgewandelt. Eine zusätzliche Versiegelung, im Vergleich zur bisherigen Nutzung, wird damit ausgeschlossen. Auf die Durchführung einer landschaftsökologischen Bewertung kann daher verzichtet werden.

## **5.3 Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG**

Aufgrund der planungsrechtlichen Umwidmung der Fläche sind Artenschutzbelange nicht betroffen. Bei der von der Änderung betroffenen Fläche handelt es sich um bereits versiegelte Fläche. Es befinden sich weder Sträucher noch Bäume auf dieser Fläche.

Von der hier vorliegenden Artenschutzrechtlichen Vorprüfung / Stellungnahme unberührt bleiben, der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG (Rodungsverbot während der Brutzeit zum Schutz der Bruten sonstiger im Planungsgebiet lebender Vogelarten) sowie die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn.

Um ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sind Gebäude vor dem Abriss auf Fledermausbesatz zu überprüfen.

Ergebnis dieser Artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist, dass durch die Änderung des Bebauungsplans nicht von einer Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf planungsrelevante Arten auszugehen ist. Somit stellen die artenschutzrechtlichen Belange kein unüberwindbares Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes dar.

## **5.4 Belange des Klimaschutzes**

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Mikroklima im Bereich des Bebauungsplangebietes sind nicht zu erwarten.

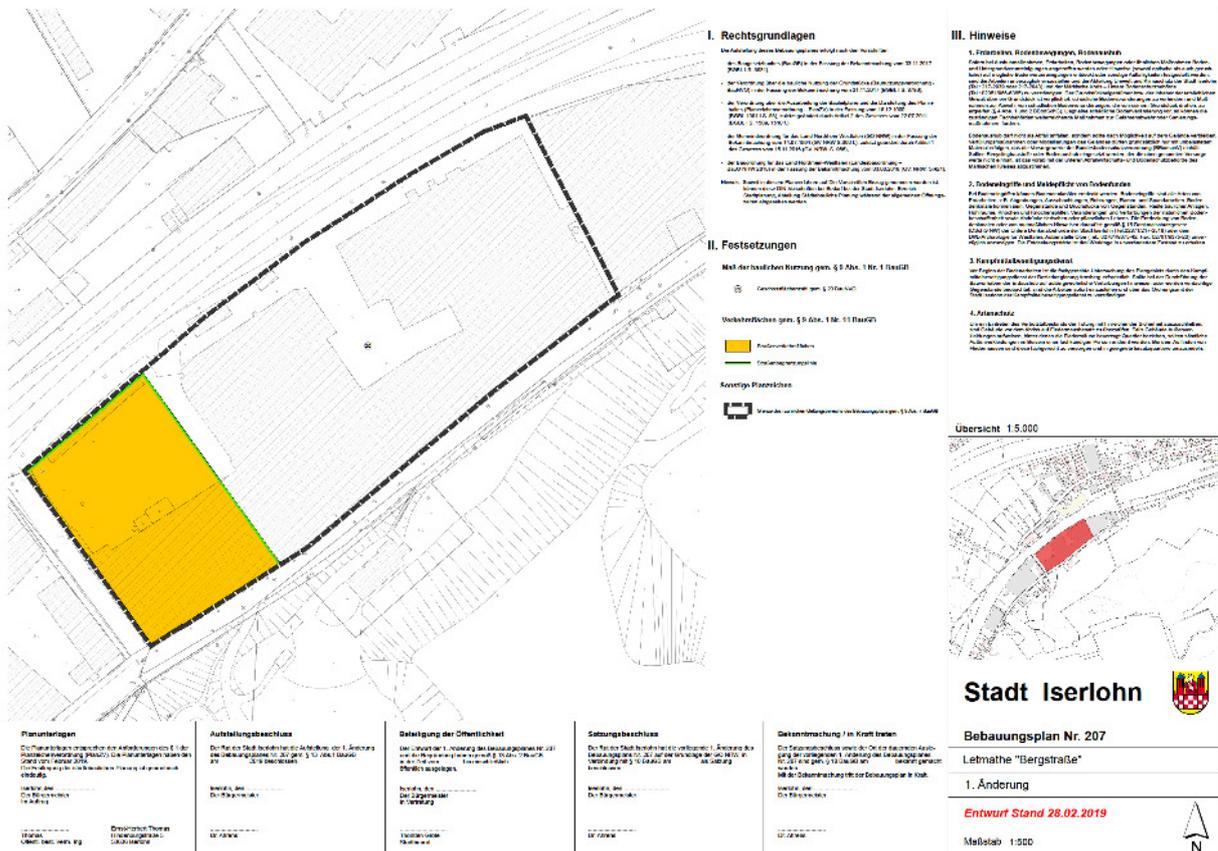
## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Maß der baulichen Nutzung

Um eine bedingte Steuerungsmöglichkeit im Hinblick auf eventuelle künftige Verdichtungsabsichten zu erhalten, wurde als Maß der baulichen Nutzung, angepasst an den Bestand eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt.

### 6.2 Verkehrsfläche

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind eigentlicher Inhalt dieses einfachen Bebauungsplanes. Sie sollen erstmalig hergestellt werden. Der Bebauungsplan setzt nur die Verkehrsfläche insgesamt fest. Es erfolgt keine detaillierte Unterteilung in Straßenverkehrsfläche.



### 6.3 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.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energie AG Iserlohn-Menden. Das Plangebiet ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Das Plangebiet ist ab dem Bereich "Bergstraße 8" an die zentrale Mischwasserkanalisation angeschlossen.

## **7. Hinweise**

### **7.1 *Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub***

Sofern bei Aushubmaßnahmen, Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden oder Hinweise (sowohl optische als auch geruchliche) auf mögliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Abteilung Umwelt und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2939 oder 217-2943) und der Märkische Kreis - Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02351/966-6385) zu verständigen. Der Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen zu verhindern und Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, die von seinem Grundstück drohen, zu ergreifen.  
(§4 Abs. 1 und 2 BBodSchG)

Liegt eine schädliche Bodenveränderung vor, so können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem Material erfolgen, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhält. Sollten Recyclingbaustoffe oder Bodenaushub eingesetzt werden, der die og. Vorsorgewerte nicht einhält, ist das vorab mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.

### **7.2 *Bodendenkmäler***

Bei Bodeneingriffen im gesamten Baugebiet 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 von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/937542; Fax 02761/937520) 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).

### **7.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

### **7.4 Artenschutz**

Um ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sind Gebäude vor dem Abriss auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Falls Gebäude Außenverkleidungen aufweisen, hinter denen die Fledermäuse bevorzugt Quartier beziehen, sollten sämtliche Außenverkleidungen im Beisein einer fachkundigen Person entfernt werden. Bei dem Auffinden von Fledermäusen sind diese fachgerecht zu versorgen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.

### **7.5 Bodenordnung / Kosten**

Grundlage für die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche ist der Kauf einer Teilfläche des Grundstücks „Bergstraße 16-20“ in einer Größenordnung von ca. 3.700 m<sup>2</sup>. Hierfür fallen Grunderwerbskosten an. Außerdem entstehen Kosten für den Bau der Verkehrsfläche an.

## **8. Städtebauliche Zahlenwerte**

Flächenbilanzierung Planung:

Gesamtfläche des Plangebiets	ca. 14.770 m <sup>2</sup>	=	100 %
davon Straßenverkehrsfläche	ca. 3.700 m <sup>2</sup>	=	ca. 25,05 %

Iserlohn, den 27.03.2019

Thorsten Grote  
Stadtbaurat