



# Bezirksregierung Arnberg

## Geschäftsstelle des Regionalrates

E-Mail-Adresse: geschaeftsstelle.regionalrat@bezreg-arnberg.nrw.de

Tel.: 02931/82-2341, 2324 oder 2306 Fax: 02931/82-46177

				Vorlage:	11/02/15
Beratungsfolge:	VK <input type="checkbox"/>	SK <input type="checkbox"/>	PK <input checked="" type="checkbox"/>	Regionalrat	
Termin:		09.06.2015	11.06.2015	25.06.2015	
TOP 3 d:	Zielabweichungsverfahren nach § 16 LPIG im Gebiet der Stadt Iserlohn				
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Einvernehmen des Regionalrates</li></ul>				
Berichterstatter:	Abteilungsdirektor Aßhoff				
Bearbeiter:	Regierungsbeschäftigter Kestermann				

### Der Regionalrat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Der Regionalrat erteilt sein Einvernehmen zu der beantragten Zielabweichung im Gebiet der Stadt Iserlohn.



# Bezirksregierung Arnberg

## Geschäftsstelle des Regionalrates

E-Mail-Adresse: geschaeftsstelle.regionalrat@bezreg-arnberg.nrw.de

Tel.: 02931/82-2341, 2324 oder 2306 Fax: 02931/82-46177

				Vorlage:	11/02/15
Beratungsfolge:	VK <input type="checkbox"/>	SK <input type="checkbox"/>	PK <input checked="" type="checkbox"/>	Regionalrat	
Termin:		09.06.2015	11.06.2015	25.06.2015	
TOP 3 d:	Zielabweichungsverfahren nach § 16 LPIG im Gebiet der Stadt Iserlohn				
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Einvernehmen des Regionalrates</li></ul>				
Berichterstatter:	Abteilungsdirektor Aßhoff				
Bearbeiter:	Regierungsbeschäftigter Kestermann				

### Beschlussvorschlag:

Der Regionalrat erteilt sein Einvernehmen zu der beantragten Zielabweichung im Gebiet der Stadt Iserlohn.

## **Sachverhalt und Verfahrensstand**

### Planungsabsicht

Die Stadt Iserlohn plant, eine Wohnbaufläche im Bereich „Dröscheder Feld“ auszuweisen und hat hierfür die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 147 „Dröscheder Feld“ beschlossen. Die Planänderung soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Nach einem erfolgreichen Abschluss des B-Plan-Verfahrens könnte der Flächennutzungsplan (FNP) ohne ein eigenständiges Änderungsverfahren entsprechend den neuen Nutzungsdarstellungen berichtigt werden.

### Anpassungsverfahren nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG)

Für diese Planungsabsicht hat die Stadt Iserlohn mit Schreiben vom 17.12.2014 eine Anfrage zur landesplanerischen Anpassung der Bauleitplanung nach § 34 LPIG an die Bezirksregierung Arnsberg gerichtet (vgl. **Anlage 1**).

### Zielverletzung

Die Prüfung der eingereichten Unterlagen durch die Bezirksregierung ergab, dass der kommunalen Planungsabsicht ein Ziel der Raumordnung entgegensteht: Der gültige Regionalplan, Teilabschnitt (TA) Oberbereiche Bochum und Hagen, weist im fraglichen Plangebiet als zeichnerische Festlegung einen „Allgemeinen Siedlungsbereich mit Zweckbindung“ (ASB-Z) aus. Diese zeichnerische Festlegung wird durch eine Zweckbindung als textliches Ziel (Ziel 8 Abs. 1 und Erläuterung) konkretisiert; danach ist der ASB-Z „Bildungs-, Forschungs- und Verwaltungszentrum Iserlohn“ ausschließlich den unter diese Zweckbindung fallenden Nutzungen vorbehalten (vgl. **Anlage 2**). Mit diesem Ziel ist die Darstellung von Wohnbauflächen nicht vereinbar; eine landesplanerische Anpassung nach § 34 LPIG wäre demnach zu versagen. Im Übrigen ergab die Prüfung, dass die Planungsabsicht der Stadt Iserlohn mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

### Antrag auf Zielabweichung

In einem Arbeitsgespräch bei der Bezirksregierung am 13.02.2015 wurde dieser Sachverhalt mit Vertretern der Stadt Iserlohn besprochen. Im Einzelfall kann eine Abweichung von Zielen der Raumordnung nach § 16 LPIG i. V. m. § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) zugelassen werden. Daher empfahl die Bezirksregierung der Stadt Iserlohn, einen Antrag auf Zielabweichung zu stellen. Dieser Antrag liegt mit Schreiben vom 19.02.2015 vor (vgl. **Anlage 3**). Wegen der absehbaren Dauer des Zielabweichungsverfahrens wurde die Verfahrensfrist von zwei Monaten im Anpassungsverfahren nach § 34 Abs. 2 LPIG ausgesetzt.

## **Formale Voraussetzungen der Zielabweichung**

### Zielverletzung

Mit der zeichnerischen und textlichen Festlegung eines ASB-Z werden raumbedeutsame und zusammenhängende, größere Flächen im Siedlungsraum (i. d. R. > 10 ha) für eine spezielle Nutzung regionalplanerisch gesichert. Aufgrund seiner speziellen Zweckbestimmung kommt einem ASB-Z eine weitergehende Bindungswirkung zu als einem ASB in seiner Eigenschaft als Vorranggebiet. Er darf ausschließlich für die im textlichen Ziel konkretisierte Zweckbestimmung genutzt werden. Im vorliegenden Fall lautet diese Zweckbestimmung in Ziel 8 Abs. 1 und der zugehörigen Erläuterung: „Forschungs-, Bildungs- und Verwaltungszentrum Iserlohn“. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche ist – wie erwähnt – mit dieser Zweckbestimmung nicht vereinbar.

