

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 338  
„Oestrich-Altenaer Straße“  
1. Änderung nach § 13a BauGB



bearbeitet durch:

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

**-VORENTWURF-**  
Februar 2024

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Bestandssituation .....</b>	<b>4</b>
2.1 Lage Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs / Geländeverhältnisse .....	4
2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur .....	5
2.3 Geologie .....	5
2.4 Bestehende Nutzungen .....	5
2.5 Altlasten .....	6
2.6 Störfallbetriebe .....	6
2.7 Vorhandene Leitungen .....	7
2.8 Überschwemmungsgebiet - Lenne / Grüner Bach .....	7
2.9 Geräuschimmissionen .....	7
2.10 Verkehrserschließung .....	7
<b>3. Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>8</b>
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	8
3.2 Landschaftsplan .....	8
3.3 Flächennutzungsplan .....	8
3.4 Bebauungsplan .....	10
<b>4. Umweltprüfung.....</b>	<b>10</b>
<b>5. Städtebaulicher Entwurf.....</b>	<b>11</b>
5.1 Städtebauliches Konzept.....	11
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	11
5.3 Artenschutz .....	11
5.4 Klimaschutz .....	12
5.5 Schalltechnische Untersuchung .....	12
5.5.1 Ergebnis des Schallschutzgutachtens .....	12
5.5.2 Schallschutzmaßnahmen .....	13
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	16
<b>7. Hinweise.....</b>	<b>16</b>
7.1 Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub .....	16
7.2 Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden .....	17
7.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst .....	17
7.4 Arten- und Baumschutz .....	17
7.5 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke .....	18
7.6 Entwässerung .....	
<b>8. Flächenbilanzierung .....</b>	<b>18</b>
<b>9. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>18</b>

---

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet .....	5
Abbildung 2: Luftbild mit Darstellung des Plangebiets.....	6
Abbildung 3: Flächennutzungsplan 2021 .....	8
Abbildung 4: Entwurf der 5. Berichtigung des Flächennutzungsplans... ..	9
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 338 mit Abgrenzung des Plangebiets .....	10
Abbildung 6: Schallschutzmaßnahmen gem. Gutachten.....	14
Abbildung 7: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 338 .....	15

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

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) dafür zu schaffen, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Zu diesen Zwecken kann auch die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich werden.

Der seit dem 16.07.2011 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 338 „Oestrich – Altenaer Straße“ soll in einem Teilbereich geändert werden.

Der Stadt Iserlohn liegt seitens des im Bereich Altenaer Straße ansässigen Bauunternehmens ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans vor.

Ziel der Änderung ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) für das Betriebsgrundstück, um einerseits die Betriebsstätte dauerhaft an dem Standort zu sichern und andererseits bei gegebenenfalls erforderlichen Änderungen auf dem Grundstück bzw. im Betriebsablauf planungsrechtlich eine Grundlage zu haben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 338 erfolgt im Verfahren gem. § 13a BauGB.

## **2. Bestandssituation**

### **2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches / Geländebeziehungen**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 338 liegt südlich des Stadtteils Oestrich, westlich des Ortsteils Untergrüne, westlich im Stadtgebiet von Iserlohn.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Osten durch die Altenaer Straße (B 236)
- im Norden durch die Flurstücke 613 und 812, Flur 17 der Gemarkung Oestrich
- im Westen und Süden durch das Gelände des Regenrückhaltebeckens, des Ruhrverbandes

Das Gebiet steigt insgesamt von Südosten nach Nordwesten geringfügig an.

