Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 260 “Letmathe, Oeger Straße / Bergstraße” nach § 2 ff BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil I: Planungsgrundsätze und Rahmenbedingungen

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich in Iserlohn, im Stadtteil Letmathe zwischen Oeger Straße und Bergstraße.

Der Planbereich “Oeger Straße / Bergstraße”, wird abgegrenzt im Westen durch die Oeger Straße, im Süden durch die neue Lennebrücke im Bereich der Kläranlage Letmathe, im Osten durch die Bergstraße und der Gleisanlage der DB AG und im Norden durch die alte Eisenbahn-Lennebrücke und den angrenzenden bestehenden Bebauungsplan Nr. 35 L “Auf der Insel”.

2. Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Flächengröße von ca. 56 620 m².

3. Erfordernis der Planaufstellung

Vorrangiges Ziel der Planung ist einerseits die Sicherung der vorhandenen Gewerbeflächen vor dem Hintergrund der Knappheit von ausgewiesenen Gewerbeflächen in Letmathe, sowie andererseits die planungsrechtliche Festsetzung und Sicherung des Brückenbauwerks im Bereich der Kläranlage Letmathe sowie damit verbunden der Erschließung und Anbindung des Bereiches über die Oeger Straße.

Vor dem Hintergrund, dass gewerbliche Bauflächen in Iserlohn und vor allem in Letmathe nicht mehr in ausreichender Menge vorhanden sind, ergibt sich ein Handlungsbedarf hinsichtlich einer Regelung der planungsrechtlichen Sicherung und Festsetzung der Nutzungsart der bestehenden vorhandenen Gewerbeflächen.

4. Planungsziele

Zusammenfassung der einzelnen Planungsziele:

- S planungsrechtliche Festsetzung und Sicherung der vorhandenen Gewerbeflächen
- S planungsrechtliche Festsetzung der Lennebrücke im Bereich der Kläranlage Letmathe
- S planungsrechtliche Festsetzung der Verkehrsflächen - Anbindung an die Oeger Straße

S planungsrechtliche Festsetzung des geplanten Fuß- und Radweges

Für die Durchsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen ist es notwendig, das Planverfahren Nr. 260 "Letmathe - Oeger Straße / Bergstraße" durchzuführen.

5. Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Gewerbefläche dar und entspricht damit der Ausweisung des Bebauungsplans.

6. Städtebauliche Situation

Der nordöstliche Bereich des Bebauungsplangebietes, der Standort der Gewerbeeinrichtungen ist überwiegend durch Überbauung und Asphaltflächen versiegelt. Auf der Gewerbefläche dominiert als herausragende Bebauung ein Gebäudekomplex, in welchem sich eine Ausbildungswerkstatt, sowie eine Kfz- Halle, diverse Lagerräume und teilweise überdachte Abstellplätze befinden. Nach Osten grenzt an die Ausbildungswerkstatt die Kfz- Halle, die von einer Spedition genutzt wird. Die angrenzende Hoffläche ist mit einer Asphaltdecke versiegelt. Weiter nach Osten schließen sich diverse, teilweise ungenutzte Hallen und Gebäudeteile, sowie südlich eine neue Halle eines Busunternehmens an.

Im Nordosten des Plangebietes existiert als Verbindung des Werksgeländes zur anderen Lenneseite ein altes, verfallenes Brückenbauwerk (Eisenbahn - Lennebrücke / Hoesch - Brücke).

In der Planung ist der Rückbau dieser Brücke vorgesehen.

Auf der Gewerbefläche sind zur Zeit folgende Gewerbeeinrichtungen ansässig: im nördlichen Bereich Firma Hoesch Hohenlimburg GmbH - Technische Berufsausbildung - und Firma Hülsbusch Transport GmbH, im südlichen Bereich Firma Köster Systemtechnik GmbH - Automatisierungs- und Robotertechnik. Außerdem ist im südlichen Bereich der Gewerbefläche das Busunternehmen Grimm angesiedelt.

