

STADT ISERLOHN

PLANUNGSAMT



61/03 (2357 Ev.)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 209 -Wermingsen/Kantstraße-
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1. Lage des Plangebietes im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt im Ostteil des Siedlungsschwerpunktes Iserlohn, südlich der Westfalenstraße auf der Südseite der ehemaligen Bahnlinie Iserlohn-Hemer, östlich der Kantstraße und Overhoffstraße.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf -Kindergarten-, die planungsrechtliche Sicherung eines vorhandenen Spiel- und Sportplatzes sowie die damit verbundene verkehrliche Erschließung erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die gesamte Fläche östlich der östlichen Bauzeile der Robert-Koch-Straße als Grünfläche für Spiel- und Sportplatz dar. Geringe Teile davon sollen in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend den vorgesehenen Nutzungen des Bebauungsplanes geändert werden, um die Übereinstimmung herzustellen.

4. Planungsziele

4.1 Die z.Z. im Flächennutzungsplan als Grünfläche für Spiel- und Sportplatz dargestellte Fläche wurde bisher für Sportübungen und Ballspiele durch die britischen Militärstreitkräfte, der in den "Corunna-Barracks" an der Westfalenstraße untergebrachten Truppenteile genutzt. Diese Nutzung ist inzwischen nach der Auflösung des Truppenstandortes aufgegeben worden.

Im Sportstättenentwicklungsplan der Stadt ist u.a. der Bedarf an Sportstätten im Ostteil der Stadt dargelegt. Die hier künftig zur Verfügung stehende Fläche reicht zwar nicht zur Abdeckung des Gesamtbedarfs, sie mindert aber schon mal den Fehlbedarf. Es ist ein Spielfeld mit der in der Norm liegenden Abmessung von 105 x 70 m vorgesehen. Die Spielfläche soll, ohne großen Aufwand zu betreiben, als Rasenplatz so verbleiben, wie sie sich z. Z. darstellt. Der großen Nachfrage entsprechend können hier nichtvereinsangeschlossenen Gruppen, aber auch Betriebssportgruppen und anderen Spiel- und Sportmöglichkeiten geboten werden.

Für künftige Entwicklungen ist hier im Anschluß an die geplante Straße eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, auf der, falls erforderlich, ausschließlich zweckgebundene bauliche Anlagen -Umkleidegebäude etc.- errichtet werden können. Ferner ist eine Fläche für die erforderlichen Stellplätze ausgewiesen, die aus wasserdurchlässigem Material hergestellt und eingegrünt werden soll.

Da die Fläche bereits, allerdings nur für einen bestimmten Personenkreis, als Sportstätte genutzt wurde, tritt durch die jetzt erfolgte rechtliche Festsetzung keine wesentliche Änderung gegenüber der bisherigen Situation ein. Der eigentliche Spiel- und Sportbetrieb wird von den vorhandenen Wohnhausgrund-

stücken auf rd. 60 m nach Osten verlegt. Die Sportfläche wird gegen die vorhandenen Wohnhäuser durch eine neu geplante Wohnbauzeile und das möglicherweise später entstehende Umkleidegebäude abgeschirmt. Durch ordnungsbehördliche Verfügungen wird der Spiel- und Trainingsbetrieb zeitlich so eingeschränkt, daß die in einem Lärmgutachten vom 12.02.1992 erläuterten Immissionsrichtwerte ebenso wie die dort angegebenen Ruhezeiten eingehalten werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist nach dem Gutachten allein schon durch die Abstände zum Spielfeld gewährleistet.

