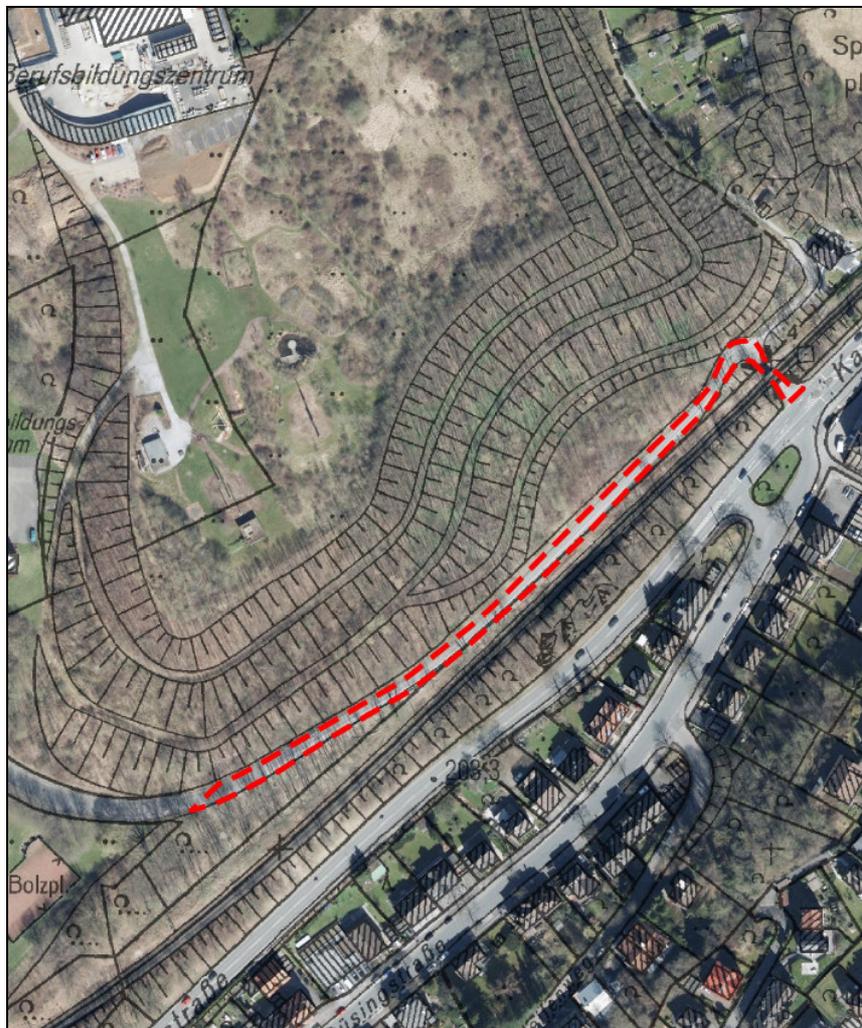


BEGRÜNDUNG (Teil A)

zum Bebauungsplan Nr. 435
„Iserlohn – Kalkofen / Karl-Arnold-Straße“
nach § 2 BauGB



bearbeitet durch:

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2.	Bestandssituation	3
2,1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.2	Lage im Stadtgebiet	3
2.3	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	3
2.4	Geologie	3
2.5	Vorhandener Boden.....	3
2.6	Altlasten	3
2.7	Störfallbetriebe	4
2.8	Vorhandene Leitungen	4
3.	Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und übergeordnete Fachplanung	4
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Bebauungsplan	5
3.3	Bebauungspläne angrenzend bzw. benachbart zum Plangebiet	5
3.4	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.5	Schutzgebiete und –objekte	5
4.	Umweltprüfung	6
5.	Städtebaulicher Entwurf	6
5.1	Städtebauliches Konzept	6
5.2	Eingriff in Natur und Landschaft	6
5.2	Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG	6
5.4	Belange des Klimaschutzes	7
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.1	Verkehrsfläche	7
6.2	Ver- und Entsorgung	7
7.	Hinweise	7
7.1	Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Erdaushub	7
7.2	Bodendenkmäler	7
7.3	Kampfmittelbeseitigungsdienst	8
7.4	Baumschutzsatzung	8
7.5	Altlasten	8
10.	Städtebauliche Daten und Flächenbilanzierung	8