Sie ist auch nicht auf dem Wege der Interpretation aus der zeichnerischen Festlegung ableitbar. Zwar sind die Siedlungsbereiche in der zeichnerischen Darstellung nicht flächenscharf und daher im Zuge der Umsetzung in der Bauleitplanung hinsichtlich der konkreten Größe und Abgrenzung der daraus entwickelten Bauflächen interpretierbar. Bei einer vorgesehenen Inanspruchnahme von ca. 5,8 ha des insgesamt ca. 26 ha großen ASB-Z für eine von der Zielfestlegung abweichende Nutzung handelt es sich allerdings um eine wesentliche Abweichung. Im Ergebnis liegt demnach die Verletzung eines raumordnerischen Ziels vor.

### Keine Regionalplan-Änderung

Im Regelfall ist für eine Planung, die den Zielen der Raumordnung nicht angepasst ist, eine Änderung des textlichen bzw. zeichnerischen Ziels des Regionalplans das Mittel der Wahl. Im vorliegenden Fall ist jedoch nicht vorgesehen, den ca. 26 ha großen ASB-Z vollständig umzuplanen. Der größere Teil des ASB-Z soll für die vorhandenen zielkonformen Nutzungen (Schule, Kindergarten, Berufsbildungszentrum, Zentrum für Gerontotechnik), einschließlich verfügbarer Reserven für ihre Erweiterung, sowie für weitere, mit der Zweckbestimmung vereinbare Neuansiedlungen weiterhin planerisch als ASB-Z gesichert bleiben. Auch nach einer Inanspruchnahme von 5,8 ha für eine abweichende Nutzung bleibt der ASB-Z regional bedeutsam und im Regionalplan zeichnerisch darzustellen. Sofern auch die materiellen Voraussetzungen für eine Zielabweichung vorliegen (vgl. dazu den nächsten Abschnitt), bietet das Zielabweichungsverfahren für solche unproblematischen Fälle im Vergleich zum Regionalplan-Änderungsverfahren eine rechtskonforme, einfache und weniger aufwändige Lösung an.

### Verfahren

Nach § 16 LPlIG i.V. mit § 6 ROG ist ein Zielabweichungsverfahren nur im Einzelfall möglich. Im vorliegenden Fall ist es daher auf die im Antrag der Stadt Iserlohn genannte Planung

(6. Änderung des B-Plans Nr. 147 und die zugehörige 19. Berichtigung des FNP) beschränkt. Im Übrigen bleibt das raumordnerische Ziel unberührt gültig.

Weiter sieht § 16 LPIG vor, dass die Zielabweichung in einem besonderen Verfahren geprüft werden muss. Es ist daher nicht zulässig, die Zielabweichung als einen der relevanten Punkte im raumordnerischen Verfahren nach § 34 LPIG zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung abzuhandeln.

Antragsbefugt sind u. a. alle öffentlichen Stellen nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 ROG, die das Ziel, von dem eine Abweichung zugelassen werden soll, gem. § 4 Abs. 1 ROG beachten müssen. Dazu gehört im vorliegenden Fall zweifellos die Stadt Iserlohn als Belegenheitsgemeinde.

Zuständig für ein Zielabweichungsverfahren von Zielen des Regionalplans ist die Bezirksregierung als Regionalplanungsbehörde. Sie entscheidet im Benehmen mit den fachlich betroffenen öffentlichen Stellen und im Einvernehmen mit dem Regionalrat. Das ebenfalls erforderliche Einvernehmen der Belegenheitsgemeinde ist mit dem vorliegenden Antrag auf Zielabweichung der Stadt Iserlohn bereits gegeben. Die Entscheidung über eine Zulassung der Zielabweichung liegt im Ermessen der Bezirksregierung als Regionalplanungsbehörde; auf sie besteht – auch bei Vorliegen der formalen und materiellen Voraussetzungen – kein Rechtsanspruch.

Mit Schreiben vom 03.03.2015 wurden gem. § 16 Abs. 4 LPIG die von der beabsichtigten Zielabweichung fachlich betroffenen öffentlichen Stellen beteiligt (mit Frist zum 10.04.2015):

- (1) Landrat des Märkischen Kreises
- (2) Südwestfälische IHK zu Hagen
- (3) Landesvereinigung der Unternehmensverbände NRW e.V.
- (4) Handwerkskammer Arnsberg
- (5) Landesvereinigung der Fachverbände des Handwerks NRW e.V.
- (6) Verband kommunaler Unternehmen e.V., Landesgruppe NRW

In den eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligten (1) – (3) werden keine Einwände gegen die Zielabweichung erhoben. Die Beteiligten (4) – (6) haben auch nach Erinnerung (per E-Mail vom 16.04.2015) keine Stellungnahme abgegeben; daher kann davon ausgegangen werden, dass von deren Seite ebenfalls keine Einwände bestehen. Das erforderliche Benehmen mit den fachlich betroffenen öffentlichen Stellen wurde damit hergestellt.

## **Materielle Voraussetzungen der Zielabweichung**

### Grundzüge des Regionalplans

Nach § 16 Abs. 1 LPlIG ist als erste materielle Voraussetzung für die Zielabweichung zu prüfen, ob die Abweichung die Grundzüge der Planung berührt. Die Grundzüge des hier relevanten Regionalplans – TA Oberbereiche Bochum und Hagen – folgen der in § 2 ROG vorgegebenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Diese wird in den Festlegungen in den Kapiteln II.1 Übergreifende Planungsziele (Raumstruktur), II.2 Siedlung, II.3 Freiraum und II.4 Verkehr und sonstige Infrastruktur gemäß den Grundsätzen des § 2 Abs. 2 ROG konkretisiert.

