

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 168 - Sümmern-Rombrock-Süd - gem.
§ 9 Abs. 8 BBauG

1. Lage des Plangebietes im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt im Siedlungsschwerpunkt Sümmern nördlich der Sümmerner Straße (L 680) und dem Gewerbe- und Industriegebiet Sümmern-Rombrock.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der größte Teil des hier vorgestellten Bebauungsplanes ist bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 S abgedeckt. Das in dem Bebauungsplan vorgesehene Verkehrskonzept ist inzwischen zugunsten einer feingliederigeren Aufteilung geändert worden. Zu seiner Durchführung hätte es der Änderung der bestehenden Planung in einem Verfahren nach den §§ 2 ff BBauG bedurft. Zur Arrondierung der gewerblichen Bauflächen beschloß der Rat der Stadt am 27. 01. 1981 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, unter Einbeziehung der bisher unverplanten Bereiche.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bis auf eine Teilfläche an der Sümmerner Straße (L 680) und eine als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesene Fläche, die sich wie ein Finger von der geplanten Trasse der B 233 n östlich in die gewerbliche Baufläche hineinstreckt, sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den abweichenden Teilbereich ist ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan eingeleitet, das gem. § 8 Abs. 3 BBauG parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

4. Planungsziele

Ergänzung vom 09.04. 1986

Das vornehmliche Planungsziel ist die Ausweisung gewerblicher Bauflächen und damit verbunden die Freistellung der Flächen von Planungshindernissen. Die derzeit auf den Grundstücken Sümmerner Straße 122 und 124 sowie Wulfringser Weg 1 und 1 a ausgeübten Nutzungen entsprechen nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und sind nach seinem Inkrafttreten nicht mehr zulässig. Sie sind bis spätestens zum Zeitpunkt der Realisierung des Bebauungsplanes aufzugeben. Bauliche Anlagen können einer der festgesetzten Nutzungen zugeführt werden, soweit ihre Bausubstanz dies zuläßt und sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden sind.

Ausgelöst durch das geänderte Verkehrskonzept der inneren Erschließung werden hier unter Zugrundelegung der bereits rechtsverbindlich festgesetzten Nutzungen gewerbliche Bauflächen geschaffen, die an der Nachfrage orientiert von Fall zu Fall kleingliedrige Aufteilungen zulassen. Städtebaulich wird hierdurch ein Übergang von dem Ortsteil Sümmern durch

gewerbliche Bauflächen für kleine und mittlere Betriebe bis hin zu den nach den Abständen zulässigen großflächigen Gewerbe- und Industriebetrieben im Norden geschaffen. Es wurde hierzu das Instrument der Gliederung nach der Art der Nutzung verwandt, indem die Abstandsliste 1982 zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09. 07. 1982 zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt wurde und hiernach in Teilbereichen bestimmte Betriebsarten ausgeschlossen bzw. zugelassen wurden.

Für die durch die sukzessive Umwandlung der zur Zeit noch landwirtschaftlich geprägten Flächen unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Entlang der L 680 ist auf einer Fläche von 20 - 30 m Tiefe zum Teil ein Anpflanzungsgebot für heimische Laubgehölze, wie Linden, Eichen, Hainbuchen, Wildkirschen und Ebereschen festgesetzt, zum Teil eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die ebenfalls bepflanzt aber darüber hinaus durch Geländemodulation in Form eines Walles gleichzeitig einen gewissen Sichtschutz bilden soll. Das vorhandene Wäldchen im Südwestteil bleibt als Fläche für die Forstwirtschaft erhalten.

Darüber hinaus orientiert sich das Verkehrskonzept weitestgehend an den vorhandenen offenen Bachläufen. Insofern hier bewachsene Uferbereiche vorhanden sind, wurden diese gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG unter Schutz gestellt mit dem Ziel, vorhandenen Bewuchs zu erhalten, natürlichen Abgang durch standorttypische Gehölze zu ersetzen und die Uferbereiche nicht zu verändern. In den öffentlichen Verkehrsflächen sind Straßenbäume, wie Baumhasel, Tulpenbaum und Linden vorgesehen, die als Ausgleich für die doch oft recht "nackten" Gewerbeflächen dienen sollen. Auf der Fläche für Entsorgungsanlagen wird ein offenes Regenrückhaltebecken mit einer Wasserfläche von ca. 3.500 qm eine den Feuchtbiotopen entsprechende Landschaftsgestaltung erfahren.