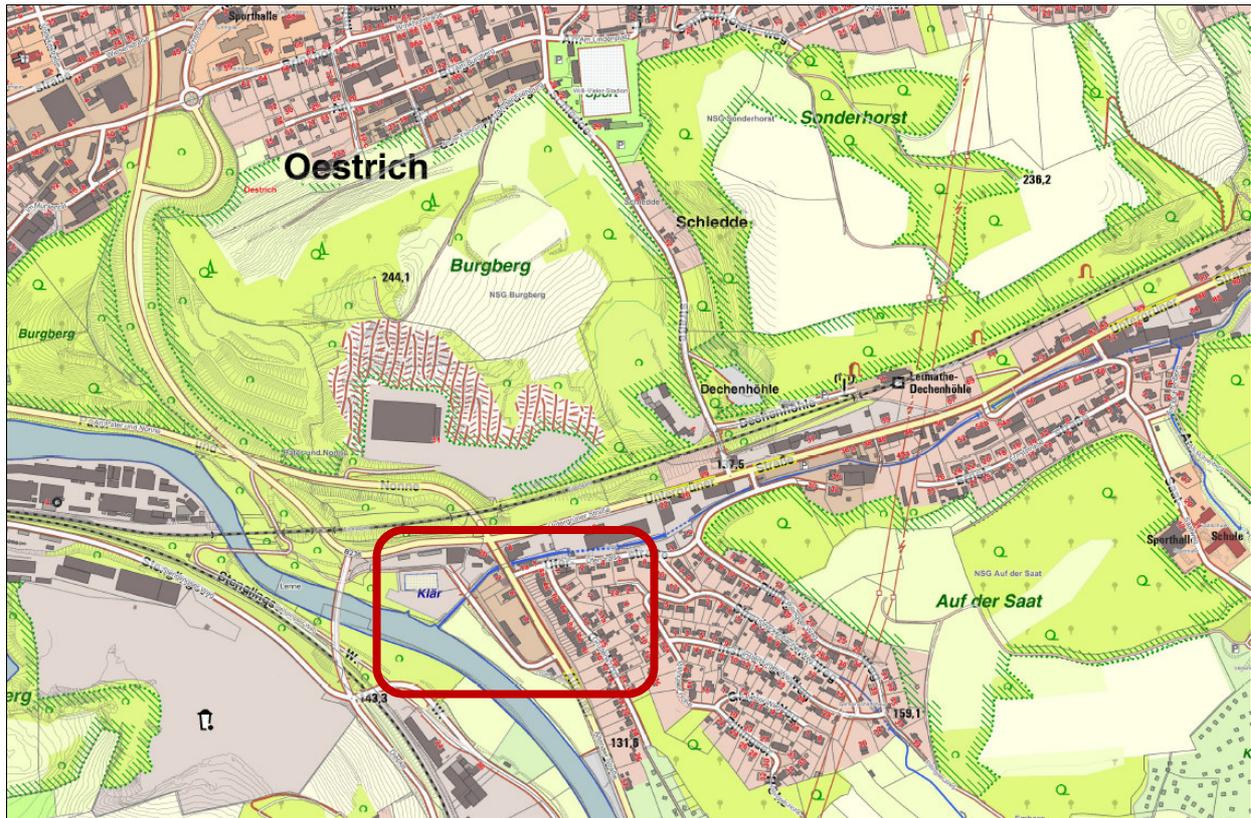


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet (Geoportal Stadt Iserlohn)

## **2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 5.872 m<sup>2</sup>.  
Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

## **2.3 Geologie**

Das Plangebiet befindet sich an der Nordflanke des Remscheider-Altenaer Sattels und gehört zum nördlichen Bereich des Rheinischen Schiefergebirges. Im Gebiet treten laut der Geologischen Karte die jüngeren oberdevonischen Schichten der Unteren Adorf-Stufe zu Tage.

## **2.4 Bestehende Nutzungen**

Das Gebiet entlang der Altenaer Straße ist geprägt durch die Mischung aus wohn- und gewerblicher Nutzung.

Während im nordwestlichen Bereich die Wohnnutzung dominiert, ist der südöstliche Bereich des Plangebietes durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Die Firma UKA-Bau GmbH hat im Bereich des Grundstücks "Altenaer Straße 8" als Tiefbauunternehmen ihren Firmensitz.

Entlang zur Untergrüner Straße bildet die vorhandene Bebauung eine mehrgeschossige Straßenrandbebauung.

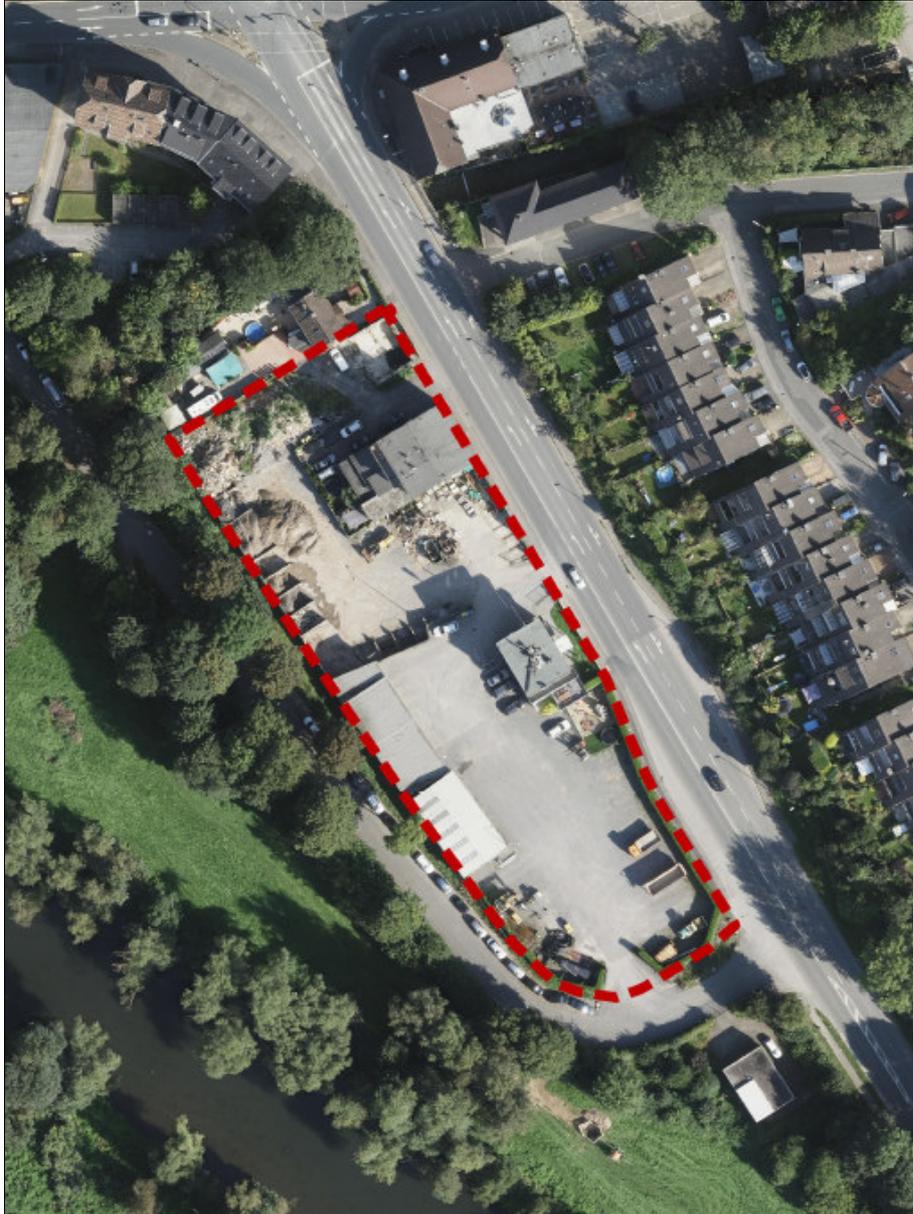


Abbildung 2: Luftbild mit Darstellung des Plangebiets (Geoportal Stadt Iserlohn)