Erster Kernbereich einer Steuerung der nachhaltigen Raumentwicklung ist der Siedlungsraum. Bezogen auf die vorliegende Planungsabsicht der Stadt Iserlohn und die damit verbundene Zielabweichung sind für den Siedlungsraum die folgenden Ziele den Grundzügen des Regionalplans zuzuordnen:

- bedarfsgerechte und freiraumschonende Flächenvorsorge für Wohn- und Gewerbenutzungen sowie für Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Ziel 1, Ziel 3, Ziel 7, Ziel 8, Ziel 10),
- Konzentration der Siedlungsentwicklung und ihre Ausrichtung auf die angestrebte Raumstruktur, insbesondere auf das System der Zentralen Orte (Ziel 2, Ziel 6),
- Vorrang der Innenentwicklung (Ziel 2 Abs. 2).

Diesen Grundzügen zum Siedlungsraum wird die vorliegende Planungsabsicht der Stadt Iserlohn ebenso wie die damit verbundene Zielabweichung gerecht. Für die vorgesehene neue Wohnbaufläche besteht ein Bedarf. Eine Inanspruchnahme von zusätzlichem Freiraum ist damit nicht verbunden. Eine Verdrängung oder Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten von Gewerbeflächen liegt nicht vor. Das Plangebiet ist bereits Teil des Siedlungsraums und schließt unmittelbar an einen bestehenden ASB an. Für wesentliche Teile der zentralen Dienstleistungseinrichtungen, für die der ASB-Z vorgesehen war, stehen inzwischen Flächen in städtebaulich und regionalplanerisch besserer Lage im Stadtkern von Iserlohn zur Verfügung, insbesondere auf aufgelassenen Flächen (militärische Konversionsflächen, gewerbliche Brachflächen). Daher stellt sich die nun für eine Wohnbebauung vorgesehene Teilfläche derzeit als Stadtbrache dar.

Zweiter Kernbereich einer nachhaltigen Raumentwicklung ist der Freiraum. Komplementär zu den Regelungen zum Siedlungsraum gehören die Sicherung des Freiraums, einschließlich der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, und die Entwicklung der Freiraumfunktionen zu den Grundzügen des Regionalplans (Kap. II.3). Für die geplante Wohnbaufläche wird kein Freiraum in Anspruch genommen; aus der Zielabweichung von dem

festgelegten ASB-Z ergibt sich auch indirekt keine weitere Inanspruchnahme von Freiraum. Auch das innerstädtische Freiraumsystem wird nicht berührt. Auswirkungen auf regional bedeutsame Freiraumfunktionen sind als Folge dieser Maßnahme der Innenentwicklung ebenso nicht erkennbar. Die freiraumbezogenen Grundzüge des Regionalplans sind weder für die Schutzfunktionen noch für die Nutzungsfunktionen des Freiraums berührt.

Das Gleiche gilt für den dritten Kernbereich der Steuerung der nachhaltigen Raumentwicklung im Regionalplan, die Infrastruktur. Hier gehören zu den Grundzügen des Regionalplans die Ziele zur bedarfsgerechten und auf die angestrebte Raumstruktur ausgerichteten Infrastruktur (Kap. II.4). Die regional bedeutsame Verkehrsinfrastruktur wird ebenso wie die übrige Infrastruktur der Ver- und Entsorgung durch die geplante Wohnbaufläche und die damit verbundene Zielabweichung nicht berührt.

Zwischenergebnis: Durch die vorliegende Planungsabsicht der Stadt Iserlohn und die damit verbundene Zielabweichung werden Grundzüge des Regionalplans nicht berührt.

#### Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Als zweite materielle Voraussetzung für eine Zielabweichung ist nach § 16 Abs. 1 LPlG zu prüfen, ob die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist. Dazu hat die Prüfung der Bezirksregierung ergeben, dass durch die Zielabweichung im Einzelfall weder direkt noch indirekt eine Verletzung von weiteren Zielen der Raumordnung erfolgt. Auch andere für die Ermessensentscheidung über die Zulassung der Zielabweichung relevante Erfordernisse der Raumordnung sind nicht berührt.

Zwischenergebnis: Die Zielabweichung ist auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.

#### **Ergebnis**

Die Bezirksregierung kommt zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass die formalen und materiellen Voraussetzungen für eine Zielabweichung im vorliegenden Einzelfall vorliegen. Das Benehmen mit den fachlich öffentlichen Stellen wurde hergestellt. Die beabsichtigte Zielabweichung kann zugelassen werden. Zu dieser Beurteilung ist das Einvernehmen mit dem Regionalrat herzustellen.

#### **Weiteres Verfahren**

Liegt das Einvernehmen des Regionalrates vor, übermittelt die Bezirksregierung der Stadt ihre Entscheidung über die Zulässigkeit der Zielabweichung – einschließlich einer Begrün-

dung. Auf der Grundlage der Entscheidung zur Zielabweichung wird das ruhend gestellte Anpassungsverfahren nach § 34 Abs. 1 LPlG unverzüglich zum Abschluss gebracht.

Vorsorglich ist auf den Einzelfallbezug der Zielabweichung hinzuweisen. Ihre Zulassung gilt nur für die konkrete, im Antrag genannte Planungsabsicht. Sie kann nicht für eine davon abweichende Planungsabsicht in Anspruch genommen werden, die sich etwa im weiteren Verlauf des Bauleitplan-Verfahrens ergeben mag; in diesem Fall wäre erneut ein Zielabweichungsverfahren zu beantragen.