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplans

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 435 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die langfristige Sicherung der vorhandenen Verkehrsfläche „Kalkofen“ zwischen der Straße Auf der Emst bis zur Einmündung der Karl-Arnold-Straße.

Der Straßenzug "Kalkofen", zwischen der Straße Auf der Emst und der Karl-Arnold-Straße, ist ein wesentlich Bestandteil im Straßennetz für die räumliche Verteilung der abfließenden Verkehre aus dem Gebiet „Emst“.

Die Voraussetzung für die dauerhafte Sicherung der Verkehrsfläche ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage durch die Aufstellung des Bebauungsplans für diesen Bereich.

2. Bestandssituation

2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 435 umfasst nur die vorhandene Verkehrsfläche. Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Südosten durch die benachbarte Fläche der DG AG und
- im Nordwesten durch die Fläche der verfüllten, ehemaligen Deponie „Obergrüne“

2.2 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt westlich von Iserlohn, südlich im Stadtteil „Dröschede“ südwestlich des Ortsteils „Dröscheder Feld“.

2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des Geltungsbereichs der Änderung beträgt ca. 1.691 m².

Der Bereich der Verkehrsfläche befindet sich in Privateigentum. Zur Nutzung der Verkehrsfläche hat die Stadt Iserlohn mit der Eigentümergemeinschaft einen Pachtvertrag abgeschlossen. Der Vertrag läuft jeweils für ein Jahr und wird mit beidseitigem Verständnis für ein weiteres entsprechend vor Ablauf verlängert.

2.4 Geologie

Das Plangebiet befindet sich an der Nordflanke des Remscheider-Altener 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.

2.5 Vorhandener Boden

Der Untergrund besteht aus Massenkalk mit Verkarstungserscheinungen in Gestalt eines unregelmäßigen geformten Reliefs der Kalksteinoberfläche mit oft tiefreichenden lehm- und sandgefüllten, trichterförmigen Spalten, möglicherweise auch Hohlräumen im Massenkalk.

2.6 Altlasten

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich nach dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises teilweise im Bereich der Altablagerung 06/032 - "Deponie Iserlohn GGD Obergrüne" (Bauschutt, Erdaushub). Entlang der Straße Kalkofen nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein ehemaliger Steinbruch der RKW, welcher zwischen 1979 und 1985 als Boden- und Bauschuttdeponie genutzt wurde. Nach Schließung der Deponie wurde die Fläche rekultiviert. Die Altablagerung wurde im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

2.7 Störfallbetriebe

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

2.8 Vorhandene Leitungen

Leitungen im Eigentum der Stadtwerke Iserlohn GmbH

In der Verkehrsfläche „Kalkofen“ befinden Gas-, Wasser-, Strom- und Beleuchtungsanlagen der Stadtwerke Iserlohn sowie Telekommunikationsanlagen der Telemark.

Rohrleitungen und Anlagenteile müssen für den Betrieb und Unterhaltung stets zugänglich sein. Die Leitungstrasse (Schutzstreifen) muss frei von Bebauung und anderen ortsfesten Hindernissen sein. Ebenso sind Mindestabstände zu Bäumen und Sträuchern einzuhalten (GW 125 – Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgung). Es ist darauf zu achten, dass jegliche Beschädigung in Folge von Tiefbauarbeiten (Auf- und Abtragen von Oberflächen) ausgeschlossen wird. Bei Freilegen der Versorgungsleitungen ist eine Untersuchung durch Techniker der Stadtwerke erforderlich.