## **2.5 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.

Nach Einsichtnahme in das Altlastenkataster des Märkischen Kreises ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet:

## **2.6 Störfallbetriebe**

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

## **2.7 Vorhandene Leitungen**

Im Bereich der ehemaligen Bebauung "Altenaer Straße 4" und der Bebauung "Altenaer Straße 6" verläuft auf privater Grundstücksfläche eine Wasserleitung DN 200 sowie zwei 10-kv-Leitungen. Im Bebauungsplan wurde in diesem Bereich ein Leitungsrecht mit ausreichendem Abstand zu den Leitungen festgesetzt.

## **2.8 Überschwemmungsgebiet - Lenne / Grüner Bach**

Die Grenze des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (in Kraft getreten am 28.02.2015) verläuft parallel zur rückläufig gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche der Altenaer Straße (westliche Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsanlage). Durch die Dammlage der rückwärtigen Erschließungsstraße wird der Planbereich vom natürlichen Überschwemmungsbereich der Lenne abgegrenzt.

Außerhalb des Plangebiets zwischen den Grundstücken Altenaer Straße 2 und Untergrüner Straße 4 verläuft der Grüner Bach. Das Plangebiet liegt nach jetzigem Kenntnisstand nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Grüner Bachs. Ob derzeit eine Überarbeitung hinsichtlich der Ausweitung des Überschwemmungsgebiets ansteht ist zur Zeit nicht bekannt.

## **2.9 Geräuschemissionen**

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Altenaer Straße (B 236). Es liegt außerdem im schalltechnischen Einwirkungsbereich der nördlich gelegenen Schienenverkehrsstrecken Letmathe - Iserlohn und der westlich gelegenen Schienenverkehrsstrecken Letmathe - Altena.

Im nördlichen Bereich außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Halle, die zur Zeit als Kfz-Halle genutzt wird. Im Außenbereich dieser Halle finden im Wesentlichen nur Pkw-Stellplatzbewegungen statt. Im südlichen Bereich auf dem Grundstücksgelände "Altenaer Straße 8" des Plangebietes befindet sich die Firma UKA Bau GmbH, bei der es sich um ein Straßen- und Tiefbauunternehmen handelt.

Westlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, befinden sich insgesamt vier Klärbecken des Ruhrverbandes.

Aufgrund der vorhandenen verkehrlichen und gewerblichen Rahmenbedingungen sowie der geplanten Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO hat die Stadt Iserlohn ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Geräuschemissionen auf die vorhandene östlich und nördlich benachbarten Wohnbebauung untersuchen hat. Im Rahmen des Gutachtens wurden die durch Verkehrsgeräusche der Altenaer Straße, der DB Strecken und der vorhandenen gewerblichen Nutzung ausgehenden Geräuschemissionen für das Plangebiet berechnet und beurteilt.

Das östlich vom Plangebiet gelegene Wohngebiet (Wohnbebauung Grudene) liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Die Art der baulichen Nutzung entspricht hier einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

## **2.10 Verkehrserschließung**

Die Grundstücke im Plangebiet werden über die Altenaer Straße erschlossen. Es gibt noch westlich eine rückwärtige Verkehrsfläche, die an die Altenaer Straße angebunden ist. Es handelt sich hierbei um eine gut ausgebaute Straßeneinmündung zur Bundesstraße.

Die Erschließungsstraße wurde ursprünglich als Zufahrtsstraße zum nördlich gelegenen Rückhaltebecken des Ruhrverbandes gebaut.

Die Grenze der Ortsdurchfahrt auf der Altenaer Straße (B 236) befindet sich in Höhe der Bebauung „Altenaer Straße 8“. Damit liegt der Einmündungsbereich der rückwärtigen Erschließungsstraße mit der Altenaer Straße außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das Plangebiet wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan Arnsberg (Einleitungsbeschluss am 10.12.2020) – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein weist den Planbereich ebenfalls als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus.

#### **3.2 Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 4 „Iserlohn“ aus dem Jahre 1997.

#### **3.3 Flächennutzungsplans**

Der seit dem 15.09.2021 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Planbereich als gemischte Baufläche (M) dar.

