

Der Bereich Dröscheder Feld liegt innerhalb des zentralen Siedlungsbandes zwischen dem Hauptzentrum Iserlohn und dem Stadtteilzentrum Letmathe sowie zwischen der Autobahn A 46 und der B 7. Das Plangebiet ist über den Hellweg, nach einigen bereits im rechtsverbindl. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dröschede" vorgesehenen Verbesserungen am Straßensystem, gut mit der Autobahn "A 46" verbunden.

Das Bebauungsplangebiet Dröscheder Feld grenzt im Süden an die Bundesbahnlinie Iserlohn-Letmathe, wird im Westen von der Straße Im Hütten und dem Bebauungsplan "Hüttenwiese", im Norden von dem Baugebiet "Südenberg" und der Oestricher Straße und im Osten von dem Baugebiet "Dröscheder Feld" und dem ehemaligen RWK-Steinbruch begrenzt.

Die im Bebauungsplan dargestellten Sonderbauflächen für "Bildung - Forschung - Verwaltung" entsprechen dem seit dem 18.04.80 wirksamen Flächennutzungsplan. Für folgende vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen wird z. Z. ein Änderungsverfahren betrieben:

1. Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen,
2. Anbindung des Gebietes über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Planstraße,
3. Verlegung der Flächen für Kleingärten von dem Bereich "Am Südenberg" in den südwestl. an das Baugebiet angrenzenden Grünzug.

Das Plangebiet wurde bisher im nördlichen Bereich von dem Bebauungsplan Nr. 99 -Verkehrsflächenausweisung Oestricher Straße- erfaßt. Der östliche Bereich des Planungsgebietes war nach dem Baugebietsplan der Stadt Iserlohn vom 29.12.1959 planungsrechtlich geregelt.

Mit seinem Aufstellungsbeschluß vom 22. Januar 1980 hat der Rat die Voraussetzungen geschaffen, den durch die kommunale Neugliederung vom 01.01.1975 durch den Verlust des Kreissitzes eingetretenen erheblichen Rückgang im Bereich der tertiären Arbeitsplätze durch Abzug der Kreisverwaltung und einer Reihe von Institutionen, die auf Führungsvorteile mit dem Kreissitz angewiesen sind, auszugleichen. Da der im Bereich der sekundären Arbeitsplätze durch Rationalisierung zu erwartende weitere rückläufige Trend durch Neuansiedlung kaum zu überspielen sein wird, ist es erforderlich, diese zentral gelegenen Sonderbauflächen für tertiäre Arbeitsplätze in Form eines vorhandenen Angebotes der Stadt Iserlohn an Land, Bund und andere Bedarfsträger heranzutragen. Als Beispiel sei hier auf Dienstleistungseinrichtungen wie etwa des Kraftfahrtbundesamtes in Flensburg oder die Arbeitsschutzverwaltung in Dortmund verwiesen.

Als konkrete Baumaßnahme in der Sondergebietsausweisung ist das Berufsbildungszentrum der Kreishandwerkerschaft einschl. Verwaltung und Innungskrankenkasse vorgesehen.

Diese Ausweisung von Sonderbauflächen wird durch zusätzliche attraktive Wohnbauflächen ergänzt, um eine Monostruktur des Gebietes zu verhindern.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine feinseismische Untersuchung mit dem Ziel der Feststellung des Auftretens von Hohlräumen und ähnlicher Zonen, die kritisch in bezug auf evtl. Bebauung sein könnten, durchgeführt. Der Kernsatz der Zusammenfassung der Untersuchung heißt:

"Das untersuchte Gebiet ist wegen der erwähnten Verhältnisse kaum noch als typisches Massenkalkgebiet einzustufen und in Bebauungshinsicht unbedingt kritischer als diese zu behandeln".

Das Plangebiet fällt in südwestlicher Richtung um ca. 75,0 m.

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Planstraße an den Hellweg bzw. B 7, d.h. sowohl an das Stadtzentrum Iserlohn als auch an das regionale Verkehrsnetz. Die Oestricher Straße wird aus Iserlohn kommend hinter der Einmündung des Adlerweges abgebunden, um eine Beruhigung des alten Baugebietes Dröscheder Feld zu erreichen. An der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraße gliedert sich nach Süd-Westen eine Erschließungsschleife an, die in ihrem Innern Sonderbauflächen aufnehmen soll. Diese werden durch einen Kranz Wohnbauflächen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise ergänzt. Durch die Wohnbebauung soll eine Monostruktur des Gebietes verhindert werden, sowie durch Angebot attraktiver Wohnanlagen der dezentralen Bevölkerungswanderung entgegengesteuert werden. Nach Süden und Westen zum Wohngebiet "Südenberg" und zur Bundesbahn gliedern sich Grünflächen an, die Sport-, Spiel- und Kleingartenflächen aufnehmen. Das Fahrverkehrsnetz erfährt seine Ergänzung durch ein Netz selbständig geführter Fußwege.