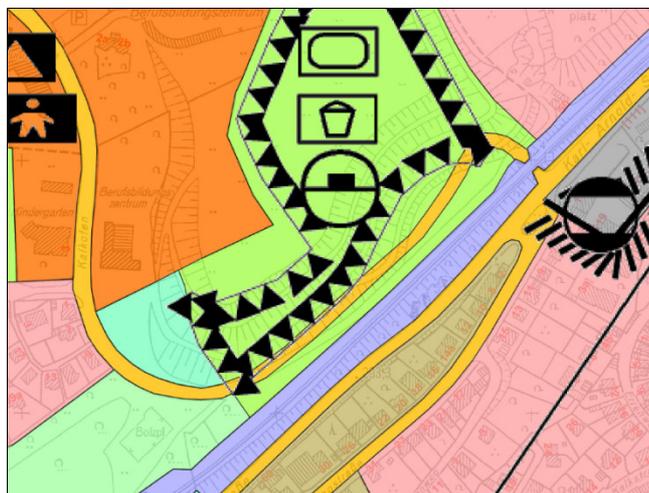
Leitungen im Eigentum der Stadt Iserlohn

Ebenfalls befindet sich im Bereich der Verkehrsfläche - Anbindung Kalkofen / Karl-Arnold-Straße - ein städtischer Mischwasserkanal (DN 300).

3. Flächennutzungsplan und übergeordnete Fachplanungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Planbereich als Verkehrsfläche dar. Die geplanten Nutzung als Straßenverkehrsfläche stimmt mit der Darstellung des Flächennutzungsplans im Bereich des Plangebiets mit den Festsetzungen im Bebauungsplan überein.



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan von 1980, Geoportal Stadt Iserlohn

3.2 Bebauungsplan

Der Bereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 435 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 219 „Dröscheder Feld Kalkofen“. Der Bebauungsplan befindet sich seit 1992 in Aufstellung. Bisher gibt es nur einen Aufstellungsbeschluss vom 28.01.1992, weitere Verfahrensschritte sind bisher nicht erfolgt.

3.3 Bebauungspläne angrenzend bzw. benachbart zum Plangebiet

Angrenzend bzw. benachbart zum Plangebiet gibt es nördlich und westlich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 147 „Dröscheder Feld“. Südöstlich der Bahntrasse sowie der Karl-Arnold-Straße befinden sich die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 150 „Düsingstraße / Lechschatte“ sowie Nr. 298 „Grüner Weg“.

Bebauungsplan Nr. 147 „Dröscheder Feld“

Nördlich und Westlich benachbart befindet sich der Bebauungsplan Nr. 147 „Dröscheder Feld“, welcher im Ursprungsplan seit 1983 rechtsverbindlich ist. Der Plan setzt im nördlichen Bereich sowie westlich angrenzend an die Verkehrsfläche „Kalkofen“ Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Bildung, Forschung und Verwaltung“ fest. Westlich setzt der Plan Allgemeine und Reine Wohngebiete fest.

Bebauungsplan Nr. 150 „Düsingstraße / Lechschatte“

Südöstlich der Karl-Arnold-Straße befindet sich seit 1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 150 „Düsingstraße / Lechschatte“. Der Plan im Bereich der Karl-Arnold-Straße Mischgebiet sowie Allgemeines Wohngebiet fest.

Bebauungsplan Nr. 298 „Grüner Weg“

Ebenfalls südöstlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 298 „Grüner Weg“, welcher seit 2005 rechtsverbindlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans war notwendig, um die Verkehrsflächen in Teilbereichen für dieses Gebiet erstmalig herzustellen. Es wurde hierfür ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, welcher lediglich Festsetzungen über die öffentliche Verkehrsfläche sowie über die in diesem Gebiet vorherrschende Geschossflächenzahl enthält.