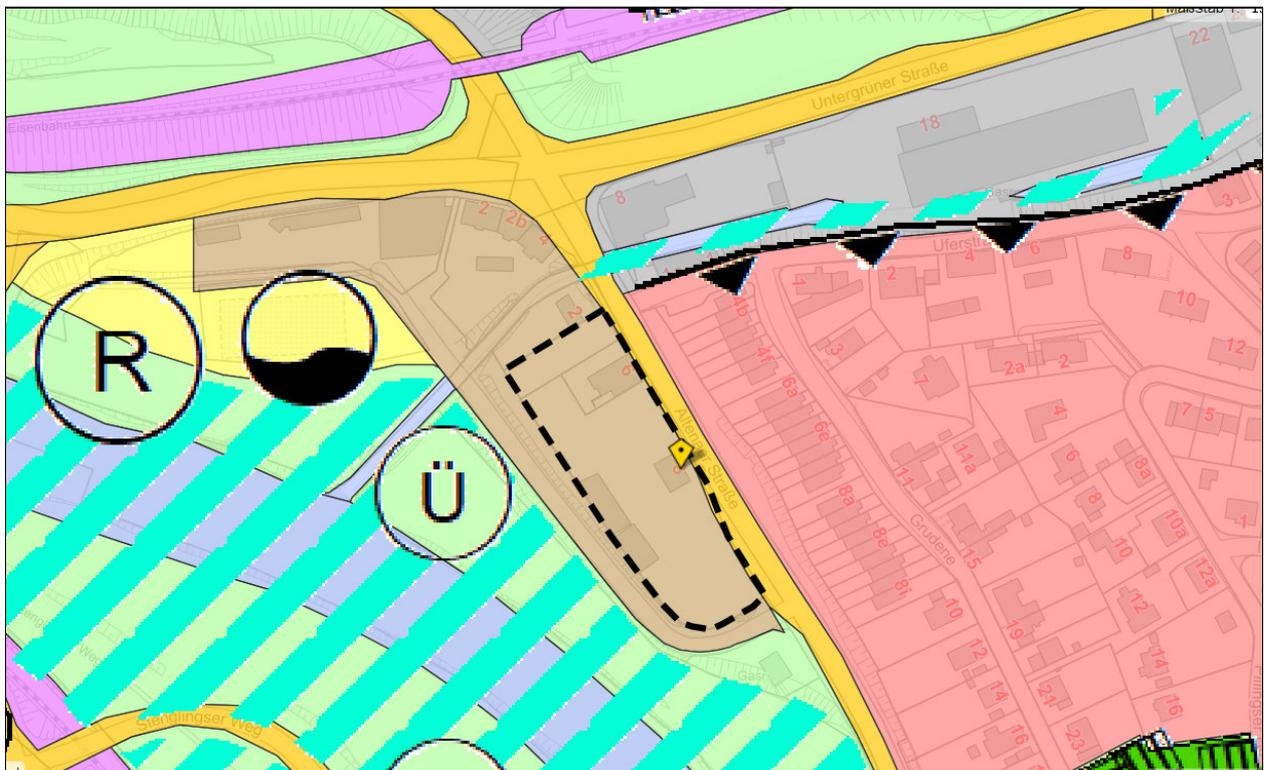


Abbildung 3: Flächennutzungsplan 2021 (Geoportal Stadt Iserlohn)

Aufgrund der geplanten Art der Nutzung „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ weicht die Darstellung des Flächennutzungsplans im Bereich der o. g. Flurstücke ab.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der 5. Berichtigung entsprechend anzupassen. Der Bebauungsplan wird zwecks Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LplG) mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt.

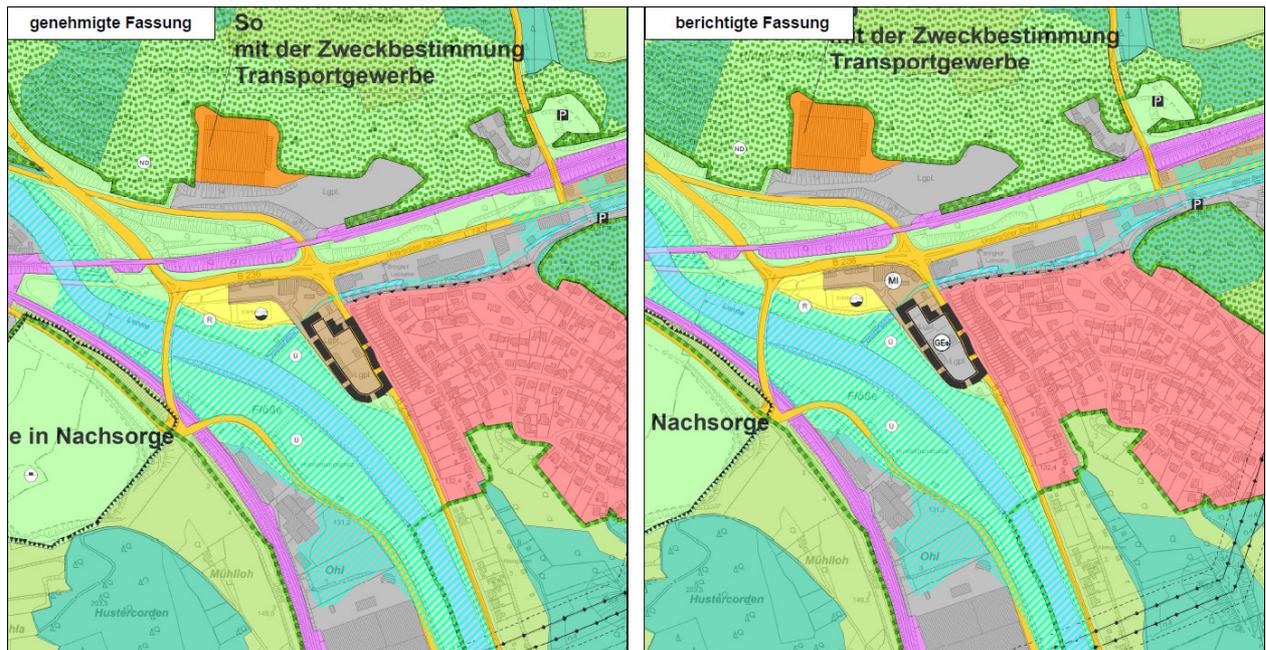


Abbildung 4: Entwurf der 5. Berichtigung des Flächennutzungsplans

### 3.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 16.07.2011 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 338 "Oestrich - Altenaer Straße". Der Bebauungsplan setzt für den Bereich ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO fest.