Unterhalb der Gewerbeflächen befindet sich südlich anschließend ein Hundeübungsplatz, welcher in seiner Nutzung als Grünfläche erhalten bleiben soll.

7. Verkehrssituation

7.1. Lennebrücke - Kläranlage Letmathe

Die neue Lennebrücke an der Kläranlage Iserlohn - Letmathe wurde 1997 erbaut und in Betrieb genommen. Der Grund für die Errichtung des Brückenbauwerks war die Schaffung einer besseren Erschließungsmöglichkeit für die damalige Erweiterung der Kläranlage. Das Bauwerk sollte lediglich als Provisorium während der Bauzeit dienen. Die Notwendigkeit der Errichtung bestand darin, während der Bauzeit an der Kläranlage einen reibungslosen, zügigen Baustellenverkehr (Ab- und Anfahrt von Boden, Anfuhr von Beton und anderen Baumaterialien usw.) zu gewährleisten. Eine Erschließung der Baustelle über die Bahnschrankenanlage ist aufgrund der hohen Zugfrequenz, der damit verbundenen Wartezeiten sowie der erheblichen verkehrlichen Belastung für die Anwohner der Bergstraße nicht zumutbar.

Die Brücke wurde als dauerhaftes Brückenbauwerk errichtet, da ein Provisorium aufgrund der regelmäßigen Hochwässer an der Lenne und der mit einem Provisorium verbundenen Einengung des Hochwasserabflussprofils nicht möglich war.

Mit Bescheid vom 21.06.2004 durch die Bezirksregierung Arnsberg wurde der bisher bestehende Planfeststellungsbeschluss geändert. Die Erschließungsbrücke über die Lenne, die als Behelfsbrücke zur Baudurchführung für die Kläranlage vorgesehen war, bleibt zur Erschließung der Kläranlage bestehen.

Um die Brücke auch planungsrechtlich zu sichern dient unter anderen die Aufstellung des Bebauungsplans.

7.2. Bahnübergang Bergstraße

Neben dem neugebauten Brückenwerk ist die Kläranlage in Fortsetzung der Bergstraße über einen Bahnübergang noch südlich erreichbar. Zur Querung des Bahnübergangs wird eine Rufschränke betätigt. Aufgrund der hohen Zugfrequenz ist die Schranke in den Spitzenzeiten mehr als 50 % geschlossen. Die Erreichbarkeit der Kläranlage (z.B. für Rettungsdienste) über den Bahnübergang ist damit stark eingeschränkt. Die Querung des Bahnübergangs selbst ist aufgrund der bestehenden Straßenverhältnisse als nicht unproblematisch einzuschätzen. Die Rufschränke liegt von der Bergstraße aus hinter einem abschüssigem Straßenstück mit einer engen Kurve. Unmittelbar nach Passieren des Bahnübergangs schließt sich eine weitere, nicht einsehbare Kurve an. Die Straße birgt Schwierigkeiten für den Begegnungsverkehr, nicht ausgeschlossen werden kann bei Begegnungsverkehr ein Rückstau bis auf den Bahnübergang. Schließlich besteht grundsätzlich auch die Gefahr von Fehlbedienungen durch das Bahnpersonal oder eines technischen Fehlers an der Schrankenanlage. Weitere Nachteile liegen in der Umweltbelastung durch vor der Schranke wartende Fahrzeuge sowie der Lärmbelastung und Verkehrsgefährdung der Anwohner an der Bergstraße.

Da der Rufschränkenbahnübergang einerseits verschiedene Nachteile hinsichtlich Immissionsbelastung durch an der Schranke wartende Fahrzeuge sowie Verkehrsgefährdung birgt, und andererseits nicht zuletzt durch den Bau der Brückenanlage der Bahnübergang als Verbindung hinfällig geworden ist, ist die DB AG an der Schließung des Bahnübergangs interessiert. Auch bei einem möglichen Weiterbetrieb der Rufschränkenanlage ist eine Erschließung der Kläranlage dauerhaft unzumutbar und damit der Weiterbetrieb der Brücke als öffentliche Erschließung zur Kläranlage unverzichtbar.