#### Anlagen

- A1: Anfrage der Stadt Iserlohn zur landesplanerischen Anpassung der Bauleitplanung nach § 34 Abs. 1 LPlG vom 17.12.2014 (6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Dröscheder Feld“ der Stadt Iserlohn und 19. Berichtigung des Flächennutzungsplans) – Auszüge
- A2: Festlegungen des Regionalplans im Planungsbereich
- A3: Antrag der Stadt Iserlohn auf Zielabweichung vom 19.02.2015 mit Begründung



Stadt Iserlohn • 58634 Iserlohn

Bezirksregierung Arnsberg  
-Dez. 62-  
über den  
Landrat des Märkischen Kreises  
58509 Lüdenscheld

Bezirksregierung  
Eing. 09. Jan. 2015  
Abteilung **Städtebauliche Planung**  
**Arnsberg**

Adresse: Rathaus 2  
Werner-Jacobi-Platz 12  
Zimmer: 135  
Auskunft: Annett Schwarz  
Vermittlung: 02371 217 0  
Durchwahl: 02371 217 2354  
Fax:  
E-Mail: annett.schwarz@iserlohn.de

Mein Zeichen  
B-Plan Nr. 147- 6. Änd.

Datum  
17.12.2014

Gesehen und weitergeleitet/vermerkt:  
Lüdenscheld, 07.01.2015  
MÄRKISCHER KREIS  
DER LANDRAT  
Im Auftrage 

**Betr.:** Abstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG)

**hier:** 19. Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich "Dröscheder Feld"  
6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 "Dröscheder Feld"  
gem. § 13a Abs. 2, Nr. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage übersende ich Ihnen den städtebaulichen Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 mit Begründung, sowie den Entwurf der 19. Berichtigung des Flächennutzungsplans, mit der Bitte um Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme.

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbauflächenentwicklung „Auf der Emst“ und der damit in Verbindung stehenden 19. Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Dröscheder Feld“ steht die 82. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Sümmern Ost“.

Analog zu der geplanten Wohnbauflächenausweisung „Auf der Emst“ sollen im östlichen Randbereich der Ortslage Sümmern entsprechende Wohnbauflächenreserven in einer Größe von ca. 4 ha zurückgenommen werden, um zukünftig eine Fläche für die Landwirtschaft darzustellen. Darüber hinaus wird die Ausweitung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes auf diese Flächen angestrebt.


Dieses Vorgehen dokumentiert die zukünftige Ausrichtung der Stadtentwicklung in Iserlohn, nämlich den zukünftigen Verbrauch von Außenbereichsflächen zu verringern, indem einer Innenentwicklung der Vorzug gegenüber einer Außenentwicklung gegeben wird.

Servicezeiten: Montag bis Mittwoch: 8 bis 16 Uhr Donnerstag: 8 bis 18 Uhr Freitag: 8 bis 12 Uhr

www.iserlohn.de Zentrale E-Mail: info@iserlohn.de Zentralfax: (02371) 217-2190

Bankverbindung: Stadtparkasse Iserlohn 406 (BLZ 44550045) IBAN: DE84 4455 0045 0000 0004 06 BIC: WELADED1ISL  
Märkische Bank 175800800 (BLZ450600009) IBAN: DE20 4506 0009 0175 8008 00 BIC: GENODEM1HGN

Im Auftrag










Janke

Ressortleiter Planen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz

Anlagen:

- Entwurf der 19. Berichtigung des Flächennutzungsplans, 4-fach
- Städtebaulicher Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147, 4-fach
- Begründung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147, 4-fach
- Entwurf der 82. Änderung des Flächennutzungsplans, 4-fach

# Darstellungen ( §5 Abs. 2 BauGB )

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Baufläche
-  Gewerbliche Baufläche
-  Sonderbaufläche
-  Flächen für Gemeinbedarf
-  Bahnanlagen
-  Straßenverkehrflächen
-  Grünflächen
-  Flächen für Landwirtschaft
-  Flächen für Wald
-  Erholungswald
-  Überschwemmungsgebiete
-  Flächen für Aufschüttungen
-  Geltungsbereichsgrenze des Landschaftsplanes
-  Naturschutzgebiet ( §20 LG )
-  Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
-  Lärmschutzwall
-  Abgrenzung des Änderungsbereiches
-  Schule
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
-  Post
-  Kindergarten
-  Sportplatz
-  Spielplatz
-  Dauerkleingärten
-  öffentliche Parkfläche
-  Wasser