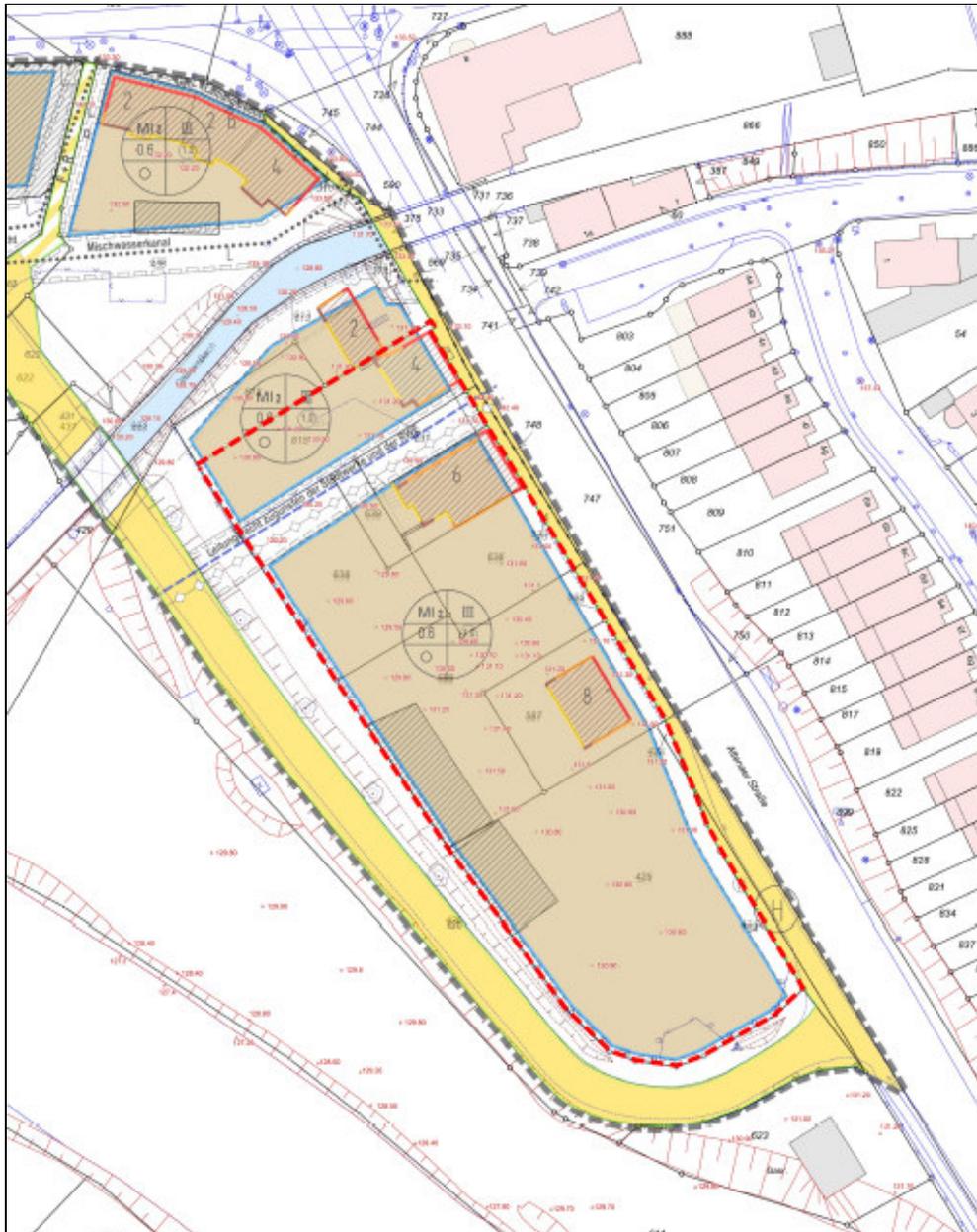


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 338 mit Abgrenzung der 1. Änderung des Plangebiets

## 4. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Grundfläche des Bebauungsplanes liegt mit ca. 5.872 m<sup>2</sup> deutlich unter der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

## **5. Städtebaulicher Entwurf**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Ziel der Änderung ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets für das Betriebsgrundstück, um den Gewerbebetrieb dauerhaft an dem Standort dauerhaft zu sichern.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 338 setzt für das gesamte Betriebsareal ein Mischgebiet gem. 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsarten Wohnen und Gewerbebetriebe müssen im Mischgebiet gleichberechtigt vertreten sein (Nutzungsmischung).

Eine Überprüfung der vorhandenen Nutzungen im Planbereich hat aber ergeben, dass die Festsetzung „Mischgebiet“ für den Änderungsbereich funktionslos ist, da in diesem Bereich ausschließlich eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Die ehemals planerische Festsetzung „Mischgebiet“ steht damit im Widerspruch zu den tatsächlichen Verhältnissen im Gebiet. Der Bereich soll daher in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO geändert werden.