8. **Geologisch- hydrologische Situation**

8.1. Geologische Situation

Das Plangebiet liegt großräumig am Nordrand des Rheinischen Schiefergebirges. Den tieferen Untergrund bilden devonische Tonschiefern und Sandsteine. Auf diesen liegen mächtige pleistozäne Terrassensedimente der Lenne in Form von Schottern, Kiesen und Sanden. Oberflächennah folgen bis zu 2 m mächtige holozäne Auenlehme.

8.2. Hydrologische Situation

Bis 1999 lag für den Bereich der Lenne das nach preußischen Recht vom Oberpräsidenten von Westfalen 1913 festgesetzte Überschwemmungsgebiet als Abgrenzung vor. Die Ausbreitung orientierte sich prinzipiell an dem hydraulisch erforderlichen Bereich des 1890 abgelaufenen Hochwassers. Gemäß dieser alten Abgrenzung würde der gesamte Planbereich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen.

In den vergangenen Jahren wurden verstärkt Anstrengungen unternommen die Überschwemmungsgebiete auf Grundlage aktueller hydraulischer und hydrologischer Bemessungen neu zu ermitteln. Das bis jetzt festgestellte alte Überschwemmungsgebiet der Lenne entsprach aufgrund von Ausbaumaßnahmen sowie weiterer Abflussveränderungen nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten.

Aus diesem Grunde sind gem. § 32 Abs. 1 WHG die Grenzen des Überschwemmungsgebietes der Oberen und Mittleren Lenne vom Staatlichen Umweltamt Siegen und der Unteren Lenne vom Staatlichem Umweltamt Hagen für ein 100- jährliches Hochwasser neu ermittelt worden. Die ermittelten Daten und Aussagen wurden im Hochwasser - Aktionsplan Lenne zusammengefasst. Neben Grundlagenerhebungen enthält die Arbeit Schadensberechnungen, Defizitanalysen und Maßnahmenpläne.

Die Sachverhaltsermittlung geht von einem 100-jährlichen Hochwasser aus und berücksichtigt die Geländehöhen auf möglichst aktueller Basis. Das bei den Untersuchungen hundertjährige Bemessungshochwasser HQ100 (ein statistisch einmal in 100 Jahren auftretendes Hochwasser - Überflutungsgebiet HQ100) als höchstes untersuchtes Hochwasser, wurde dabei als ungünstigste Randbedingung angesetzt.

Das Überflutungsgebiet setzt sich dabei zusammen aus dem Überschwemmungsgebiet und dem überfluteten Gebiet, das aufgrund seiner Bebauung kein Überschwemmungsgebiet nach § 32 WHG ist.

Am 06.09.2003 ist die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes der Lenne im Bereich des Hochsauerlandkreises, des Kreises Olpe, des Märkischen Kreises und der Stadt Hagen -Überschwemmungsverordnung "Lenne" im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg Nr. 36/2003 öffentlich bekanntgemacht worden. Mit Inkrafttreten der Verordnung am 07.09.2003 wurden die festgesetzten Regelungen in diesem Bereich zur Verhütung von Hochwassergefahren vom 18.08.2003 gegenstandslos.

Die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes dient

- dem Erhalt und Verbesserung der ökologischen Strukturen der Lenne und ihrer Überflutungsflächen
- der Verhinderung erosionsfördernder Eingriffe
- dem Erhalt und der Rückgewinnung der natürlichen Rückhalteflächen und
- der Regelung des Hochwasserabflusses (§ 32 Abs. 1 Satz 2 WHG)

Gemäß den Berechnungsunterlagen verläuft die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes östlich entlang der vorhandenen Gebäudekanten. Mit dieser Abgrenzung ist keine festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche betroffen.