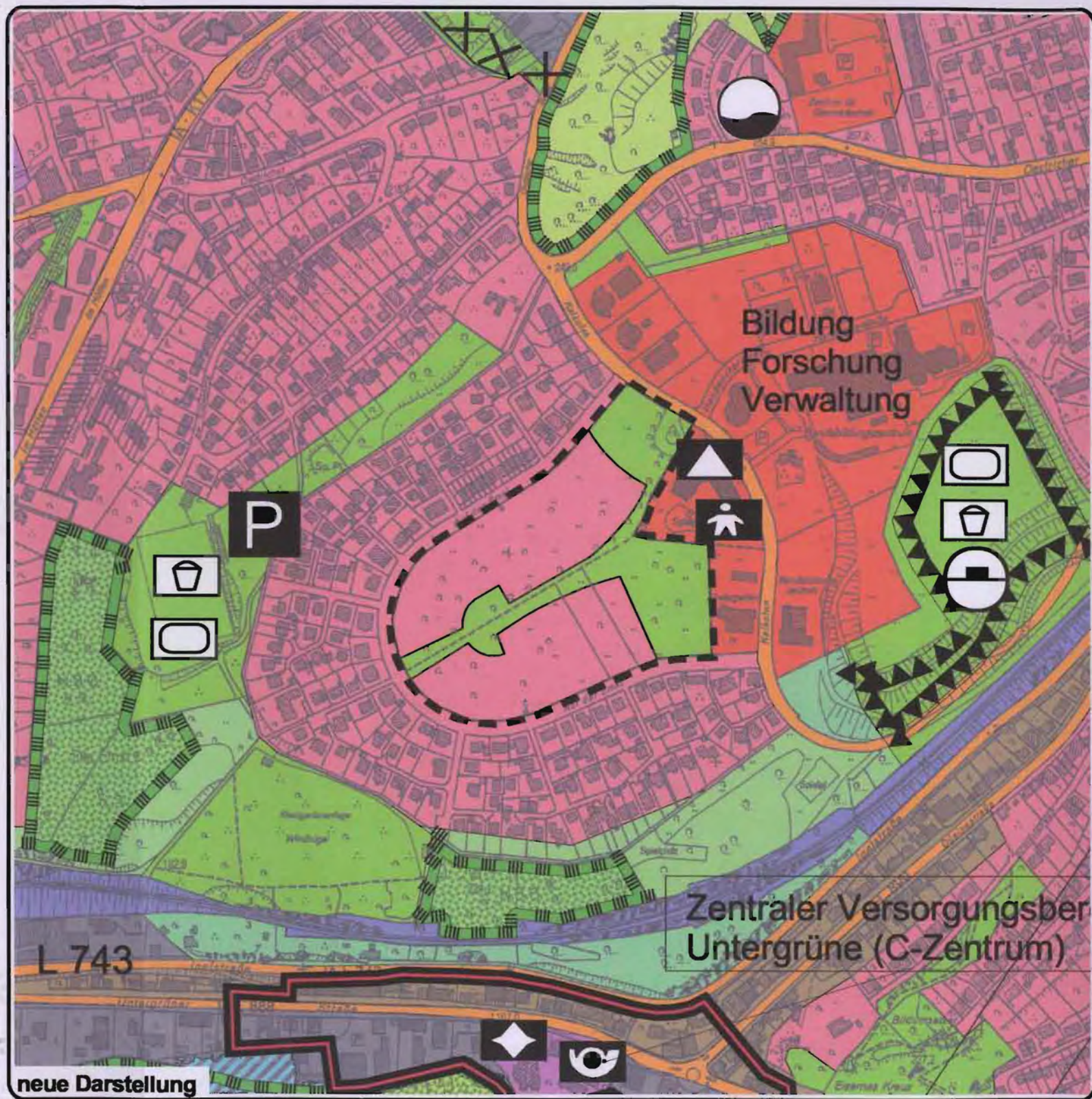
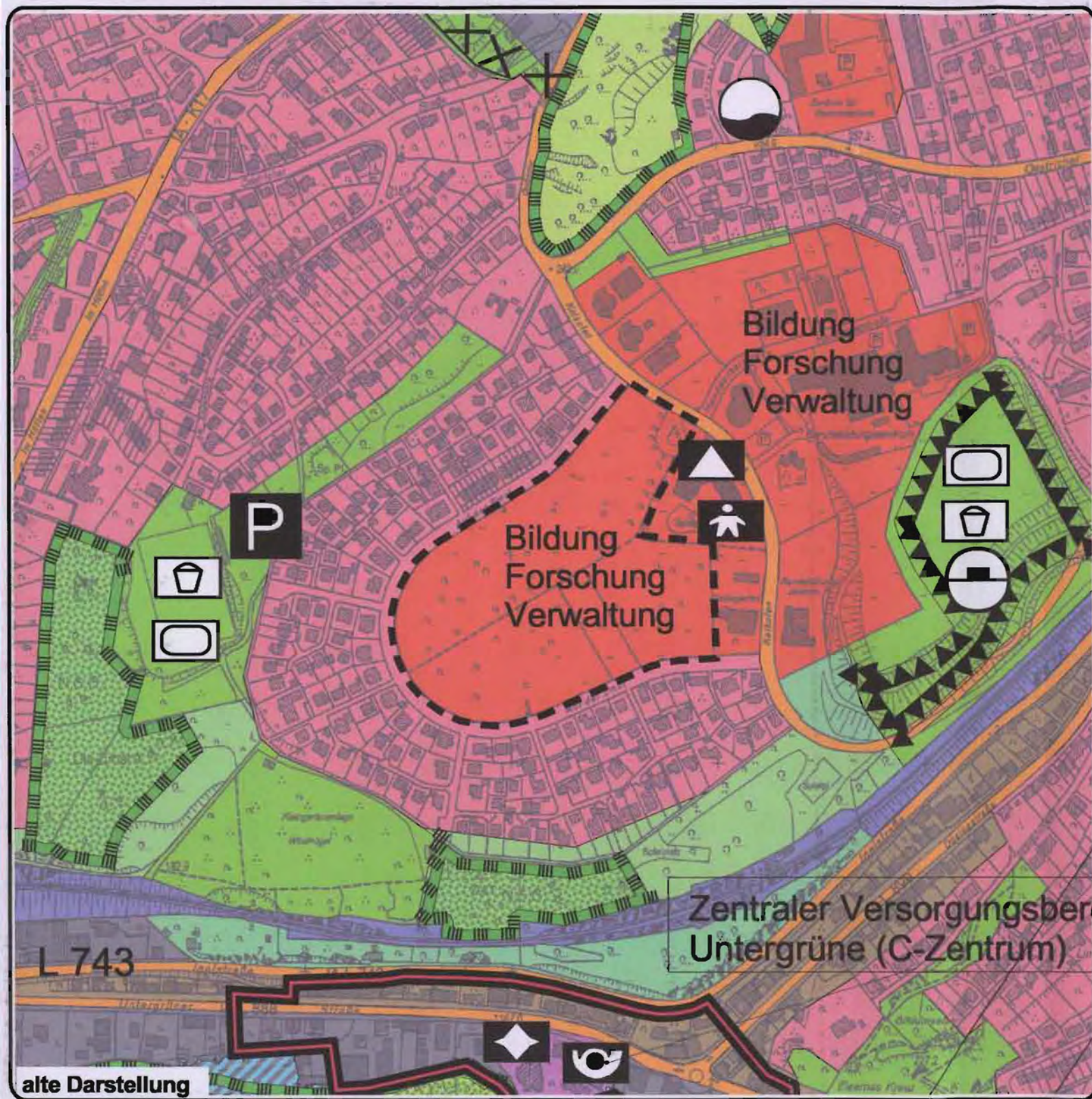
**Stadt Iserlohn** 

## Flächennutzungsplan

1 : 5000

### 19. Berichtigung

Bereich Dröscheder Feld -  
Auf der Emst



### Landesplanerische Anpassung

Die Bezirksregierung Amsberg hat die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 32 Abs.1 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) mit Schreiben vom für die 19. Berichtigung des Flächennutzungsplanes bestätigt.