3.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der verbindliche Regionalplan für den Teilabschnitt "Oberbereiche Bochum/Hagen" (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) weist den Planbereich als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) aus. Im Süden grenzt die lineare Darstellung eines „Schienenwegs“ für den überregionalen und regionalen Verkehr“ an den Planbereich.

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

3.5 Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplans. Das Plangebiet wird von keinem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet berührt. Weitere Schutzgebiete oder geschützte Objekte sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

4. Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt, in welcher die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird den gesonderten Teil B der Begründung bilden.

5 Städtebaulicher Entwurf

5.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 435 soll die bereits vorhandene Verkehrsfläche Kalkofen planungsrechtlich langfristig gesichert werden.

Für die räumliche Verteilung der abfließenden Verkehre aus dem Gebiet „Emst“ ist die Verkehrsfläche „Kalkofen“ zwischen der Straße Auf der Emst und der Karl-Arnold-Straße ein wichtiger Bestandteil im Straßennetz.

Die Straße Kalkofen quert als Erschließungsachse in nord-südlicher Richtung den Stadtteil Dröschede. Im Norden mündet sie in die Oestricher Straße, im Süden nach Überwindung der Hangsituation in die Igelstraße / Karl-Arnold-Straße (L 743).

Für die anliegenden Nutzungen wie Berufsbildungszentrum, Schule, Kindergarten und Wohnbebauung „Emst“ ist der Anschluss an die Igelstraße / Karl-Arnold-Straße ein wichtiger Abfluss um die südlich angrenzenden Gebiete direkt zu erreichen. Ein Wegfall dieser Beziehung würde erhebliche Umwegfahrten erzeugen und damit andere Wohnbereiche belasten.

Weiterhin ist der Abschnitt ein wesentlicher Bestandteil für die fußläufige Erschließung der Schule und des Kindergartens im Gebiet „Emst“. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist daher die dauerhafte Sicherung der Verkehrsfläche notwendig.

5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird lediglich eine bereits bestehende Verkehrsfläche planungsrechtlich in eine Verkehrsflächenfestsetzung fixiert. 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 Festsetzung einer bereits bestehenden Verkehrsfläche sind Artenschutzbelange nicht betroffen. Bei der von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffenen Fläche handelt es sich um bereits versiegelte Fläche. Sträucher und Bäume befinden sich im Randbereich der Verkehrsfläche außerhalb des Plangebiets..

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

Ergebnis dieser Artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist, dass durch die Aufstellung 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 Verkehrsfläche

Die vorhandene Verkehrsfläche ist eigentlicher Inhalt dieses Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan setzt daher nur öffentliche Verkehrsfläche sowie im Bereich der Untertunnelung der Bahntrasse Fläche für Bahnanlagen fest. Es erfolgt keine weitere detaillierte Unterteilung der Verkehrsfläche.

6.2 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.

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 o.g. Vorsorgewerte nicht einhält, ist das vorab mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.

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 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 Baumschutzsatzung

Die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn ist zu beachten. Vor Entfernung von geschütztem Baumbestand sind Ausnahmegenehmigungen beim Märkischen Stadtbetrieb Iserlohn/ Hemer (SIH) zu beantragen.

7.5 Altlasten

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 435 - Iserlohn-Kalkofen / Karl-Arnold-Straße befindet sich nach dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises teilweise im Bereich der Altablagerung 06/032 - "Deponie Iserlohn GGD Obergrüne" (Bauschutt, Erdaushub). Sollten im Rahmen von Reparatur- und /oder Unterhaltungsmaßnahmen Erdarbeiten durchgeführt werden müssen, sind diese fachgutachterlich zu begleiten.

8. Städtebauliche Daten und Flächenbilanzierung

Flächenbilanzierung Planung:

Gesamtfläche des Plangebiets	ca. 1.691 m ²	=	100 %
davon			
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.602 m ²		
Bahnanlage	ca. 89 m ²		

Iserlohn, 14.08.2020

Thorsten Grote
Stadtbaurat