9. Altlasten

Aufgrund der vorangegangenen vielfältigen Nutzungsgeschichte für das ehemalige Grundstück "Hoesch" sind Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen. Das Ingenieurbüro GEOBAU GmbH wurde daher mit der Durchführung einer orientierenden Gefährdungsabschätzung mittels Boden- und Bodenluftuntersuchungen vor dem Hintergrund der weiteren Nutzungsfestsetzung für das Gelände beauftragt (siehe hierzu Teil II, Punkt 3 -Orientierende Gefährdungsabschätzung- der Begründung).

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Bestand Leitungen - Versorgung

Die o.g. Hoesch - Brücke ist Träger von Leitungen, welche zur Versorgung des Gewerbegebietes dienen. An der Eisenbahnbrücke ist ein 10-kV- und ein 0,4-kV- Versorgungskabel verlegt. Eine Umlegung des 10-kV- Kabels zur neuen Lennebrücke, in der bereits Kabelschutzrohre beim Bau der Brücke verlegt wurden, ist laut Stadtwerke möglich und wird beim Abriss der Eisenbahnbrücke erforderlich. Das 0,4-kV- Kabel kann laut Aussage der Stadtwerke außer Betrieb genommen werden.

10.2. Bestand Leitungen - Entsorgung

Im Lennevorland befinden sich Trassen städtischer Kanäle, sowie in Richtung Bergstraße verläuft eine Druckrohrleitung. Die Trassenverläufe sind im Bebauungsplan gekennzeichnet, es wurden -mit Kanalleitungsrechten zu belastende Flächen- ausgewiesen.

Im Bereich der Erschließung Oeger Straße - Lennebrücke befindet sich auf dem Flurstück Nr. 452 eine Pumpstation, welche im Bebauungsplan als "Fläche für Abwasserbeseitigung"

ausgewiesen wurde.

Teil II: Städtebauliche Planung

1. Festsetzungen im Bebauungsplan

1.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der vorhandenen Nutzungsstruktur wird der westliche Bereich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit ist der heutige Bestand im Gewerbegebiet berücksichtigt und zukünftig gesichert.

Um eine Nutzungsunverträglichkeit angrenzender Nutzungsarten auszuschließen, wurde als Übergang von Gewerbegebiet zu angrenzender Wohnbebauung (MI) südlich des Plangebiets, das angrenzende Gewerbegebiet mit der Einschränkung "nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" festgesetzt.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 und im südlichen Bereich von 1,6 festgesetzt. Damit ist eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden sehr großzügig festgesetzt, um den Gewerbetreibenden ein Maximum an gestalterischer Freiheit zu ermöglichen. Lediglich an den Randbereichen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Grünflächenbereichen werden nichtüberbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Zu den Grünflächen orientiert sich die Festlegung der Baugrenzen an der Abgrenzung des künftigen Überschwemmungsgebietes.

1.3. Bauweise

Die Gebäudehöhe ist im nördlichen Bereich mit 3-geschossig festgesetzt. Südlich angrenzend wechselt die Gebäudehöhe in 2-geschossig. Diese Festsetzung der Geschossigkeit ist erforderlich, da sich in unmittelbarer Nähe zu dem Gewerbegebiet Wohnbebauung befindet und aus städtebaulicher Sicht von einer höheren Bebauung abgesehen werden sollte.

2. Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt nach endgültiger Schließung des Bahnübergangs ausschließlich über die Oeger Straße.

2.1. Bahnübergang "Bergstraße / Kläranlage Letmathe"

Zwischen der DB Netz AG und der Stadt Iserlohn wurde eine Planungsvereinbarung getroffen. Die Stadt übernimmt dabei die durch den Ruhrverband errichtete Lennebrücke an der Kläranlage Letmathe und führt mit dem Bebauungsplan die planungsrechtliche Festsetzung zur öffentlichen Nutzung herbei. Der Bahnübergang "Bergstraße / Kläranlage Letmathe" der

Eisenbahnstrecke Hagen - Haiger wird aufgehoben. Die Zufahrt zur Kläranlage Letmathe ist durch die neue Brückenanlage gesichert.