### Bekanntmachung Bebauungsplan

Der Satzungsbeschluss des Rates vom für den Bebauungsplan Nr. 147 Dröscheder Feld, 2. Änderung auf den sich die 19. Berichtigung des Flächennutzungsplanes bezieht, ist am bekanntgemacht worden.

### Kartengrundlage

Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000, herausgegeben vom Land NRW © Geobasis NRW 2011

Diese Berichtigung bezieht sich auf die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147

**Bebauungsplan Nr. 147**  
**»Dröscheder Feld«**  
**6. Änderung**

gem. § 13 a BauGB  
– VORENTWURF –



**Begründung**

Stand: 24. November 2014



Bearbeitung:

**Norbert Post**  
**Hartmut Welters**  
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund  
Tel. 02 31. 47 73 48, 60 / Fax 02 31. 55 44 44  
info@post-welters.de / www.post-welters.de

## 1. Anlass, Ziele und Grundlagen der städtebaulichen Planung

### 1.1. Anlass, Ausgangssituation und städtebauliches Entwicklungsziel

Der südwestliche Randbereich des Stadtteils »Dröscheder Feld« ist seit Jahrzehnten als städtebaulicher Entwicklungsschwerpunkt für den tertiären Bereich »Bildung, Forschung und Verwaltung« ausgewiesen. Der entsprechende Bebauungsplan wurde im Jahre 1983 rechtsverbindlich.

Mit Ausnahme der abrundenden Wohnbebauung im Südwesten und einer vereinzelt An siedlung von Verwaltungs-, Bildungs- und Forschungseinrichtungen östlich und nordöstlich der Straße »Kalkofen« ist in den vergangenen ca. 30 Jahren der überwiegende Teil der planungsrechtlich vorbereiteten Fläche unbebaut geblieben und stellt sich heute als mindergenutzte Stadtbrache dar. Auch derzeit ist keine nennenswerte gewerbliche Nachfrage an diesem Standort festzustellen bzw. absehbar.

Demgegenüber gibt es im Siedlungsband westlich von Iserlohn-Mitte im Bereich Dröscheder Feld bis Letmathe eine anhaltend hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern bzw. entsprechenden Grundstücken in verkehrlich günstigen und freiräumlich hochwertigen Lagen. Diese Nachfrage kann durch die derzeit vorhandenen Flächenpotenziale aus unterschiedlichen Gründen nicht oder nur unzureichend gedeckt werden.

Vor dem Hintergrund

- der mangelnden Nachfrage nach adäquaten Dienstleistungsnutzungen am Standort Dröscheder Feld,
- der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhauswohnen in hochwertigen Lagen im westlichen Bereich des Iserlohner Siedlungsbandes,
- der wohnbaulichen Vorprägung des Standortes »Auf der Emst« und
- der landesplanerisch gebotenen Bevorzugung der Innenentwicklung bislang ungenutzter Flächenpotenziale

bietet sich die langjährige Stadtbrache »Auf der Emst« südwestlich der Straße »Kalkofen« für eine wohnbauliche Weiterentwicklung der im Umfeld bestehenden Nutzungsstrukturen an. Unter Berücksichtigung und Nutzung der bereits realisierten Erschließung und Infrastruktur im angrenzenden Umfeld soll hier sukzessive ein Wohnquartier für rund 60 Einfamilienhäuser, ergänzt um einige wenige Mehrfamilienhauswohnungen, entwickelt werden. Besonderen Wert wird hierbei auf Aspekte der Energieeinsparung, Energieeffizienz sowie des Einsatzes erneuerbarer Energien gelegt.

Für die Umsetzung der geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele im Bereich »Auf der Emst« wird die Änderung des gültigen Planungsrechtes im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

