

STADT ISERLOHN

PLANUNGSAMT



61/02 (2357 Ev.)

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 188 - Kalthofer Feld -
nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Der og. Bebauungsplan ist in der Fassung der 1. Änderung seit
dem 24.3.1989 rechtsverbindlich.

Bebauungspläne für neu zu erschließende Baugebiete werden in
aller Regel zu einem Zeitpunkt aufgestellt, zu dem der planen-
den Gemeinde noch keine konkreten Bauabsichten potentieller
Bauinteressenten oder Gewerbetreibender bekannt sind. Gleich-
wohl soll sie aber Festsetzungen treffen, die vorausschauend
allen künftigen Belangen unbekannter Art gerecht werden. Da
dies schier unmöglich ist, ergeben sich im Laufe der Realisie-
rung eines Bebauungsplanes immer mal Situationen, wo Änderungen
der ursprünglichen Planungsziele angebracht erscheinen, ohne
daß davon die Grundzüge der Planung berührt werden.

Im vorliegenden Fall soll der og. Bebauungsplan in drei Punkten
geändert werden.

1. Der Wendeplatz am Ende der Straße "Kalthofer Feld" wird in sei-
ner Lage geringfügig geändert. Erreicht wird hierdurch ein bes-
serer, weil rechtwinkliger Anschluß der anliegenden Baugrund-
stücke.
2. Von der Straße "Im Kurzen Busch" soll nach Norden eine weitere
ca. 45 m lange Verkehrsfläche als Stichstraße festgesetzt wer-
den, um hier eine kleingliedrige Grundstücksaufteilung für
kleine und mittelständige Betriebe zu ermöglichen.
3. Nördlich dieser neuen Stichstraße war bei der Aufstellung des
Bebauungsplanes seinerzeit aus der gewerblichen Baufläche ein
Segment herausgenommen und als "nicht überbaubare Grundstücks-
fläche" festgesetzt worden. In einem Abstand von 100 m nördlich
von der damals festgesetzten Baugrenze befindet sich ein land-
wirtschaftlicher Betrieb. Durch die Festsetzung, hier keine
baulichen Anlagen zuzulassen, sollten Konflikte zwischen künf-
tigen gewerblichen Betriebsstätten und möglichen, von dem land-
wirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchsbelästigungen ver-
mieden werden.

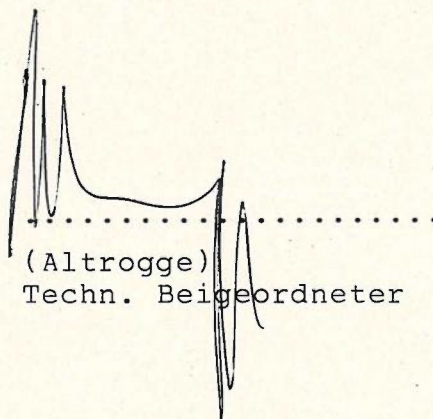
Inzwischen ist erkannt worden, daß dieses Problem auch anders lösbar ist bzw. es auch Betriebsarten gibt, die in geschlossenen Hallen auch ohne äußere Einwirkungen produzieren können. Es genügt demnach eine Kennzeichnung der Fläche in dem Bebauungsplan mit einem entsprechenden Hinweis, damit potentielle Grundstücksbewerber rechtzeitig Maßnahmen, wie z. B. Anordnung der Büro- und Sozialräume, Fenster und Belüftungsöffnungen etc., in ihre Planung einfließen lassen können.

Die Fläche wird in "überbaubare Grundstücksfläche" geändert, durch Schraffur gekennzeichnet und mit dem Hinweis versehen: Gewerbegebiet, das durch mögliche Geruchseinwirkungen vorbelastet ist, ausgelöst durch den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb in einem Abstand von weniger als 100 m.

Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

Kosten entstehen der Gemeinde durch die Anlegung der neuen Stichstraße. Die Kosten werden bis auf einen Gemeindeanteil von mind. 10 % durch die Erhebung von Erschließungskostenbeiträgen wieder vereinnahmt.

Iserlohn, 09. Juni 1992



(Altrogge)
Techn. Beigeordneter