2.2. Fuß- und Radweg

Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Weg basiert auf einem geplanten, flächendeckenden kommunalen Radverkehrskonzept entlang der Lenne.

Geplant ist der Bau des Weges entlang des linken Lenneufers im Stadtteil Letmathe, ausgehend von der alten Lennebrücke im Bereich des Bahnhofs Letmathe bis zur neugebauten Lennebrücke - Kläranlage Letmathe des Ruhrverbandes im Nahbereich der Stadtgrenze zu Hagen. Aufgrund des Erhalts der neuen Lennebrücke ist die Planung einer weiterführenden Radverkehrstrasse, orientiert am Freizeitradverkehr, in diesem Bereich möglich. Der Trassenverlauf im Bebauungsplan ist geplant zwischen dem Böschungsufer der Lenne (im Mittel 5m hohes Steilufer) und den Gleisanlagen der DB AG. Wegen dieser für eine Wegebaumaßnahme schwierigen topografischen Situation muss das im Eigentum der DB AG stehende Grundstück (Grünbereich entlang der Bahntrasse) unter Beachtung entsprechender Auflagen für die Planung des Fuß- und Radweges mitgenutzt werden. Die Stadt Iserlohn strebt an, die für den Wegebau notwendigen Flächen zu erwerben bzw. die Nutzung der Flächen vertraglich zu regeln. Eine weitere notwendige Maßnahme ist dabei die Sicherung der Hauptgleise durch Einzäunung des Weges. In Bereichen, in denen der geplante Fuß- und Radweg unter den Masten der Fahrdrabtension verläuft, sollte eine Gestaltung der Nutzung vertraglich geregelt werden.

Im Bebauungsplanbereich ist der geplante Weg nur im Bereich der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

3. **Orientierende Gefährdungsabschätzung**

Aufgrund der bestehenden und ehemaligen Gewerbestruktur und der daraus resultierend unterschiedlichen Nutzung des Geländes ist davon auszugehen, dass verschiedene Schadstoffe und Belastungen im Boden und Grundwasser anzutreffen sind. Das Ingenieurbüro GEOBAU GmbH wurde hinsichtlich dieser Problematik mit der Durchführung einer orientierenden Gefährdungsabschätzung mittels Boden- und Bodenluftuntersuchung beauftragt.

Im Untersuchungsbereich wurden teils verdachtsspezifisch, teils statistisch verteilt Bohrsondierungen niedergebracht und analysiert. Folgende Ergebnisse ergaben die Untersuchungen:

3.1. Bodenluft

Es wurden bei den unterschiedlichen Bodenluftproben keine deponietypischen Gase (Methan, Kohlenstoffdioxid) nachgewiesen. Es kann laut Untersuchungsergebnis davon ausgegangen werden, dass für den Bereich Bodenluft / Atmosphäre keine Gefährdungen für die bestehende und geplante Nutzung bestehen.

3.2. Boden / Unterboden

Zur Untersuchung wurden verschiedene Bodenproben genommen. Es wurden bei der Untersuchung der Proben in Teilbereichen im Feststoff erheblich hohe Blei- Belastungen, sowohl in der Bausubstanz als auch in den darunterliegenden Anschüttungen (7.000, 11.000 und 18.000 mg Pb / kg) festgestellt. Andere Schwermetalle sind ebenfalls erhöht. Ferner wurden hohe PAK - Verunreinigungen (1.700 mg PAK / kg), insbesondere in der Kfz- Halle vorgefunden.

In den überbauten und versiegelten Bereichen besteht unter der bestehenden und geplanten

Nutzung auf dem Wirkungsgrad Boden - Mensch keine Gefährdung, da ein Direktkontakt mit Schadstoffen ausgeschlossen werden kann.

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen (teilweise Freiflächen) wird empfohlen, zur Unterbindung von Direktkontakten mit Schadstoffen und Schadstoffelution über den Sickerwasserpfad diese z.B. mit einer Schwarzdecke zu versiegeln. Bei Eingriffen in den Untergrund ist mit schwermetall- und stellenweise PAK-belasteten Auffüllungsböden zu rechnen, die einer ordnungsgemäßen Verwertung / Entsorgung nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zuzuführen sind.