5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Am Großen Teich an das überörtliche Verkehrsnetz, hier: Sümmerner Straße (L 680) angebunden. Der Einmündungsbereich wurde aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen dem Landesstraßenbauamt Hagen und der Stadt Iserlohn ausgebaut. Die Flächen entlang der L 680 unterliegen den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 18 ff Straßenwegesetz NW. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde entlang der L 680 ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie ist durch das vorhandene Leitungssystem gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem und wird durch noch aufzustellenden Abwasserplan gem. § 58 LWG und Einleitungsanträge gem. § 7 WHG nachgewiesen.

Die Abfallbeseitigung ist mittels Anschluß- und Benutzungszwang durch Ortssatzung geregelt.

7. Flächengliederung

Größe des Plangebietes 43 ha

Davon sind:

Gewerbliche Bauflächen	34,8 ha =	80,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche	4,2 ha =	9,8 %
Öffentliche Grünfläche	1,4 ha =	3,3 %
Fläche für die Forstwirtschaft	0,7 ha =	1,6 %
Wasserflächen	0,4 ha =	0,9 %
Fläche für Entsorgungsanlagen	1,5 ha =	3,5 %
	43,0 ha =	100 %

8. Bodenordnung

Der Rat der Stadt Iserlohn hat in seiner Sitzung am 27. 01. 1981 für das Gebiet des Bebauungsplanentwurfes Nr. 168 - Sümmern-Rombrock-Süd - zur Verwirklichung der Planung die Umlegung gem. §§ 45 ff BBauG angeordnet.

9. Kosten

9.1 Entwässerung

9.1.1 Kanalbau (Trennsystem) 2.860.000,-- DM

Hiervon werden 90 % von 1/3 der Kosten über Erschließungskostenbeiträge vereinnahmt

858.000,-- DM

Es bleibt ein städtischer Anteil von
der langfristig über Kanalbenutzungsgebühren wieder vereinnahmt wird.

2.002.000,--DM

9.1.2 Regenwasserrückhaltebecken

550.000,--DM

Hierbei handelt es sich um eine Ersatzmaßnahme für die sonst erforderliche Erbreiterungs- und Ausbaumaßnahme des Baarbaches. Mit Zuschüssen ist nicht zu rechnen.

9.1.3 Regenwasserklärbecken

520.000,--DM

Da an dieses Regenwasserklärbecken ausschließlich gewerbliche Bauflächen angeschlossen sind, ist es nicht bezuschussungsfähig.

9.2 Straßenbau

9.2.1 Straßen- und Wegeausbau 4.440.000,-- DM

9.2.2 Straßenbeleuchtung 120.000,-- DM
4.560.000,-- DM

Hiervon werden 90% der
Kosten über Erschlie-
ßungskostenbeiträge
vereinnehmte. Es bleibt
ein städtischer Anteil
von

456.000,-- DM

9.3 Anlegung der öffent-
lichen Grünfläche ent-
lang der L 680

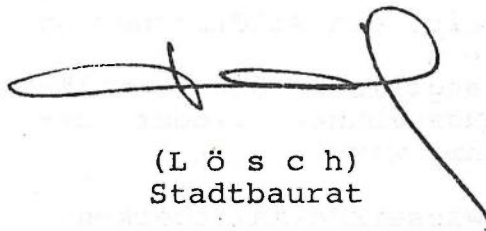
300.000,-- DM

9.4 Grunderwerb

Der Grunderwerb für die
öffentlichen Grün-, Ver-
kehrs- und Entsorgungs-
flächen wird im Rahmen
der Umlegung getätigt.

3.828.000,-- DM
=====

Iserlohn, 29. April 1985
Ergänzt am 09. April 1986



(L ö s c h)
Stadtbaurat