- 4.2 In dem fortgeschriebenen Kindergartenbedarfsplan, dem der Rat der Stadt am 29.10.1991 zugestimmt hat, ist der dringende Bedarf für einen Kindergarten im Ostteil des Stadtgebietes nachgewiesen. Verschiedene Standortvorschläge wurden den entsprechenden Fachausschüssen vorgestellt. Der in diesem Bebauungsplan vorgesehene Standort wurde als der günstigste erachtet, u. a. wegen seiner zentralen Lage in dem nach der Bedarfsanalyse ermittelten Einzugsgebiet. Damit sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, wurden entsprechende Festsetzungen über die Geschosigkeit, die Ausnutzbarkeit, die Lage der überbaubaren Fläche, aber auch gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW getroffen.
- 4.3 Verkehrlich sollen die beiden Flächen -Fläche für den Gemeinbedarf, Kindergarten und Grünfläche, Spiel- und Sportplatz- durch eine ringförmige Verbindung der bereits in den Ansätzen vorhandenen Verlängerungen der Kantstraße und Overhoffstraße erschlossen werden. Darüber hinaus ist das Gebiet fußläufig zu erreichen in einem 100 m-Abstand von der Westfalenstraße mit Anschlüssen an den ÖPNV, in 60 m-Abstand vom Wendeplatz der Heinrichsallee und in 550 m-Abstand von der Hansbergstraße.
- 4.4 Durch die ringförmige Anordnung der Verkehrsflächen sowie eine ca. 55 m lange Stichstraße in Verlängerung der Overhoffstraße ergeben sich zur Abrundung des Baugebietes Wohnbauflächen für ca. 11 Einfamilienhäuser. Für diese reinen Wohngebiete sind Festsetzungen getroffen, die einen aufgelockerten Übergang von der vorhandenen überwiegend zweigeschossigen Reihenhausbauweise an den genannten Straßen zur freien Landschaft hin gewährleisten, indem hier in max. eingeschossiger Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Von dem südlich angrenzenden Waldgebiet ist ein Abstand von 35 m einzuhalten. Die Wohnbebauung wird gegen die auf der öffentlichen Grünfläche ausgewiesenen Stellplatzanlage durch einen festgesetzten Lärmschutzwall abgeschirmt, für den außerdem ein Bepflanzungsgebot festgesetzt ist. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist ebenfalls in dem bereits erwähnten Lärmgutachten nachgewiesen.
- 4.5 Nach der Durchführung des Bebauungsplanes wird sich das Verkehrsaufkommen auf der einzigen Zufahrt zu dem vorhandenen Baugebiet, dem Bredenbrucher Weg mit Anschluß über die Hilbornstraße an die Westfalenstraße, erhöhen. Vor dem Haus Bredenbrucher Weg 4 sind im Juli und August 1990 Verkehrszählungen durchgeführt worden. Im Juli wurden 639 und im August 694 Fahrzeugbewegungen/Tag a`24 Stunden ermittelt. Die Spitzenverkehrsstunde lag im Juli zwischen 18.00 und 19.00 Uhr mit 62, im August zwischen 16.00 und 17.00 Uhr mit 66 Fahrzeugbewegungen. Nach einer aufgestellten Verkehrsprognose werden durch die Wohnbebauung bei 11 Wohneinheiten zusätzlich 50 Fahrzeugbewegungen/Tag ausgelöst, die sich auf die Spitzenverkehrsstunde mit rd. 13 Fahrzeugbewegungen zusätzlich auswirken werden. Damit liegt der zu erwartende Spitzenverkehr mit 79 Fahrzeugbewegungen noch weit unter den Werten, die nach den Ausbauelementen in der RAST-E für Anliegerstraßen in Wohngebieten in der vergleichbaren Stadtrandlage mit bis 250 Fahrzeugbewegungen in der Spitze angegeben sind. Das gleiche gilt für den Kindergarten, der nach der Prognose bei 50 Kindergartenplätzen zusätzliche Fahrzeugbewegungen von je 25 in den Stunden 7.00 bis 8.00 Uhr bzw. 11.00 bis 12.00 Uhr auslösen wird. Gezählt wurden in diesen Stunden 40 bzw. 24 im Juli 1990 und 41 bzw. 36 im August.

4.5 Die Sportanlage wird von ihrer Größenordnung und Beispielbarkeit nur minimalen Verkehr in der Feierabend-/ Freizeit auslösen, der sich unwesentlich auswirkt. Nur bei sporadisch auftretenden Sportveranstaltungen sind möglicherweise bis zu 50 Fahrzeugbewegungen zusätzlich zu erwarten.

4.6 Die ehemalige Bundesbahntrasse Iserlohn - Hemer, die Gleiskörper sind inzwischen entfernt, liegt am Nordrand, außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes und hat auf die hier vorgesehenen Nutzungen keine Auswirkungen.

5. Eingriff in die Natur und Landschaft

Gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden für die unter Pkt. 4 Beschriebenen Planungsziele die zu erwartenden unvermeidbaren Eingriffe in die Natur und Landschaft ermittelt und bewertet. Zugrundegelegt wurde dabei ein Bewertungsrahmen, der in vereinfachender Form abgeleitet ist aus dem Gutachten von Adam/Nohl/Valentin - MURL 1987.

Als Anlage zu dieser Begründung sind der Bewertungsrahmen, die lagemäßige Darstellung der Eingriffsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sowie die entsprechenden Berechnungen, die Bilanzierung, die Zuordnung und die Kostenermittlung beigelegt. Die daraus resultierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie ist durch die Erweiterung des vorhandenen Leitungssystems gewährleistet.