Im östlichen Bereich der an die Oeger Straße angrenzenden Grundstücke verläuft über den gesamten Bereich des Bebauungsplangebiets ein verfüllter Untergraben. Für den Bereich Grundstück Oeger Straße 47 wurde im Rahmen einer orientierenden Gefährdungsabschätzung der Untergraben mit untersucht. Dabei wurden in diesem Grundstücksbereich im Untergraben verteilt 3 Raumkernsondierungen niedergebracht und analysiert. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass im Bereich des Untergrabens dabei keine gravierenden Bodenbelastungen festgestellt wurden. Im weiteren Bereich des Grundstücks westlich des Untergrabens wurden hingegen zwei Flächen festgestellt, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese Flächen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet, sowie mit dem Zusatz versehen, dass zur Unterbindung von Direktkontakten mit Schadstoffen und Schadstoffelution über den Sickerwasserpfad diese z.B. mit einer Schwarzdecke zu versiegeln sind. Auch wenn im Bereich des Untergrabens keine gravierenden Bodenbelastungen festgestellt wurden, erfolgt im Bebauungsplan die Kennzeichnung des Grabens mit dem Hinweis, dass bei Umnutzung, Eingriffen in den Untergrund oder Neubebauung der Fläche vor Erteilung einer Genehmigung, eine Altlastenuntersuchung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises durchzuführen ist.

3.3. Grundwasser

Die Analysen der Grundwasserproben ergaben keine Hinweise auf eine signifikante Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Boden nachgewiesenen Schadstoffe.

4. **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. Die bestehenden Verkehrsflächen sind so angelegt, dass die Müllfahrzeuge die Grundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Das Plangebiet ist an die vorhandene Kanalisation (Schmutz- und Mischwasserkanal) angeschlossen.

4.1. Versickerungsfähigkeit im Plangebiet

Gem § 51a WHG muß die Stadt bei der Neuausweisung 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 dieses 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 Versickerungsversuche 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 Erreichung verringerter 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 5 Rammkernsondierungen niedergebracht. Es wurden Versickerungsversuche durchgeführt, deren Ergebnisse auf die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden schließen lassen. Je nach anstehender Bodenart von humosen Oberboden, Schluff bis Kiesschicht im unteren Bereich, sowie der Mächtigkeit der Schichten lassen sich bei den Versickerungsversuchen im Gelände verschiedene Durchlässigkeitswerte ermitteln.

Zusammenfassend sind Versickerungen im tieferen Profilbereich der Bohrsondierungen im Bereich östlich und südlich der Grünfläche (Hundeübungsplatz an der Lenne) und östlich des Grundstücks Oeger Straße 65 in einer sehr guten Größenordnung möglich. Bei den Bohrpositionen nördlich der Grünfläche (Hundeübungsplatz) und östlich des Gebäudekomplexes "Hoesch" ist aufgrund der angetroffenen Auffüllungen und des anstehenden bindigen Bodens oberhalb des Grundwasserniveaus keine Versickerung möglich. Die Versickerungsversuche zeigen in den o.g. Bereichen eine ausreichende Versickerungseignung und auch -zulässigkeit der im Profilbereich anstehenden fluviatilen Kiese. Um die Entwässerung der versiegelten Flächen innerhalb von Gewerbegebieten zu gewährleisten, bietet sich im Untersuchungsraum die Versickerung über ein kombiniertes Mulden-/ Rigolensystem an.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG

5.1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für den Bau der neuen Lennebrücke zur Kläranlage Letmathe sind aufgrund des Landschaftsgesetzes NW, welches bei unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft deren Ausgleich fordert, Ausgleichsmaßnahmen notwendig, welche im Bebauungsplan festzusetzen sind. Ursprünglich war die Brücke über die Lenne als provisorische Baustellenzufahrt zur Kläranlage Letmathe vom Ruhrverband errichtet worden.