Größe des Plangebietes: ca. 49 ha

Art der baulichen Nutzung:

	SO	16,08 ha	32,8%
	WA	4,90 ha	10,0%
	WR	7,93 ha	16,2%
Verkehrsflächen:		4,20 ha	8,6%
davon verkehrsberuhigte Mischflächen		0,39 ha	
selbständig geführte Gehwege		0,74 ha	
Grünflächen:		15,71 ha	32,0%
davon öffentlich		11,44 ha	
privat		4,27 ha	
Gemeinbedarfsfläche:		0,21 ha	0,4%

Anzahl der Wohnungseinheiten: 200 WE
(1- bis 2-geschossige Bauweise)

Belegung: 3,0/WE = 600 EW

Ruhender Verkehr: Im öffentlichen Verkehrsraum Parkstreifen an den Planstraßen 120 P

Wasserversorgung: Westlicher Bereich (ehemaliges Stadtgebiet Letmathe) durch die Gelsenwasser AG;
östlicher Bereich durch die Stadtwerke Iserlohn GmbH

Entwässerung: Im Mischsystem über den Hauptsammler Dröschede-Untergrüne

Energieversorgung: Strom: Westlicher Bereich (ehemaliges Stadtgebiet Letmathe) durch das Rheinisch-Westf. Elektrizitätswerk;
östlicher Bereich durch die Kommunalen Elektrizitätswerke Mark AG;

Gas: Stadtwerke Iserlohn GmbH

Bodenordnung: Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes bedarf es der Umlegung auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes.

Sicherung der Infrastruktur:

Zur Sicherung der Infrastruktur sind Teilbereiche des Plangebietes mit einer Signatur versehen. Für diese Teilbereiche sind gem. § 9a BBauG Festsetzungen vorgesehen, die besagen, daß die hier ausgewiesenen Nutzungen erst zulässig sind, wenn die zur schadlosen Abwassersammlung und -beseitigung erforderlichen Maßnahmen durchgeführt sind.

Durchführung des Planes:

Die Erschließung des Gebietes soll mittelfristig ab 1984 erfolgen. Für die notwendigen Maßnahmen zur schadlosen Ableitung der Abwässer (äußere Erschließung) ist folgender Ablauf vorgesehen:

- 1.) 1983: Auswechslung der Verbindungs- und Ableitungssammler Iserlohn-Letmathe-Untergrüne.
- 2.) 1983: Bau der Regenkläranlage Untergrüne.
- 3.) 1984: Sanierung des Kanalsystems "Im Hütten", Dröschede.

Kosten- und Finanzierungsplan:

A. Äußere Erschließung

- 1. Kanalbau,
Sanierung des Hauptsammlers
Untergrüne und Im Hütten bis
Einnündung der Anschlüsse an
das Plangebiet 8.284.000,-- DM

Hierzu werden, vorbehaltlich
der Bewilligung durch das Land
NW, Beihilfen in Höhe von ca. 1.400.000,-- DM
erwartet.
Es verbleibt zu finanzieren für
die Stadt ein Anteil von 6.884.000,--DM

 - 2. Erneuerung der Regenwasserklär-
anlage Untergrüne 2.700.000,-- DM

Hierzu wird, vorbehaltlich der
Bewilligung durch das Land NW,
eine Beihilfe in Höhe von 1.255.000,-- DM
erwartet.
Es verbleibt zu finanzieren für
die Stadt ein Anteil von 1.445.000,--DM

 - 3. Straßenbau,
Anschluß an die B 7 in Höhe der
Düsingstraße, neue Eisenbahnun-
terführung sowie Anschluß der
Oestricher Str. an die projekt.
Straße Dröscheder Feld im B.-Pl.
Nr. 33 L 3.500.000,--DM
- 11.829.000,--DM
=====

B. Innere Erschließung

- 1. Kanalbau 7.600.000,-- DM

hiervon werden 90% von 1/3 der
Kosten über Erschließungsbei-
träge wieder vereinnahmt,
nämlich 2.280.000,-- DM

Es verbleibt zu finanzieren für
die Stadt ein Anteil von 5.320.000,--DM

Dieser Betrag wird langfristig
über die Entwässerungsgebühren
wieder vereinnahmt.

2. Straßen- und Wegeausbau	8.360.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	510.000,-- DM
Planungs-, Vermessungs-, Bauleitungskosten u. sonstiges	290.000,-- DM

Hiervon werden 90% über Erschließungskostenbeiträge wieder vereinnahmt, nämlich 8.244.000,-- DM

Es verbleibt zu finanzieren für die Stadt ein Anteil von 916.000,-- DM

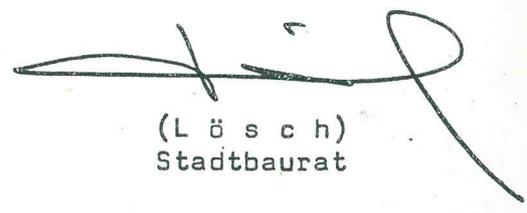
3. Grunderwerb, bedingt durch die Abwicklung der angeordneten Umlegung entstehen keine Kosten für den Grunderwerb der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes.

Der Grunderwerb für die im Plangebiet festgesetzten, dem gesamten Ortsteil Dröschede gleichermaßen dienenden öffentlichen Grünflächen, wie Sport- u. Spielplätze, Kleingartenanlagen, ferner Gemeinbedarfsflächen (Mehrzweckhalle) erfolgt mittels Umlegung der von der Stadt bereits eingebrachten Flächen unter Anwendung des Wertausgleichsprinzips.

6.236.000,-- DM
=====

Die Kosten zu A. 1. u. 2. sind nicht hervorgerufen durch die Erschließung und Bebauung dieses Plangebietes. Sie dienen gleichermaßen der Aufschließung weiterer Baugebiete im Ortsteil Dröschede sowie der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung der Ortsteile Grüne, Obergrüne, Roden, Lössel und West-Iserlohn bis zur Wasserscheide.

Iserlohn, 29. Jan. 1981


(L ö s c h)
Stadtbaurat