6.2 Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Die vorgesehene Kanalisation ist Bestandteil des am 04.06.1993 von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigten Generalentwässerungsplanes Iserlohn-Süd. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist nach den Vorgaben der Ortsentwässerungssatzung der Stadt Iserlohn auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

6.3 Die Hausmüllentsorgung ist durch Anschluß- und Benutzungszwang mittels Ortssatzung geregelt. Ein Standort für Sammelcontainer ist im Bebauungsplan vorgesehen.

Anfallender Bodenaushub ist, auf die Baugrundstücke verteilt, wieder einzubauen. Überschüssige Bodenmassen können zur Anlegung des Lärm- und Sichtschutzwalles innerhalb der öffentlichen Grünfläche verwendet werden.

7. Kosten

Für die Durchführung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich folgende geschätzte Kosten entstehen:

7.1 Straßenbaukosten	260.000,- DM
Grunderwerb -Straßen und Wege-	43.500,- DM
Kanalbaukosten	260.000,- DM
Diese Kosten werden z.T. über Erschließungskostenbeiträge wieder vereinnahmt.	
7.2 Herstellung einer Stellplatzanlage	70.650,- DM
7.3 Grunderwerb für öffentliche Grünflächen - Spiel- und Sportplatz einschl. Stellplatzfläche und Fläche für mögliche zweckgebundene bauliche Anlagen -	348.230,- DM
7.4 Grunderwerb für öffentliche Grünflächen -Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen-	124.060,- DM

- 7.4 Die Kosten zu 7.4 sind in der der Anlage zu dieser Begründung erfaßt.
Sie können auf der Grundlage einer Satzung nach § 8 a Abs. 5 BNatSchG
den Eingriffsflächen zugeordnet und zusammen mit den Kosten für die
Durchführung der in der Eingriffsermittlung (Anlage zu dieser Begründung)
beschriebenen Maßnahmen wieder vereinnahmt werden.

Iserlohn, 06. März 1995


(Antrogge)
Techn.Beigeordneter

STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 209 -Wermingsen/Kantstraße-

Ermittlung und Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Anlage der Begründung zum Bebauungsplan

Bewertungsrahmen

für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Falle von unvermeidbaren Eingriffen in die Natur und Landschaft. Die Anwendung des folgenden Bewertungsrahmens wird im Hochsauerlandkreis von der dort zuständigen Unteren Landschaftsbehörde empfohlen. Er wurde nicht ausschließlich für die Bauleitplanung entwickelt und vereinfacht im Prinzip das Verfahren zur Eingriffsbewertung, das im Gutachten Adam/Nohl/Valentin - MURL 1987 - auf ca. 400 Seiten vorgestellt wurde.

Biotop-Typen-Liste mit Einstufung nach Wertfaktoren

Nr.	Biototyp	Wertfaktor
1.	Versiegelte Flächen mit direktem Abfluß in Kanal/Vorfluter	0
2.	Wassergebundene Flächen, Drainpflaster	1
3.	Versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Oberflächenwasser- versickerung	1
4.	Junge Ziergärten, Zierrasen	2
5.	Rasengittersteine, Schotterrasen	2
6.	Nadelholz-Sonderkulturen in intensiver Nutzung	3
7.	Ackerflächen in intensiver Nutzung	3
8.	Naturfremde Gewässer (befestigte Ufer)	3
9.	Nadelholz-Sonderkulturen in extensiver Nutzung (herbizidfrei, diverse Altersstufen)	4
10.	Grünland in intensiver Nutzung	4
11.	Ruderalflora/Brachflächen auf ständig gestörten/nährstoffreichen Standorten (Wegeseitengraben, Straßenböschungen etc.)	4
12.	Hausgärten, soweit nicht im Istzustand ausdifferenziert, als Durch- schnittswert der Grundstücke eines Baugebietes	4
13.	Aufgelassene Steinbrüche, basenarmes Gestein	5
14.	Alleen/Baumreihen/Baumgruppen mit relativ geringer Fernwirkung *	5
15.	Ackerflächen in extensiver Nutzung	5
16.	Grünland in extensiver Nutzung	6
17.	Relativ junge Obstwiesen	6
18.	Waldflächen aus nicht heimischen Gehölzarten	6
19.	Gering strukturierte Hecken/Feldgehölze	6
20.	Naturferne Gewässer	6
21.	Grünland in extensiver Nutzung (großflächig/im Verbund)	7
22.	Magerweiden/ -wiesen	7
23.	Hohlwege	7
24.	Jüngere Laub- und Mischwaldflächen aus überwiegend heimischen, bodenständigen Gehölzarten	7
25.	Ältere Obstwiesen	8
26.	Längerfristig stillgelegte Stollen, künstliche Höhlen, Tongruben	8

