Bebauungsplan Nr. 212 Gewerbegebiet Kalthof Zollhaus, 2. Änderung nach § 13 Baugesetzbuch

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 212 ist die Höhenlage der Betriebsgrundstücke exakt definiert.

Je nach Geländeverlauf sind zur Bildung sogenannter Geländeausgleichsflächen entsprechende Abgrabungen oder Aufschüttungen vorzunehmen. Sie dienen dazu, der Höhenentwicklung des Gebietes angepasste Plateaus zu schaffen, auf denen die Betriebsgebäude errichtet werden können. Die einzelnen Höhen der Geländeausgleichsflächen sind in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB über NN festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass sich die Bauvorhaben höhenmäßig gestaffelt dem Geländeverlauf anpassen und sich somit optisch besser in das Landschaftsbild einfügen.

Ein weiterer, ebenso wesentlicher Aspekt ist, die anfallenden Bodenmassen innerhalb des Baugebietes zu belassen und hier wieder einzubringen.

Im Rahmen des Planvollzuges wird deutlich, dass die vg. Festsetzung immer dann schwer umsetzbar ist, wenn zur Bildung bedarfsgerechter Betriebsgrundstücke mehrere Plateaus zusammengefasst werden müssen.

Inhalt dieser Bebauungsplanänderung ist daher eine Neufestsetzung zur Höhenlage der Betriebsgrundstücke im Bereich östlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE. Unter Wahrung des angestrebten Landschaftsbildes kann hierdurch auch der Forderung nach bedarfsgerechten Betriebsgrundstücken entsprochen werden.

Im Hinblick auf untergeordnete Maßnahmen, wie Zufahrten oder Stellplätze wird die Festsetzung darüber hinaus durch folgende Ausnahme ergänzt:

"Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

Verschiedene Höhen innerhalb eines Baugrundstückes dürfen durch eine befahrbare Rampe miteinander verbunden werden. Teile der Betriebsgelände dürfen für Laderampen und Parkdeckzufahrten bis zu 2,00m von den festgesetzten Höhen abweichen. Soweit erforderlich darf das Betriebsgelände zu den angrenzenden Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken angeglichen werden."

Das zu erwartende Landschaftsbild wird sich durch die Planänderung nicht oder nur unwesentlich ändern. Dies ergibt sich daraus, dass die zulässigen Traufhöhen im Änderungsbereich häufig weit unterschritten wurden. Somit bleiben die tatsächlichen

Gebäudehöhen über NN nahezu unverändert.

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Iserlohn keine zusätzlichen Kosten.

Iserlohn, den 29.06.2000

Frieder Altrogge
Technischer. Beigeordneter