### **5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist gem. § 13a BauGB gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen - keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft- stets gegeben sind. Eine weitere Versiegelung der Fläche als bisher schon bestehend wird ausgeschlossen.

### **5.3 Artenschutz**

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Ziel der rechtlichen Vorgaben ist es, die biologische Vielfalt im Land zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen. Inhaltlich wird der Artenschutz in Deutschland durch die §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art. 5, 9 und 13) enthalten.

Nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Belange des Artenschutzes immer berücksichtigt werden.

Artenschutzbelange sind durch die Änderung nicht betroffen. Es handelt sich beim Plangebiet um eine bebaute und aufgrund der gewerblichen Nutzung als größtenteils bereits versiegelte Fläche.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass innerhalb des Geltungsbereichs möglicherweise besonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Dies können jedoch nur solche Arten sein, welche an von Menschenhand geschaffene Lebensräume angepasst sind, in diesen allgemein weitverbreitet und in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend tolerant sind. Dies umso mehr, da der Geltungsbereich dieser Änderung durch Verkehrsimmissionen, sonstige Störungen jeglicher Art sowie durch weitgehende Bebauung/Versiegelung geprägt ist und zusammenhängende, als Refugialbereich für anspruchsvolle Arten geeignete

Biotopstrukturen fehlen. Es ist deshalb von einer Toleranz der möglicherweise betroffenen Individuen gegenüber der hier gebietstypischen Nutzungen auszugehen.

Verstöße insbesondere gegen die im § 44 Abs. 1 BNatSchG festgelegten Zugriffsverbote sind nicht zu erwarten, da der jeweilige Erhaltungszustand einer möglicherweise betroffenen lokalen Population durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird.

Davon 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.

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

#### **5.4 Klimaschutz**

Auswirkungen auf das Mikroklima im Bereich des Bebauungsplangebietes sind nicht zu erwarten, da im Rahmen der Änderung lediglich ein bereits bestehender Gewerbebetrieb planungsrechtlich durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes dauerhaft gesichert werden soll.

#### **5.5 Schalltechnische Untersuchung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben werden mit der Zielstellung zu prüfen, ob die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Planbereich möglich ist. Im Vorfeld zum Planverfahren gab es Beschwerden seitens der Anwohner die östlich der Altenaer Straße ihre Grundstücke entlang der Straße Grudene haben. Als Art der Nutzung ist hier hinsichtlich der Lärmrichtwerte ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO anzusetzen.

Gemäß der o. g. Zielsetzung wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 338 vom Büro ITAB GmbH (Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik) aus Dortmund ein Schallgutachten erstellt (Endfassung - Oktober 2023). Es wurde geführt, ob die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für das Plangebiet grundlegend möglich ist. Im Gutachten werden zusätzlich Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, unter welchen Bedingungen die Firma UKA Bau in einem nicht wesentlich störenden Gewerbegebiet dauerhaft planungsrechtlich zulässig ist.

##### **5.5.1 Ergebnis des Gutachtens**

Im Gutachten wurden die von der Firma UKA-Bau GmbH & Co. KG am Standort „Altenaer Straße 8“ ausgehenden Geräuschmissionen sowie die durch Straßen- und Schienenverkehrslärm im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 338 auf Basis von Verkehrszahlen durch Straßen NRW und der Deutschen Bahn AG ermittelt und beurteilt.

---

Zusammenfassend ergeben sich folgende Untersuchungsergebnisse.

#### Gewerbelärm

Die Geräuschimmissionen durch das ansässige Bauunternehmen UKA-Bau GmbH & Co. KG wurden an der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich ‚Grudene‘ und ‚Altenaer Straße‘ sowie im nordöstlich auszuweisenden Mischgebiet innerhalb des B-Plangebietes rechnerisch untersucht. Die Berechnungen haben gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) an allen untersuchten Aufpunkten um mindestens AL =4 dB im Tageszeitraum unterschritten werden. Voraussetzung hierfür ist die Umsetzung und dauerhafte Beachtung der betrieblich organisatorischen Schallschutz-Maßnahmen im Bereich der vorhandenen und weiteren geplanten Schüttboxen, die im Rahmen des Gutachtens vorgeschlagen wurde.

#### Verkehrslärm

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Verkehrslärm haben ergeben, dass der der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 für Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) am Tag im nordöstlichen Bereich des Plangebietes um 1 dB bis 11 dB überschritten wird. In den als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesenen B-Planflächen sind Überschreitungen nicht relevant, da Wohnbebauung in diesen Bereichen ausgeschlossen ist.

Im Tageszeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert für Verkehrslärm für Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) im nordöstlichen Bereich des Plangebietes um 4 dB bis 11 dB überschritten. In den als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesenen B-Planflächen wird der schalltechnische Orientierungswert für Verkehrslärm für Gewerbegebiet (GE) von 65 dB(A) entlang der östlichen Baugrenze um bis zu 5 dB überschritten und im westlichen Bereich eingehalten bzw. unterschritten.

Im Nachtzeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert für Verkehrslärm für Mischgebiet (MI) von 50 dB(A) im nordöstlichen Bereich des Plangebietes um 8 dB bis 14 dB überschritten. In den als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesenen B-Planflächen sind Überschreitungen im Nachtzeitraum nicht relevant, da Wohnbebauung in diesen Bereichen ausgeschlossen ist. Büroräume und Ähnliches haben nur einen Schutzanspruch im Tageszeitraum; dieser Schutzanspruch gilt ebenfalls für den Nachtzeitraum.