Als Bestandteil des dazugehörigen Planfeststellungsverfahrens wurde für diese Brücke ein Landschaftspflegerischer Begleitplan einschließlich einer Eingriffsbilanzierung durch das Büro "Hagen von Sommerfeld" erarbeitet. Darin wurde der nach geltendem Landschaftsrecht eingestufte Eingriff unter der Maßgabe, dass die Brücke nur für eine zeitlich begrenzte Dauer gebaut wird, insofern als ausgeglichen beurteilt, wenn "die beanspruchten Flächen wieder als Biotopflächen zurückgewonnen werden und der betroffene Landschaftsteil eine notwendige Pflege erhält".

Mit Bescheid vom 21.06.2004 durch die Bezirksregierung Arnsberg wurde der bisher bestehende Planfeststellungsbeschluss geändert. Die Erschließungsbrücke über die Lenne, die als Behelfsbrücke zur Baudurchführung für die Kläranlage vorgesehen war, bleibt zur Erschließung der Kläranlage bestehen. Inhalt des Bescheids sind auch Bestimmungen zum Ausgleich. Als Ausgleich für den Erhalt des Brückenbauwerkes ist anstelle der Ersatzmaßnahme ein Ersatzgeld (nach § 5 Abs. 3 LG) zu zahlen, da der Eingriff nicht zeitnah kompensiert werden kann. Durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag der Stadt Iserlohn mit der ULB / MK wurde ein Ersatzgeld in Höhe von 15 000 Euro festgelegt, das seitens der Stadt an den Märkischen Kreis zu zahlen ist. Das Ersatzgeld ist seitens des Märkischen Kreises, welcher auch Umsetzungsverantwortlicher dieser Maßnahme ist, zweckgebunden für die Entfernung eines Wehres in der Lenne zu verwenden.

Aufgrund der Abstimmungsgespräche und der vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Iserlohn und der ULB / MK ist ersichtlich, dass bereits eine Zuordnung einer Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme nach geltendem Landschaftsrecht für den Eingriff erfolgt ist. Eine erneute Eingriffsberechnung / LBP innerhalb des B-Planverfahrens ist daher nicht erforderlich.

5.2. Flächenversiegelung

Der Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet verändert sich gegenüber dem momentanen Zustand durch den Bebauungsplan nicht.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau- EAG Bau am 20.07.2004 wurde unter anderem das Baugesetzbuch geändert. Gemäß § 244 BauGB (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Das trifft auf dieses Verfahren zu, da der Aufstellungsbeschluss und damit die Einleitung des Verfahrens am 09.07.2002 im Rat der Stadt gefasst wurde.

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

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, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO zwischen 20.000 m² und 100.000 m² beträgt.

Da die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die o.g. Grenzwerte nicht überschreitet, ist für Vorhaben weder eine UVP noch eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

7. Städtebauliche Daten und Flächenbilanzierung

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt:	56 620 m²	(= 100 %)
davon sind		
Gewerbliche Baufläche (GRZ: 0,8)	21 585 m²	(= 38,12 %)
davon bebaubar	17 268 m ²	(= 30,50 %)
Grünfläche	18 530 m²	(= 32,73 %)

davon privat		6 725 m ²	(= 11,88 %)
	öffentlich	11 480 m ²	(= 20,28 %)
	Fuß- und Radweg	325 m ²	(= 0,75 %)
	öffentliche Verkehrsfläche	6 998m²	(= 12,36 %)
davon	Straßenverkehrsfläche, Oeger Straße	2 613 m ²	(= 4,61 %)
	Straßenverkehrsfläche, Zufahrt	1 782 m ²	(= 3,15 %)
	Lennebrücke und Kläranlage Letmathe		
	Bahnanlagen	2 603 m ²	(= 4,20 %)
	Wasserfläche - Lenne	9 507 m²	(= 16,79 %)

Iserlohn, 19.10.2004

(Dr. Ahrens)

Erster Beigeordneter