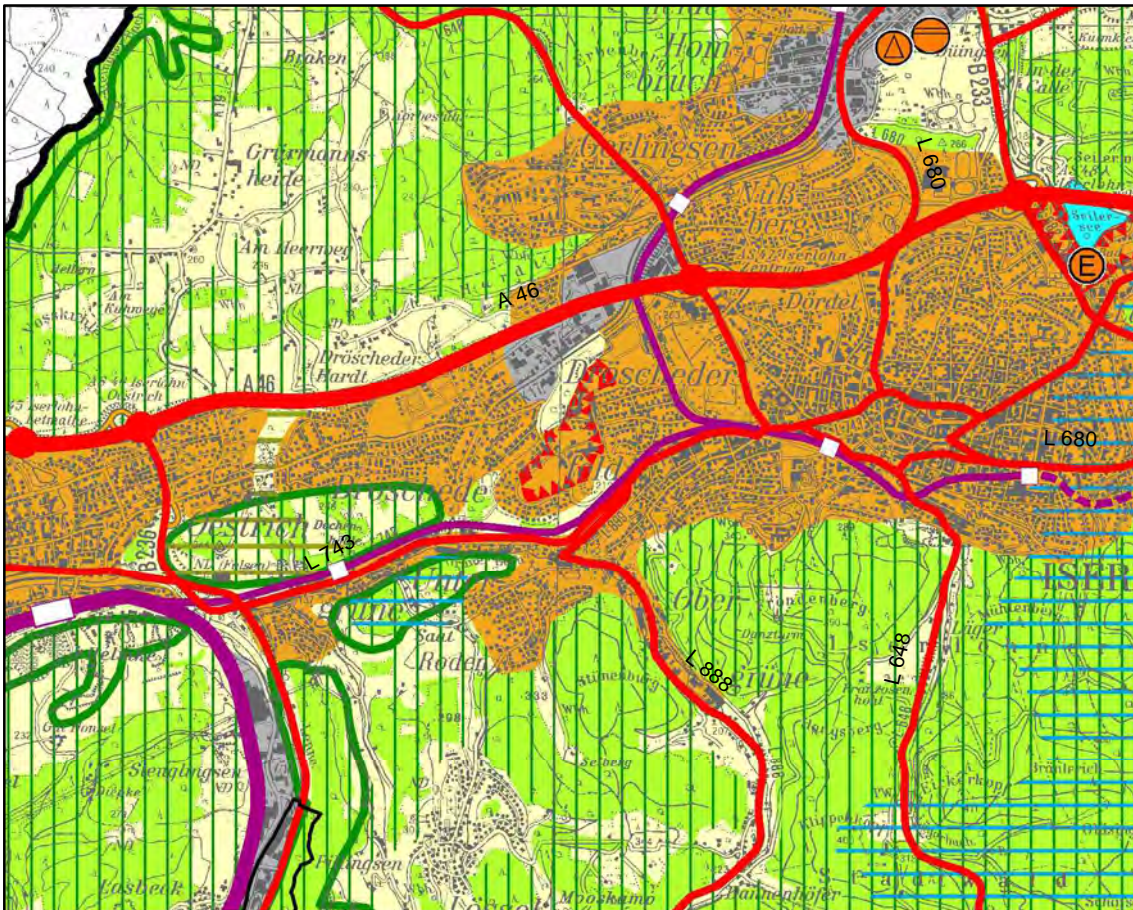
# REGIONALPLAN ARNSBERG

## TEILABSCHNITT OBERBEREICHE BOCHUM UND HAGEN

-Auszug-

Anlage 2

Zielabweichungsverfahren nach § 16 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG)  
Im Bereich des Bildungs-, Forschungs- und Verwaltungszentrums Iserlohn



Legende siehe zeichnerischen Teil des Regionalplanes

Maßstab 1:50000

Vervielfältigt durch die Bezirksregierung Arnberg  
Kartengrundlage Topographische Karte 1:50000 des Landes Nordrhein-Westfalen, © Geobasisdaten: Land NRW, Bonn

### Ziel 8

- (1) Die zeichnerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche für zweckgebundene Nutzungen sind der unter diese Zweckbindung fallenden Nutzung gemäß nachfolgender Erläuterung vorbehalten. Neue Infrastruktureinrichtungen mit regionaler Bedeutung sollen nur an geeigneten Standorten unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden.

Erläuterung:

In den Oberbereichen Bochum und Hagen ist eine hohe Dichte von Hochschulen, Gründerzentren, Technologiezentren usw. vorhanden. Eine Darstellung dieser Zentren als ASB für zweckgebundene Nutzungen erfolgt erst ab einer Größenordnung der Einrichtung von 10 ha. Folgende regional bedeutsame Bildungseinrichtungen sind in die zeichnerische Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes als ASB für zweckgebundene Nutzungen übernommen worden:

- Ruhr-Universität Bochum
- Fern-Universität-Gesamthochschule Hagen
- Hochschule Witten/Herdecke
- Bildungs-, Forschungs- und Verwaltungszentrum Iserlohn

Stadt Iserlohn • 58634 Iserlohn

Bezirksregierung Arnsberg  
-Dez. 62-  
über den  
Landrat des Märkischen Kreises  
58509 Lüdenscheid

### Abteilung Städtebauliche Planung

Adresse: **Rathaus 2**  
**Werner-Jacobi-Platz 12**  
Zimmer: 135  
Auskunft: Annett Schwarz  
Vermittlung: 02371 217 0  
Durchwahl: 02371 217 2354  
Fax:  
E-Mail: annett.schwarz@iserlohn.de

Mein Zeichen

B-Plan Nr. 147- 6. Änd.

Datum

19.02.2015

**Betr.: Antrag auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens  
gem. § 16 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG)**

**hier: 19. Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich "Dröscheder Feld"  
6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 "Dröscheder Feld"  
gem. § 13a Abs. 2, Nr. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben stelle ich den Antrag auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 16 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) für den Bereich der 19. Berichtigung des Flächennutzungsplans „Dröscheder Feld“. Die beiliegende Begründung ist Bestandteil dieses Antrags.

Im Auftrag



Janke  
Ressortleiter Planen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz

#### Anlagen:

- Begründung zum Antrag
- Entwurf der 19. Berichtigung des Flächennutzungsplans, 4-fach
- Städtebaulicher Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147, 4-fach
- Begründung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147, 4-fach

Servicezeiten: Montag bis Mittwoch: 8 bis 16 Uhr

Donnerstag: 8 bis 18 Uhr

Freitag: 8 bis 12 Uhr

www.iserlohn.de Zentrale E-Mail: info@iserlohn.de

Zentralfax: (02371) 217-2190

Bankverbindung: Stadtparkasse Iserlohn  
Märkische Bank

406 (BLZ 44550045) IBAN: DE84 4455 0045 0000 0004 06  
175800800 (BL/450600009) IBAN: DE20 4506 0009 0175 8008 00

BIC: WELADED1ISL  
BIC: GENODEM1HGN



## Begründung

### **zum Antrag auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 16 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) im Rahmen der**