Fortsetzung der Biotop-Typen-Liste mit Einstufung nach Wertfaktoren

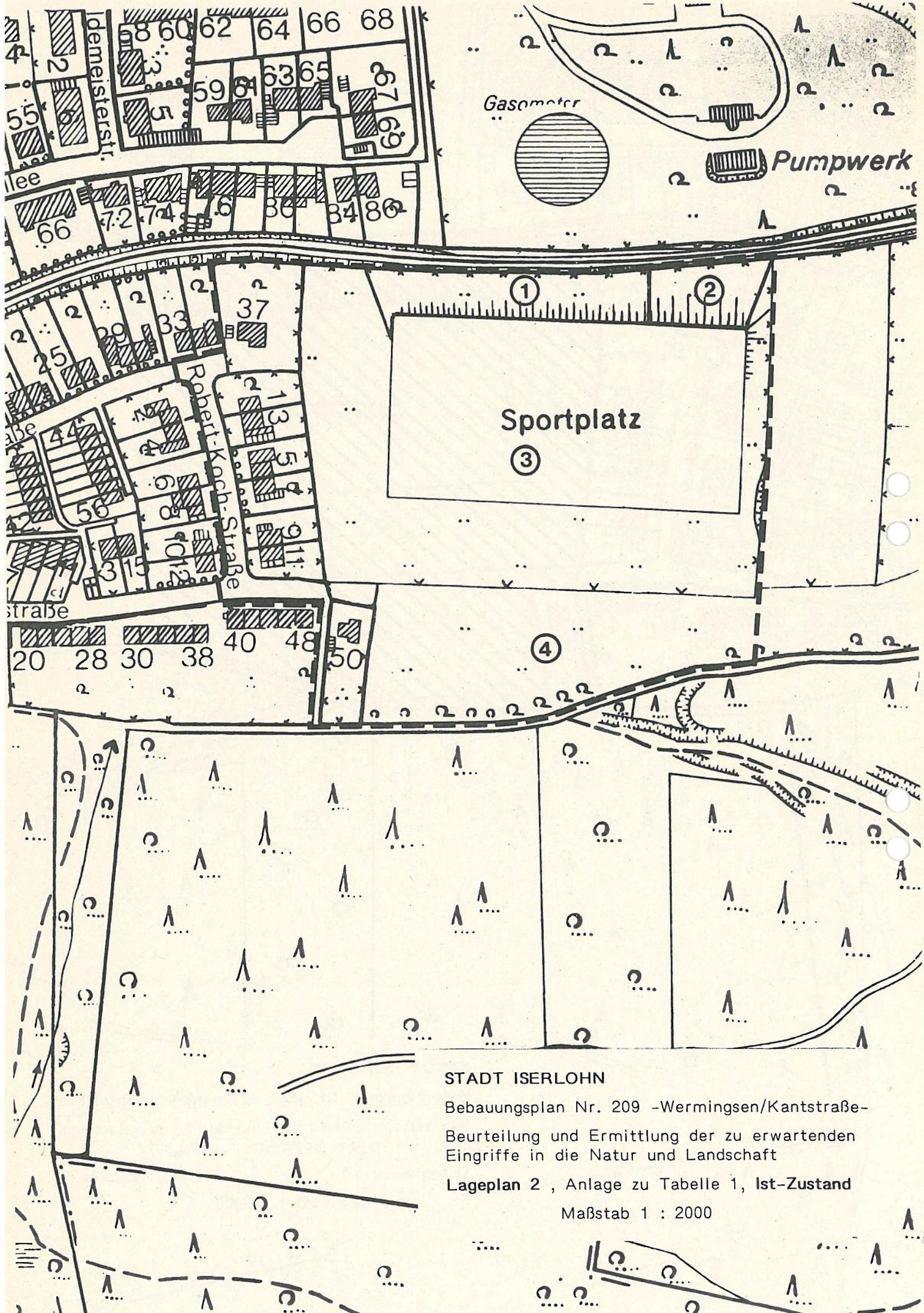
Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor
27.	Mehr oder weniger gestörte Quellbereiche	8
28.	Naturnahe Grünanlagen, alte Ziergärten, Bauerngärten	8
29.	Ruderalflora/Brachflächen auf ungestörten/nährstoffarmen Stand- orten, Halden, alte Bahntrassen, Trockenmauern, Lesesteinhaufen	8
30.	Alleen/Baumreihen/Baumgruppen mit relativ hoher Fernwirkung *	8
31.	Gut strukturierte Hecken/Feldgehölze	8
32.	Gut strukturierte Waldsäume	8
33.	Niederwaldflächen und andere durch historische Nutzungsformen geprägte Waldflächen	9
34.	Feuchtwiesen/ -weiden	9
35.	Aufgelassene Steinbrüche, basenreiches Gestein	9
36.	Naturnahe Gewässer	9
37.	Ältere Laub- und Mischwaldflächen aus überwiegend heimischen, bodenständigen Gehölzarten	9
38.	Sehr naturnahe Waldflächen (Bruchwälder, Auenwälder) ohne nennenswerte Bewirtschaftung	10
39.	Einzelbäume, älter als 50 % der artspezifischen Lebenserwartung *	10
40.	Ungestörte Quellbereiche, Zwergstrauch- und Wacholderheide, seggen- und binsenreiche Naßwiesen/ -weiden, Trocken- und Halbtrockenrasen, naturnahe und unverbaute Bach- und Flußab- schnitte, Moore und andere nach § 20 c BNatSchG geschützte Biotope	10
41.	Natürliche geomorphologische Landschaftselemente (Höhlen, Blockschuttelelemente, Felsklippen)	10

* Bei der Berechnung wird jeweils die Fläche des Traufbereiches zugrunde gelegt und zusätzlich der Wert des darunter liegenden Biotoptyps.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt entsprechend der Biotop-Typen-Liste, wobei die Bewertung in begründeten Fällen um max. 1 Punkt von der Grundeinstufung abweichen kann.

Z.B.: RL-Arten vorhanden + 1
wichtige Vernetzungsfunktion + 1
gute Einbindung in die Umgebung + 1
Beeinträchtigungen unterschiedlicher Art (durch Verinselung, durch Ablagerun-
gen oder Artenarmut) - 1
besondere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes - 1

Bei den Berechnungen ist die jeweilige Fläche mit dem entsprechenden Wertfaktor zu multiplizieren.



STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 209 -Wermingsen/Kantstraße-
Beurteilung und Ermittlung der zu erwartenden
Eingriffe in die Natur und Landschaft

Lageplan 2 , Anlage zu Tabelle 1, Ist-Zustand

Maßstab 1 : 2000

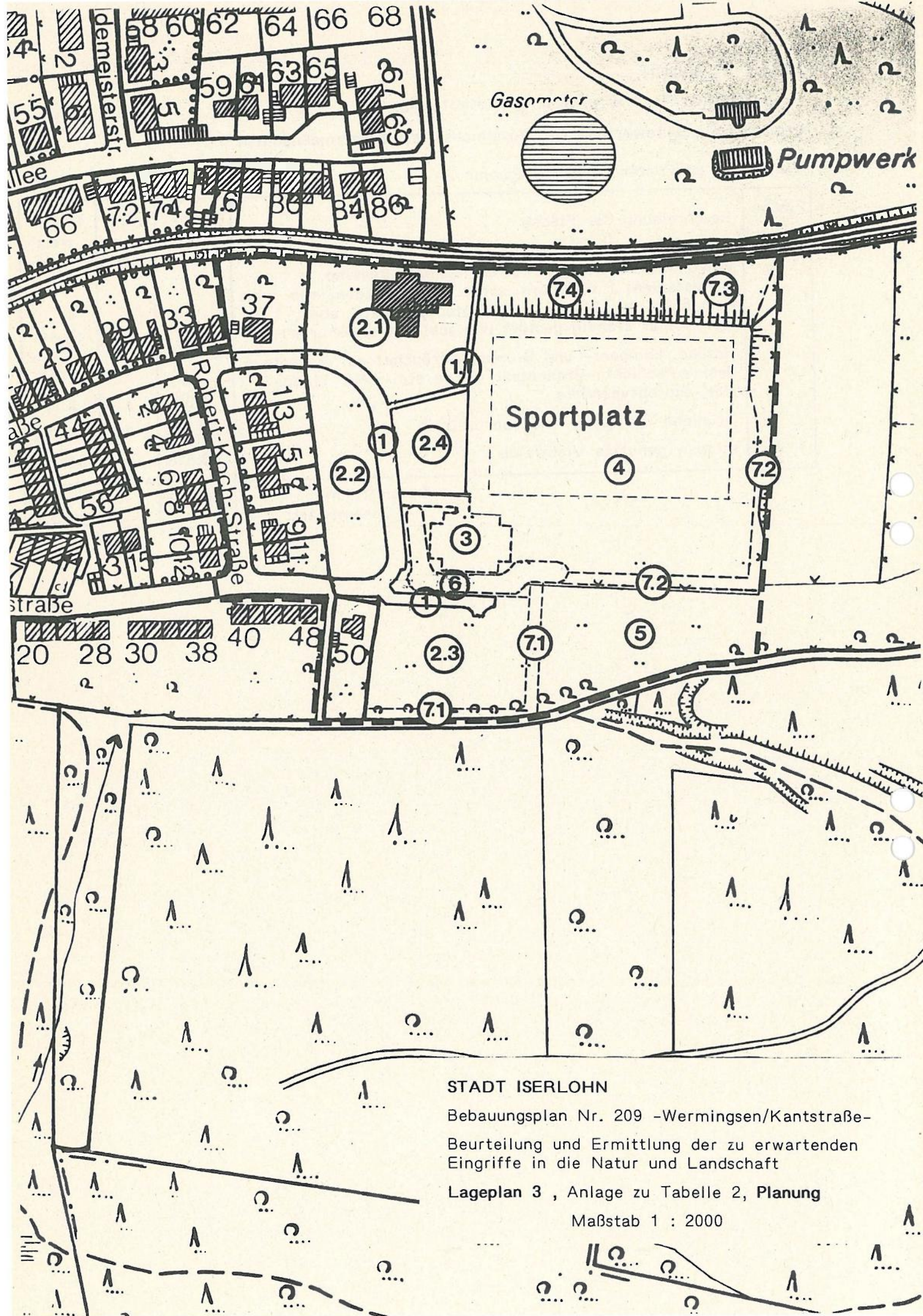
STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 209 -Wermingsen/Kantstraße-

Ermittlung und Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Tabelle 1 Ist-Zustand -siene Lageplan 2-

Fläche Nr.	Beschreibung der Fläche	Fläche m²	Wert- faktor	Einzel- wert
1	Feldgehölz/Böschungsbewuchs, lockerer Bestand, 3 Kastanien, 1 Weißdorn, sonst nur Salweiden, alle 5 bis 6 m hoch, Nr. 31 der HSK-Biotoptypenliste, aber -1, weil bisher ständig gestört und schlecht strukturiert	2.373	7	16.611
2	Brache, Himbeer- und Brombeersträucher auf Hochstau= denkrautschicht -Brennnessel, Farne etc.-, Nr. 11 der HSK-Biotoptypenliste	1.338	4	5.352
3	Grünland für Spiel- und Sportbetrieb	24.740	3	74.220
4	Intensiv genutzte Viehweide	8.518	4	34.072
Gesamtfläche: Gesamtwert:		36.969		130.255



STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 209 -Wermingsen/Kantstraße-
Beurteilung und Ermittlung der zu erwartenden
Eingriffe in die Natur und Landschaft

Lageplan 3 , Anlage zu Tabelle 2, Planung

Maßstab 1 : 2000

STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 209 -Wermingsen/Kantstraße-

Ermittlung und Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Tabelle 2 Planung -siehe Lageplan 3-

Fläche Nr.	Beschreibung der Fläche	Fläche m²	Wert- faktor	Einzel- wert
1	Straßenfläche, total versiegelt	1.449	0	0
1.1	Weg, wassergebundene Decke	262	1	262
2.1	3.556 m² Gemeinbedarfsfläche -Kindergarten-, davon 0,3 = 1.067 m² max. total versiegelt, 0,7 = 2.489 m² Garten- und Grünflächen mit besonderem Anpflanzungsgebot, Nr. 12 der HSK-Biotoptypenliste	1.067 2.489	0 4	0 9.956
2.2	2.204 m² Wohnbaufläche, davon 0,4 = 881 m² max. total versiegelt, 0,6 = 1.323 m² Hausgärten mit besonderem Anpflanzungs- gebot, Nr. 12 der HSK-Biotoptypenliste	881 1.323	0 4	0 5.292
2.3	3.089 m² Wohnbaufläche, davon 0,2 = 618 m² max. total versiegelt, 0,8 = 2.471 m² Hausgärten wie 2.2	618 2.471	0 4	0 9.884
2.4	1.664 m² Grünfläche mit der Möglichkeit zur Errichtung zweckgebundener baulicher Anlagen, davon 0,3 = 499 m² max. total versiegelt 0,7 = 1.165 m² gestaltete Grünflächen wie Nr. 12 der HSK-Biotoptypenliste	499 1.165	0 4	0 4.660
3	Stellplatzanlage mit offenfugiger Pflasterung bzw. wassergebundener Decke	883	1	883
4	Spiel- und Sportwiese	13.591	3	40.773
5	Extensiv genutztes Grünland, Entwicklung zu einer hoch= staudenreichen Wiese. Das Ausbringen von Bioziden und Düngemitteln ist unzulässig. Die Wiese ist höchsten einmal pro Jahr, nicht vor dem 15. Juli, zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ kann eine extensive Beweidung (z.B. als Standweide für 2 Stück Rindvieh, 2 Pferde oder 4 Schafe) vorgenommen werden.	4.068	5	20.340
6	Bepflanzter Erdwall mit Anpflanzungsgebot nach vorgege= benem Pflanzschema, gut strukturierte Hecke, Vernet= zungselement, Nr. 31 der HSK-Biotoptypenliste, aber -1 weil ständig gestört und -1 weil Neuanpflanzung	1.294	6	7.764
7.1	Anpflanzungsgebot nach vorgegebenem Pflanzschema, gut strukturierte Hecke, Vernetzungselement, Nr. 31 der HSK- Biotoptypenliste, aber -2 weil Neuanpflanzung	642	6	3.852
7.2	wie 7.1	1.426	6	8.556
7.3	wie 7.1	1.338	6	8.028
7.4	Erhaltung des vorhandenen Bewuchses und Anpflanzungs= gebot zur Ergänzung, Nr. 31 der HSK-Biotoptypenliste, aber -1 weil teilweise Neuanpflanzung	1.503	7	10.521
Gesamtfläche:		36.969		
Gesamtwert:				130.771
Differenz zum Ist-Zustand:				+516

STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 209 -Wermingsen/Kantstraße-

Ermittlung und Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Tabelle 3 Bilanzierung und Zuordnung

Fläche Nr. Tab. 2	Beschreibung der Fläche	Fläche m²	Wert- faktor	Einzel- wert input	Einzel- wert output	Diff.
1	Aus Fläche 3, Tabelle 1, aus Fläche 4, Tabelle 1 Straße, total versiegelt	1.157 292 1.449	3 4 0	3.471 1.168	0	-4.639
1.1	Weg, 262 m², davon aus Fläche 1, Tabelle 1, aus Fläche 3, Tabelle 1 wassergebunde Decke	60 202 262	7 3 1	420 606	262	- 764
2.1	3.556 m², davon aus Fläche 1, Tabelle 1 aus Fläche 3, Tabelle 1 3.556 m², davon 0,3 max. total versiegelt 0,7 Garten- und Grünflächen	810 2.746 1.067 2.489	7 3 0 4	5.670 8.238	0 9.956	-3.952
2.2	Aus Fläche 3, Tabelle 1 2.204 m², davon 0,4 max. total versiegelt 0,6 Hausgärten	2.204 881 1.323	3 0 4	6.612	0 5.292	-1.320
2.3	Aus Fläche 4, Tabelle 1 3.089 m², davon 0,2 max. total versiegelt 0,8 Hausgärten	3.089 618 2.471	4 0 4	12.356	0 9.884	-2.472
2.4	Aus Fläche 3, Tabelle 1 1.664 m², davon 0,3 max. total versiegelt 0,7 Garten- und Grünflächen	1.664 499 1.165	3 0 4	4.992	0 4.660	- 332
3	Aus Fläche 3, Tabelle 1 Stellplatzanlage	883 883	3 1	2.649	883	-1.766
4	Aus Fläche 3, Tabelle 1 Spiel- und Sportwiese	13.591 13.591	3 3	40.773	40.773	0
5	Aus Fläche 4, Tabelle 1 extensiv genutztes Grünland	4.068 4.068	4 5	16.272	20.340	+4.068

STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 209 -Wermingsen/Kantstraße-

Ermittlung und Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Tabelle 3 Bilanzierung und Zuordnung (Fortsetzung)

Fläche Nr. Tab. 2	Beschreibung der Fläche	Fläche m²	Wert- faktor	Einzel- wert input	Einzel- wert output	Diff.
6	1.294 m², davon aus Fläche 3, Tabelle 1 aus Fläche 4, Tabelle 1 Erdwall mit Anpflanzungsgebot	867 427 1.294	3 4 6	2.601 1.708	7.764	+3.455
7.1	Aus Fläche 4, Tabelle 1 Anpflanzungsgebot, Waldsaum	642 642	4 6	2.568	3.852	+1.284
7.2	Aus Fläche 3, Tabelle 1 Anpflanzungsgebot, Vernetzungselement	1.426 1.426	3 6	4.278	8.556	+4.278
7.3	Fläche 2, Tabelle 1 Anpflanzungsgebot, Vernetzungselement	1.338 1.338	4 6	5.352	8.028	+2.676
7.4	Aus Fläche 1, Tabelle 1 Erhaltungsgebot und Ergänzungspflanzung	1.503 1.503	7 7	10.521	10.521	0
Den Eingriffsflächen 1, 1.1, 2.4 und 3 werden die Ausgleichsflächen 5 und 6 zugeordnet				-7.501	+7.523	+ 22
Den Eingriffsflächen 2.1, 2.2 und 2.3 werden die Ausgleichsflächen 7.1, 7.2, 7.3 und 7.4 zugeordnet				-7.744	+8.238	+ 494
Gesamtdifferenz:						+ 516

STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 209 -Wermingsen/Kantstraße-

Ermittlung und Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Tabelle 4 Kostenschätzung und -zuordnung

Fläche Nr. Tab. 2	Beschreibung der Maßnahme	Betrag in DM
5	Vertragsabschluß -Pachtvertrag über 30 Jahre- zur Durchführung der festgesetzten Nutzung, 240,- DM/ha per anno, kapitalisiert zu 4%, multipliziert mit 17,29 ergibt für 4.068 m ² Unterverpachtung möglich	1.688,-
6	Grunderwerbskosten, 1.294 m ² a 30,- DM	38.820,-
	Erdwall mit Gehölzen bepflanzen einschl. Pflanzlohn, Verankerung, fräsen und düngen, 1.294 m ² a 20,- DM	25.880,-
	Anteil Baustelleneinrichtung	2.138,-
	Gewährleistungspflege, 3,- DM je m ²	3.882,-
		<u>72.408,-</u>
Davon entfallen auf die Eingriffsflächen anteilig nach ihren Wertdifferenzen:		
1	Differenz - 4.639 Wertpunkte	44.780,-
1.1	Differenz - 764 Wertpunkte	7.375,-
2.4	Differenz - 332 Wertpunkte	3.205,-
3	Differenz - <u>1.766</u> Wertpunkte	<u>17.048,-</u>
	7.501	<u>72.408,-</u>
7.1	Grunderwerbskosten fallen nicht an, weil die Flächen= anteile den Anliegergrundstücken eigentumsmäßig zuge= teilt, d.h. mitverkauft werden können	
	5 m breiten Geländestreifen bepflanzen einschl. Pflanzlohn, Verankerung, fräsen und düngen, 642 m ² a 20,- DM	12.840,-
	Anteil Baustelleneinrichtung	1.034,-
	Gewährleistungspflege, 3,- DM je m ²	1.926,-
	Zwischensumme 7.1	15.800,-
7.2	Grunderwerbskosten, 1.426 m ² a 20,- DM	28.520,-
	Geländestreifen bepflanzen einschl. Pflanzlohn, Verankerung, fräsen und düngen, 1.426 m ² a 20,- DM	28.520,-
	Anteil Baustelleneinrichtung	2.300,-
	Gewährleistungspflege, 3,- DM je m ²	4.278,-
	Zwischensumme 7.2	63.618,-
7.3	Grunderwerbskosten, 1.338 m ² a 20,- DM	26.760,-
	Gehölzpflanzung einschl. Pflanzlohn, vorhandenen Aufwuchs grob beseitigen, fräsen und düngen, 1.338 m ² a 25,- DM	33.450,-
	Anteil Baustelleneinrichtung	2.236,-
	Gewährleistungspflege, 3,- DM je m ²	4.014,-
	Zwischensumme 7.3	66.460,-
	Übertrag:	145.878,-

STADT ISERLOHN

Bebauungsplan Nr. 209 -Wermingsen/Kantstraße-

Ermittlung und Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Tabelle 4 Kostenschätzung und -zuordnung (Fortsetzung)

Fläche Nr. Tab. 2	Beschreibung der Maßnahme	Betrag in DM
	Übertrag:	145.878,-
7.4	Grunderwerbskosten, 1.503 m ² a 20,- DM	30.060,-
	Ergänzungspflanzung, ca. 5 Stck. je 10 m ² , einschl. Pflanzlohn, Verankerung, fräsen und düngen 1.503 m ² a 12,- DM	18.036,-
	Anteil Baustelleneinrichtung	2.455,-
	Gewährleistungspflege, 3,- DM je m ²	4.509,-
	Zwischensumme 7.4	55.060,-
	Summe:	<u>200.938,-</u>
Davon entfallen auf die Eingriffsflächen anteilig nach ihren Wertdifferenzen:		
2.1	Differenz - 3.952 Wertpunkte	102.546,-
2.2	Differenz - 1.320 Wertpunkte	34.250,-
2.3	Differenz - 2.472 Wertpunkte	64.142,-
	<u>7.744</u>	<u>200.938,-</u>
Das ergibt für die Eingriffsflächen folgende Kosten je m ² :		
Fläche Nr. Tab.2	Fläche in m ²	DM je m ²
1	1.449	30,90
1.1	262	28,15
2.1	3.556	28,84
2.2	2.204	15,54
2.3	3.089	20,76
2.4	1.664	1,93
3	883	19,31

Aufgestellt im Jan./Febr. 1995

Stadtplanungsamt