#### 5.5.2 Schallschutzmaßnahmen

Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes und Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums für Mischgebiet (MI) im Tageszeitraum nach TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnhäusern und für das als Mischgebiet festzusetzende Grundstück Altenaer Straße 4 innerhalb des B-Plangebietes sind entsprechende Schallschutz-Maßnahmen erforderlich.

#### Maximal zulässige Baugrenze

Für das Grundstück Altenaer Straße 4 werden die maximal zulässigen Baugrenzen in der Anlage zum Gutachten festgelegt. In nordwestlicher, nordöstlicher und südöstlicher Richtung entsprechen die Baugrenzen den Vorgaben aus dem Vorentwurf des B-Planes In südwestlicher Richtung ist die maximal zulässige Baugrenze gemäß Darstellung im Gutachten einzuhalten.

### Betrieblich organisatorische Maßnahmen

Die vorhandenen und weiteren geplanten Schüttboxen sind gemäß Darstellung im Gutachten in die Bereiche [1] bis [4] unterteilt. In den jeweiligen Bereichen der Schüttboxen dürfen nur die folgenden Materialien gelagert werden.

- [1] Sand, Boden, Mineralboden und Vorabsiebung
- [2] Splitt, Kies, Asphaltaufbruch, Teerhaltiger Aufbruch
- [3] Schotter 0/45, Betonaufbruch, Bauschutt
- [4] Pflastersteine

Materialien des Bereichs [1] dürfen auch im Bereich [2] zwischengelagert werden.

Die Schallschutz-Maßnahmen sind von der Firma UKA-Bau umzusetzen und dauerhaft sicherzustellen.

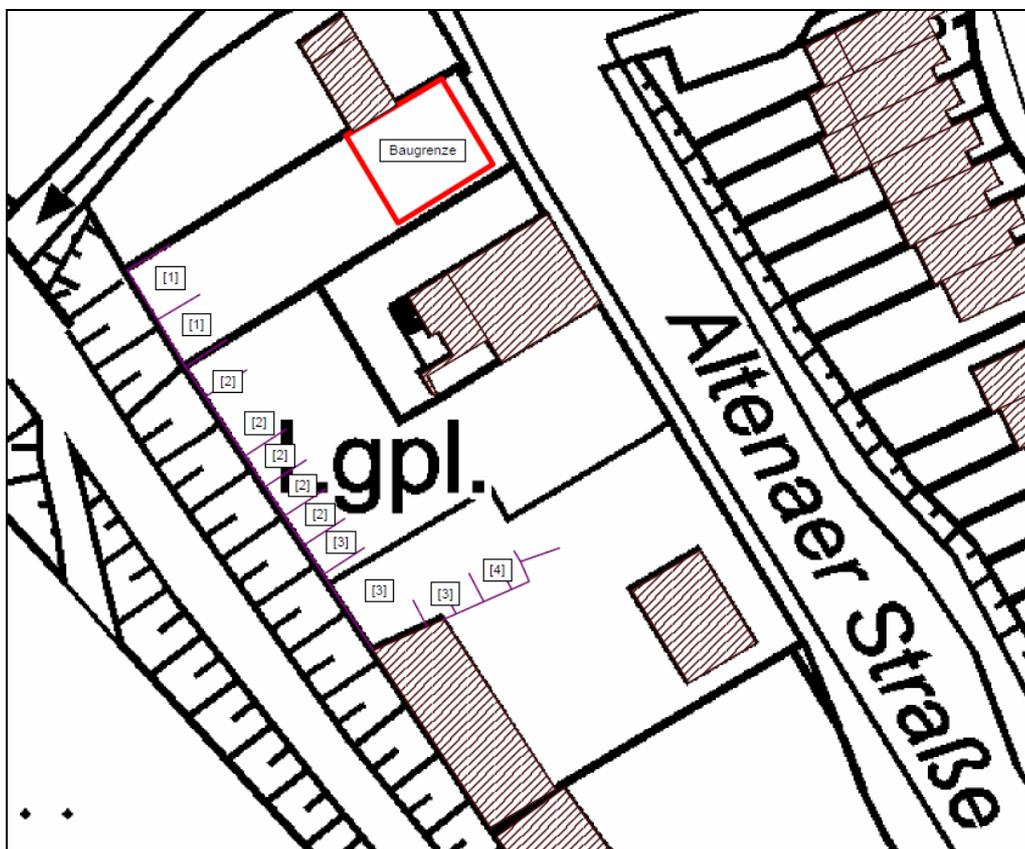


Abbildung 6: Schallschutzmaßnahmen gem. Gutachten – Auszug aus der Anlage 2-4

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß dem Charakter des Gebietes, der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird als Art der baulichen Nutzung im Planbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO sowie im nördlich angrenzenden Bereich ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO .

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO nur Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / Ausstellungsfläche haben.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ausnahmsweise zugelassen werden.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten

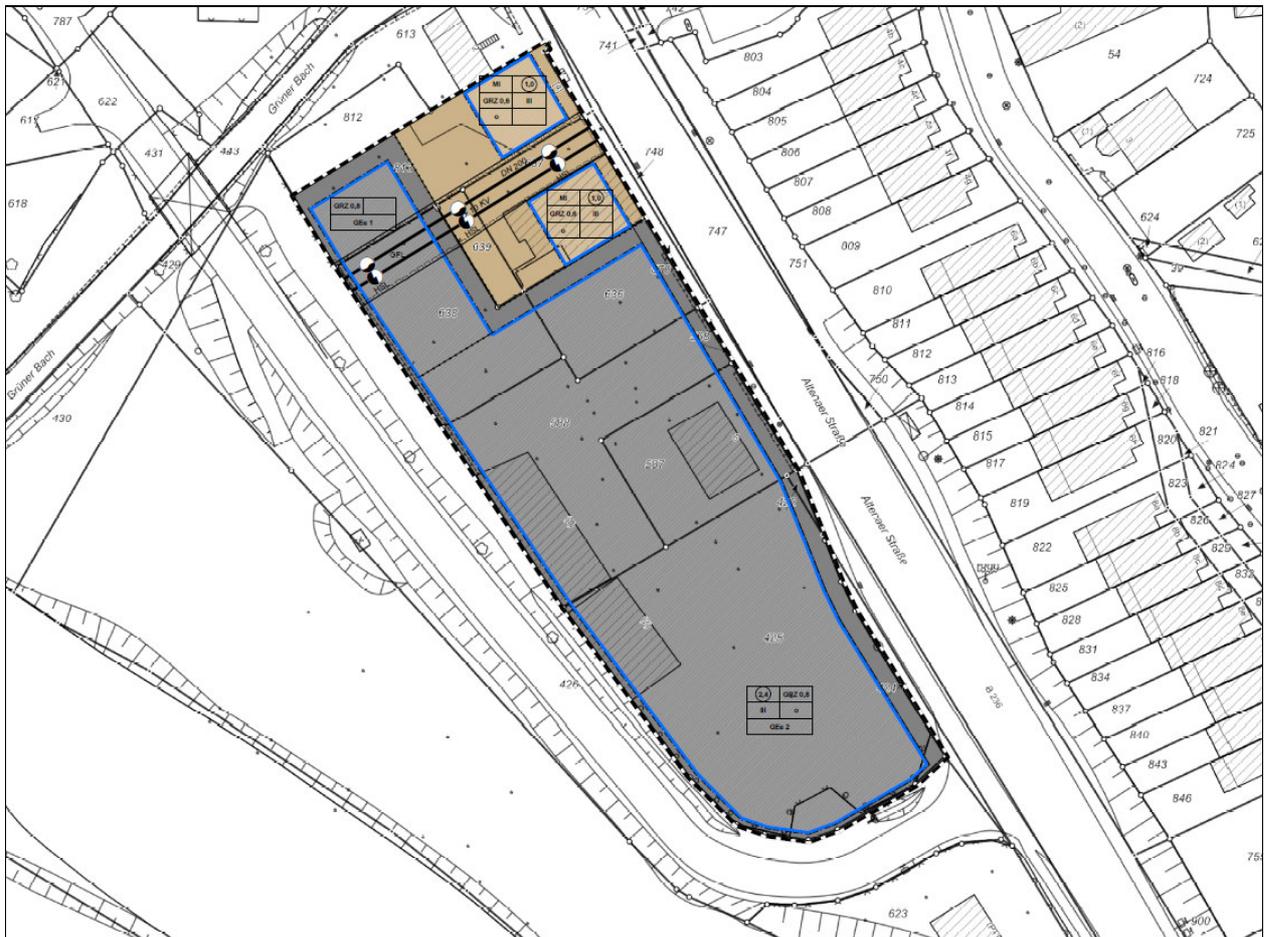


Abbildung 7: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 338

---

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß bestimmt. Die Maßzahlen des Bauvorhabens orientieren sich an der städtebaulich gewollten Entwicklung des gesamten Gebietscharakters sowie der vorhandenen Bebauung.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Orientiert an der vorhandenen Bebauung werden im MI eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt

Die Zahl der Vollgeschosse wird im GEe sowie im MI mit III ausgewiesen. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen richtet sich grundlegend nach der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung.

## **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.: 02351/966-6388) 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.

## **9.2 Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in 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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW)."

## **7.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Vor Beginn von 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 Arten- und Baumschutz**

Es gelten die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Es gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit. Um die Einhaltung aller artenschutzrechtlichen Vorschriften zu gewährleisten und um sicherzustellen, dass sich nicht zwischenzeitlich streng geschützte Arten angesiedelt haben, ist vor einer wesentlichen Änderung oder Beseitigung von Grünstrukturen oder baulichen Anlagen eine erneute Begutachtung durchzuführen. Das Vorkommen planungsrelevanter oder besonders geschützter Arten im Plangebiet ist im weiteren Planverfahren zu überprüfen.

Des Weiteren gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Stadt Iserlohn in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung. Während der Bauphase sind für die vorhandenen Bäume geeignete Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich, den Stamm und den Kronenbereich zu treffen.

## **7.5 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

Gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

## **7.6 Entwässerung**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

## **8. Flächenbilanzierung**

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt:	5.872 m <sup>2</sup>	=	100,00 %
davon sind			
Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe)	4.924 m <sup>2</sup>	=	87,53 %
Mischgebiet (MI)	948 m <sup>2</sup>	=	12,47 %

## **9. Rechtsgrundlagen**

Folgende Rechtsgrundlagen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I S. Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S.421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV NRW S. 490)

Iserlohn, 13.02.2024

Thorsten Grote  
Stadtbaurat