### **19. Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich „Dröscheder Feld“ und der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Dröscheder Feld“ gem. § 13a Abs. 2, Nr. 2 BauGB**

#### Lage des Plangebiets im Siedlungsraum

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil „Dröscheder Feld“, inmitten des Iserlohner Siedlungsbandes, das von Letmathe im Westen bis Wermingsen im Osten reicht. Dröscheder Feld grenzt im Nordwesten an den Stadtteil Dröschede, im Südwesten an die Grüne und im Osten an Iserlohn-Mitte. Im Süden und Osten wird der Stadtteil Dröscheder Feld räumlich durch Bahnlinien begrenzt, im Osten darüber hinaus durch den Hauptfriedhof. Im Norden bzw. Westen bilden die Straßen Hellweg bzw. Im Hütten (K 17) die Stadtteilgrenze.

Der Geltungsbereich des Plangebiets beschränkt sich auf die Flurstücke 893 bis 895 und 1079 bis 1081 (Brachfläche) sowie 725 tlw. (Fußweg) in der Gemarkung Oestrich, Flur 13. Die Flächengröße beläuft sich insgesamt auf ca. 5,95 ha.

#### Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel und Zweck der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 bzw. der 19. Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche am Standort „Dröscheder Feld“

Der südwestliche Randbereich des Stadtteils „Dröscheder Feld“ ist im Bebauungsplan Nr. 147 „Dröscheder Feld“ als städtebaulicher Entwicklungsschwerpunkt für den tertiären Bereich „Bildung, Forschung und Verwaltung“ festgesetzt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Bildung, Forschung und Verwaltung“ dar.

Mit Ausnahme der abrundenden Wohnbebauung im Südwesten und einer vereinzelt An siedlung von Verwaltungs-, Bildungs- und Forschungseinrichtungen östlich und nordöstlich der Straße „Kalkofen“ ist in den vergangenen ca. 30 Jahren der überwiegende Teil der planungsrechtlich vorbereiteten Fläche unbebaut geblieben. Auch derzeit ist keine nennenswerte Nachfrage an diesem Standort festzustellen bzw. absehbar. Für zukünftige Einrichtungen der „Bildung, Forschung und Verwaltung“ sind optimalere Standorte auf aufgelassenen Flächen in zentraler Stadtlage vorhanden.

Demgegenüber gibt es im Siedlungsband westlich von Iserlohn-Mitte im Bereich Dröscheder Feld bis Letmathe eine anhaltend hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern bzw.

entsprechenden Grundstücken in verkehrlich günstigen und freiräumlich hochwertigen Lagen. Diese Nachfrage kann durch die derzeit vorhandenen Flächenpotenziale aus unterschiedlichen Gründen nicht oder nur unzureichend gedeckt werden. Aufgrund der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken im westlichen Bereich des Iserlohner Siedlungsbandes, der wohnbaulichen Vorprägung des Standortes „Auf der Emst“ sowie der mangelnden Nachfrage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan nach Dienstleistungsnutzungen am Standort „Dröscheder Feld“, ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche in diesem Bereich städtebaulich zu befürworten.

Voraussetzung für die Realisierung von Wohnbaugrundstücken ist die Änderung des Bebauungsplanes sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplans.

#### Planungsrechtliche Situation sowie regionalplanerische Anforderungen

Entsprechend der oben genannten Ausführungen beabsichtigt die Stadt Iserlohn im Bereich „Dröscheder Feld“ eine Wohnbaufläche auszuweisen und hat hierfür am 16.07.2013 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Dröscheder Feld“ beschlossen.

Grundvoraussetzung für die Planung ist, dass sie mit ihren Inhalten nicht im Widerspruch zu Zielen der übergeordneten Raumplanung stehen darf. Das folgt aus der Anpassungspflicht, der gem. § 1 Abs. 4 BauGB sowohl Bebauungspläne als auch Flächennutzungspläne unterliegen. Mit Schreiben vom 17.12.2014 wurden daher an die Bezirksregierung Arnsberg der städtebaulichen Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 mit Begründung, sowie der Entwurf der 19. Berichtigung des Flächennutzungsplans zur Einholung der landesplanerischen Stellungnahme gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) übersandt.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Stand September 2011 – wird der Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld als Allgemeiner Siedlungsbereich mit Zweckbindung (ASB-Z) ausgewiesen. Diese Darstellung setzt sich nach Nordosten jenseits der Straße „Kalkofen“ fort und umfasst räumlich in etwa dem im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche für Bildung, Forschung, Verwaltung“ dargestellten Bereich. Im Regionalplan wird inhaltlich diese Zieldarstellung weiter konkretisiert, danach ist der ASB-Z „Bildungs-Forschungs- und Verwaltungszentrum Iserlohn“ ausschließlich den unter diese Zweckbindung fallenden Nutzungen vorbehalten.

Die im Regionalplan festgesetzte Zielsetzung stellt damit einen Konflikt dar, der sich rechtssicher aber nur mit einer von der Bezirksregierung Arnsberg zuzulassenden Zielabweichung bewältigen lässt. Das Bauvorhaben und die damit verbundene Planung auf Bebauungsplanebene sowie Anpassung auf Flächennutzungsplanebene ist, nicht ohne Abweichung des raumordnerischen Zieles des Regionalplans möglich. Zur Klärung der Problematik fand daher am 13.02.2015 ein Termin bei der Bezirksregierung Arnsberg statt. Mit der Bezirksregierung wurde vereinbart, dass zur Lösung des Konflikts von der Stadt Iserlohn ein Antrag auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens gestellt wird. Die hier vorliegende Begründung ist Bestandteil dieses Antrags.

Iserlohn, den 19.02.2015

  
Janke  
Ressortleiter Planen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz