

BEGRÜNDUNG

zu dem Bebauungsplan Nr. 212 - Gewerbegebiet Kalthof / Zollhaus -
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 6. Juni 1989 auf der Grundlage der von der Verwaltung vorgelegten Untersuchung "Industrieflächenbedarf und Standorte für zukünftige Industrieansiedlungsbereiche" beschlossen, den obengenannten Bebauungsplan nach den Maßgaben des Baugesetzbuches aufzustellen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Arbeitsplatz- und Bevölkerungsentwicklung sind wichtige, sich gegenseitig und direkt beeinflussende, Faktoren der Stadtentwicklung.

Zum Stand Mai 1987 (Volks- und Arbeitsstättenzählung) wurden in der Stadt Iserlohn insgesamt ca. 41.900 Beschäftigte gezählt.

Die Arbeitsplatzschwerpunkte liegen im sekundären und tertiären Bereich. Allein das verarbeitende Gewerbe hatte zum obengenannten Stand 16.660 Beschäftigte, gegenüber 6.250 im Handel und 6.500 in sonstigen Dienstleistungen.

Motor der Stadtentwicklung ist nach wie vor das verarbeitende Gewerbe, trotz der allgemeinen und auch in Iserlohn zu beobachtenden Verschiebung der Arbeitsplatzanteile zugunsten des Dienstleistungssektors. Der Anteil des Dienstleistungssektors am Gesamt-arbeitsplatzpotential Iserlohns liegt unterhalb der 50 Prozentmarke.

Hinsichtlich der zukünftigen Arbeitsplatzentwicklung kann festgestellt werden, daß dem Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Iserlohn durch die Nähe der Oberzentren und konkurrierenden Mittelzentren bei regional kaum erweiterungsfähigem Einzugsbereich enge Grenzen gesetzt sind.

Eine Trendwende in der Stadtentwicklung Iserlohns, etwa vom Schwerpunkt eines Industriestandortes zum Schwerpunkt eines Dienstleistungsstandortes, ist dementsprechend unrealistisch. Die Erhaltung und Förderung des industriell-gewerblichen Arbeitsplatzpotentials muß auch aus sozialpolitischen Gründen ein vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung bleiben.

Angesichts der vorhandenen Wirtschafts- und Siedlungsstruktur des Iserlohner Raumes ist dieses Ziel nur erreichbar, wenn qualitativ und quantitativ ausreichende Industrieauflähen zur Verfügung stehen für:

1. Städtebaulich und/oder betriebswirtschaftlich erforderliche Betriebsverlagerungen aus innerstädtischen Gemengelagen,
2. innovative Entwicklungen im Rahmen der Technologieförderung zwecks Verbesserung der einseitigen Industriestruktur.

Das bedeutet, daß für Betriebe in innerstädtischen Gemengelage, die wegen Produktionsverbesserungen und/oder aus betriebswirtschaftlichen Gründen auf neue Technologien umstellen wollen, diese aber aus immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen am Standort nicht zulässig sind, oder für Betriebe, die aus Wettbewerbsgründen ganz einfach auf eine Kapazitätserweiterung angewiesen, am Standort aber an den Grenzen der Erweiterungsmöglichkeiten angelangt sind, adäquate Gewerbe- und Industriebauflächen vorzuhalten sind. So ist in Iserlohn stets verfahren worden, siehe u. a. Stephan Witte, Firma Ahorn, Brause. Die aufgegebenen Flächen wurden jeweils binnen kürzester Zeit mit am Standort verträglichen gewerblichen Nutzungen reaktiviert.

Als weitere Schwerpunkte der Wirtschaftsförderung sind darüber hinaus anzusehen, die Standortsicherung vorhandener Betriebsstätten, die Strukturverbesserung durch Technologieförderung sowie im Bedarfsfall die Reaktivierung aufgegebener gewerblicher Bauflächen in Gemengelage.

Anzahl und Qualität des gewerblichen Arbeitsplatzangebotes der Stadt sind entscheidend für die Bevölkerungsentwicklung, die Kaufkraftentwicklung und die Entwicklung der Steuereinkünfte und Investitionsvermögen der öffentlichen Haushalte.

Ein Rückgang der Arbeitsplätze ist gleichbedeutend mit einem Bevölkerungs- und Bedeutungsverlust der Stadt, denn öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnfolgeeinrichtungen usw. bedürfen einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit, die nur bei ausreichender Bevölkerungsnachfrage gegeben ist. Dies betrifft sowohl die Gesamtentwicklung als auch die Entwicklung einzelner Stadtteile.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Begrenzt wird die Fläche des Bebauungsplangebietes im Südwesten durch die Bundesbahnlinie Iserlohn-Schwerte, im Nordwesten durch den Uferbereich eines Bachlaufes nördlich des Zollhausweges sowie im Nordosten durch die B 233 und im Südosten durch ein Siepental mit Bachlauf.

4. Derzeitige Nutzung / Landschaft

Der Standort umfaßt eine landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft des Sauerländischen Vorlandes mit überwiegender landwirtschaftlicher Ackerlandnutzung. An der nördlichen und südlichen Peripherie des Gebietes befinden sich unterschiedlich starke Ansätze von Landschaftsstrukturen - wie Wiesen, Gewässer, Böschungen mit ökologischem Wert. Diese Bereiche sowie ggf. innergebietliche Landschaftsbestandteile (Baum- und Strauchgruppen) sind nach Weiterentwicklung geeigneter Elemente für die spätere landschaftsgerechte Einbindung/Eingrünung gewerblicher Flächen in ihre umgebende Landschaft unbedingt zu erhalten.

5. Übereinstimmung mit den überörtlichen Planungsvorgaben / bestehende Rechtsverhältnisse

- 5.1 LEP - Der Landesentwicklungsplan I und II weist Iserlohn als Mittelzentrum in der Ballungsrandzone zum Ruhrgebiet aus. Der Landesentwicklungsplan III, der Gebiete mit besonderer Freiraumfunktion darstellt, trifft für den Iserlohner Norden keine Aussagen. Den Zielen der zentralörtlichen Gliederung entsprechend sind dem Mittelzentrum Iserlohn in größerem Umfang neue GI-Bereiche zugeordnet.

- 5.2 GEP - Der Gebietsentwicklungsplan sieht für den Iserlohner Norden größere GI-Bereiche vor. Mit diesen Flächenzuweisungen konkretisiert der GEP die Entwicklungsvorgabe des LEP I und II.
- 5.3 LP - Im Entwurf des Landschaftsplanes Iserlohn, der zur Zeit vom Märkischen Kreis aufgestellt wird, sind neben den Siedlungsflächen auch die geplanten Gewerbestandorte nicht mit in den "Landschaftsschutz" einbezogen worden.
- 5.4 Parallel zur B 233 befindet sich, teilweise im Planbereich, die Trasse einer Ferngasleitung, die mit ihren Schutzflächen zugunsten der WFG durch ein Leitungsrecht gesichert ist.
- 5.5 Der nördliche mittlere Bereich des Plangebietes liegt in der Wasserschutzzone III der Schutzzonenverordnung für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Dortmunder Stadtwerke. Hiernach sind in der Schutzzone III genehmigungspflichtig durch die Untere Wasserbehörde:
- Einrichten und Betreiben von Tierkörperbeseitigungsanstalten und Schlachthöfen,
 - Bau und Betrieb von Kläranlagen sowie Verrieselungs- und Verregnungsanlagen für Abwässer,
 - Ablagern von Müll, Schlamm, Schutt oder sonstigen Abfallstoffen im Sinne des Abfallbeseitigungsgesetzes,
 - Durchführung militärischer Übungen (ausgenommen Durchmarsch durch die Schutzzone),
 - Anlegen und Betreiben von Camping- und Zeltplätzen und zur Verfügungstellen von Grundstücken für Zwecke dieser Art sowie Zelten und Lagern dieser Art,
 - Durchleiten oder Befördern von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere von Mineralölen, Mineralölprodukten oder wassergefährdenden Chemikalien in unterirdischen Rohrleitungen (ausgenommen betriebsinterne Rohrleitungen, bei denen Undichtigkeiten zuverlässig erkennbar sind),
 - Anlegen oder Erweitern von Begräbnisstätten und Friedhöfen.

Verboten sind in diesem Bereich:

- Erstellen und Betreiben von Anlagen zur Gewinnung, Herstellung oder Verarbeitung radioaktiven Materials und zur Gewinnung von Kernenergie sowie Lagern und Ablagern von radioaktiven Stoffen (ausgenommen geringe radioaktive Stoffe, die im Bereich der Prüf-, Meß- und Regeltechnik sowie im medizinischen Bereich Anwendung finden),
- Erstellen und Betreiben von chemischen Fabriken im Sinne des Immissionsschutzrechts sowie von Ölraffinerien,
- Waschen von Fahrzeugen in oder an oberirdischen Gewässern,
- Ablagern sowie gegen Auslaugen, Ab- oder Einschwemmen, ungesichertes Lagern von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere von Mineralölen, Mineralölprodukten, Giften sowie Pflanzenschutz-, Schädlingsbekämpfungsmitteln und Aufwuchsbekämpfungsmitteln. Hierbei greift u.a. die Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten vom 19. April 1968 (GV NW S. 158), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13. Dezember 1973 (GV NW 1974 Seite 2).

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 20 Landesplanungsgesetz sowohl bedarfs- als auch standortbezogen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt und durch Verfügung des Regierungspräsidenten bestätigt. Hierbei diente die städtische Untersuchung "Beiträge Stadtentwicklung und Umweltschutz" Nr. 16 vom Dezember 1987 mit den Inhalten Bauflächenbilanzierung und Bauflächenbedarf sowie Standortalternativen und Standortwahlen als Anlage zum Erläuterungsbericht der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und somit als wesentliche Grundlage für die Entscheidung. In dem durchgeführten Änderungsverfahren ist insbesondere auch auf die Unvermeidbarkeit des Eingriffs eingegangen worden.

Der Bebauungsplan ist nach Abschluß des Änderungsverfahrens aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und frühzeitige Bürgerbeteiligung (Abwägungsinformation)

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer UVP ist als Ergebnis einer von der UVP-Leitstelle der Stadt durchgeführten Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) festgestellt worden. Durch das "Umweltbüro Essen" wurde eine UVP erarbeitet. In der UVP wird ausgeführt, daß grundsätzlich zu beachten ist, daß viele Auswirkungen unabhängig von der Standortwahl auftreten und durch den konkreten Ort nur in ihrer Stärke modifiziert werden. Zusammenfassend wird das Plangebiet, schwerpunktmäßig in Kurzfassung mit entsprechenden Abwägungsargumenten versehen, wie folgt bewertet:

7.1 Gesamtstädtischer Flächenverbrauch (Gutachter)

Als städtebauliches Problem mit Umweltrelevanz wurde der gesamtstädtische Flächenverbrauch untersucht. Eine Einzelplanung kann zwar nicht allein an diesen Kriterien gemessen werden, doch es ist als problematisch anzusehen, daß auch der vorliegenden Planung nur der Aspekt des Bedarfs zugrunde liegt. Es wird daher empfohlen, für den aktuellen Bedarf Alternativen zu prüfen und für eine erhebliche Steigerung der Wiedernutzungsraten auf gegebener Gewerbefläche zu sorgen sowie eine an den tatsächlichen Bedarf angepaßte Größe der Gewerbegrundstücke zu realisieren. Auch Formen der gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit bei der Erschließung von Gewerbeflächen sollte aus Umweltschutzgründen intensiv geprüft werden.

Zur Stärkung der Bodenschutzaspekte in der Stadtplanung sollte eine entsprechende Ziel- und Maßnahmenkonzeption erarbeitet werden, um zu einer Trendwende im Freiflächenverbrauch zu gelangen, wie dies vom Märkischen Kreis als Zielsetzung bereits vorgegeben ist.

Abwägung

Die für das Stadtgebiet Iserlohn vorliegenden Gewerbeflächenbilanzierungen (s. städtische Broschüre "Beiträge Stadtentwicklung und Umweltschutz" Nr. 16 vom Dezember 1987) verdeutlichen einen hohen Flächenverbrauch an gewerblichen Bauflächen. Die gesteigerte Bauflächeninanspruchnahme der letzten Jahre resultiert im wesentlichen aus

- 1. der seit einigen Jahren anhaltenden wirtschaftlichen Konsolidierung des verarbeitenden Gewerbes,*

2. *einem Investitionsstau während der 80er Jahre, der sich in einem verstärkten Nachholbedarf dokumentiert und dementsprechend sicherlich nicht ungebrochen in die Zukunft projiziert werden kann. Das vom Gutachter dargestellte Ziel der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs wird ohne Einschränkung von allen Seiten anerkannt, spätestens seit der Neufassung des Landesentwicklungsplanes III 1984. Diesem Ziel wird entsprochen durch eine sehr restriktive Flächenfreigabe des Regierungspräsidenten im Rahmen der Abstimmung der Ziele der Landesplanung mit der gemeindlichen Bauleitplanung nach § 20 Landesplanungsgesetz NW. Die Diskussion über den Freiflächenverbrauch muß auch einbeziehen, daß im Stadtgebiet derzeit keine wirtschaftsförderungsrelevanten Industrie- und Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen, obwohl die eingangs erwähnten Schwerpunkte der Wirtschaftsförderung, wie Standortsicherung, Strukturverbesserung und Reaktivierung aufgegebener Flächen in Gemengelagen durch innovative Entwicklungen, stets beachtet wurden. Der Erhaltung der Wirtschaftskraft als Existenzgrundlage dieser Stadt und der Erhaltung der Arbeitsplätze ist als Planungsziel gegenüber der Erhaltung des Freiraumes der Vorrang einzuräumen.*
3. *Der Flächenverbrauch ist standortunabhängig. Der Flächenverbrauch an Landschaft ist zwar bedauerlich, aber angesichts des nachgewiesenen Industrieflächenbedarfs unvermeidbar.*

7.2 Veränderung des Landschaftsbildes (Gutachter)

Nicht ausgleichbare, nachteilige Veränderungen des Landschaftsbildes werden als Folge einer Industrieansiedlung eintreten. Negativ wirkt sich im Bereich Kalthof/Zollhaus besonders die Kuppenlage aus. Im Falle einer Realisierung der Planung Kalthof/Zollhaus ist zur Minderung der negativen Auswirkungen besonderes Gewicht auf die architektonische Gestaltung der Gewerbegebäude und die Durchgrünung des Geländes zu legen.

Abwägung

Die nach Meinung des Gutachters nachteilige Landschaftsbildbeeinträchtigung wird gemildert, indem das geplante Industriegebiet landschaftsgerecht eingebettet wird. Die vorgesehenen umfangreichen landschaftspflegerischen, grünordnerischen und architektonischen Begleitmaßnahmen der geplanten Industrieansiedlung, wie Eingrünung und Durchgrünung der GI-Flächen, Vorgaben von Gestaltungsrichtlinien, Beschränkung der zulässigen Höhe der Bauwerke, Beschränkung der Länge durchgehender Gebäudefronten und anderes gewährleisten eine Minderung der negativen Auswirkungen.

7.3 Zusatzbelastung der benachbarten Wohnbereiche (Gutachter)

Die Frage der Zusatzbelastung der benachbarten Wohngebiete mit Schadstoffemissionen aus einem neuen Industriegebiet Kalthof/Zollhaus läßt sich zwar nicht abschließend und quantitativ beantworten, jedoch wird hinsichtlich der klassischen Schadstoffe keine relevante Erhöhung angenommen. Angesichts relativ geringer Vorbelastungen stehen bezüglich der Belastung mit PCDD/F wird auf die noch nicht endgültig abgeschlossenen gutachterlichen Untersuchungen für die Erweiterungen der MVA verwiesen, da sich derzeit die Belastung nicht zuverlässig abschätzen läßt (Stand: 16. April 1992).

7.4 Biotop- und Artenschutz (Gutachter)

Als unproblematisch werden die Aspekte des Biotop- und Artenschutzes erachtet. Mit einer erheblichen nachteiligen Veränderung durch das Ansiedlungsvorhaben ist nicht zu rechnen, soweit die nötigen Abstände zu den Feuchtbereichen, wie auch im Vorentwurf zum Bebauungsplan vorgesehen, eingehalten werden. Durch ein entsprechendes Begrünungskonzept für das Industriegebiet können zum Teil neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden. Für die mit der Flächeninanspruchnahme verbundenen Einschränkungen der natürlichen Entwicklungspotentiale werden Ausgleichsmaßnahmen durch Förderung dieser Potentiale in den anderen Teile des Bebauungsplangebietes vorgeschlagen (Renaturierung eines derzeit verrohrten Baches sowie Maßnahmen im Verlauf der beiden offengeführten Bäche und Beseitigung nicht standortgerechter Fichtenforste). Diese Maßnahmen sollten ggf. in eine Biotopverbundplanung und in einen landschaftspflegerischen Begleitplan eingearbeitet werden.

7.5 Auswirkungen auf das Klima (Gutachter)

Gleichfalls gering sind die großräumigen Auswirkungen auf das Klima. Die Veränderungen des Geländeklimas können nicht vollständig durch eine intensive Durchgrünung, Anlage offener Wasserflächen und Minimierung des Versiegelungsgrades auf ein Mindestmaß vermieden werden. Eine differenzierte Versiegelung von Flächen, je nach Nutzungsintensität, und die weitestgehende dezentrale Versickerung der Niederschlagswässer sollte sowohl dem Schutz vor Schadstoffeintrag in den Boden und das Grundwasser, als auch der Minimierung der Auswirkungen auf Entwässerung und Klima Rechnung tragen. Die Ansiedlung von Betrieben, die in erheblichem Maße mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, muß ausgeschlossen werden.

7.6 Entwässerung (Gutachter)

Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Realisierung unverträglich, da die Entwässerung hinsichtlich der Klärleistung der Kläranlage Baarbachtal nicht gesichert ist und der bereits hoch vorbelastete Baarbach keine weiteren Einleitungen von Schadstoffen verträgt, wie sie durch unvermeidliche Schmutzwasserabschläge aus dem geplanten Industriegebiet anfallen würden.

Abwägung

Siehe hierzu Punkt 13 dieser Begründung: Durchführung des Bebauungsplanes.

Im übrigen sind hierzu in Punkt 11 dieser Begründung - Entsorgung der Abwässer - weitere Informationen zu entnehmen.

7.7 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 2. Juli 1991 eine Bürgerversammlung abgehalten.

Die in der Bürgerversammlung vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie auch weitere Beiträge, beispielsweise die der Bürgerinitiative und andere, sind in den wichtigsten Sachpunkten weitestgehend inhaltsgleich mit den bereits vorgebrachten Beiträgen und Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung, der Inhalte und Diskussionsbeiträge über die UVP und deren Abwägungsmechanismen.

Als Resultat "Abwägung" im Sinne inhaltlicher Vorgaben für den Bebauungsplan sind folgende Hauptelemente besonders hervorzuheben:

Die Festlegung über die Art der anzusiedelnden Betriebe in Form einer Wertung der Betriebe nach ihren Emissionen,

örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung),

Ausgleichs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund des landschaftspflegerischen Begleitplanes,

Ergebnisse einzelner Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens, insbesondere die der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der UVP, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Leitgedanken der in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanung sowie die des landschaftspflegerischen Begleitplanes wurden bereits in den Abwägungsvorgang zu dem Bebauungsplanentwurf eingestellt.

8. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Als ein Ergebnis aus der UVP wurde für das Plangebiet und die von ihm ausgehenden unvermeidbaren Eingriffe in die Natur und Landschaft ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Er gilt als Fachplan zu dem Bebauungsplan.

Die hierin aufgezeigten Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in die Festsetzung des Bebauungsplanes übernommen.

Als Anlage 2 ist dieser Begründung eine Zusammenfassung aller Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beigelegt, mit einer Gegenüberstellung ihrer rechtlichen Absicherungen. Alle zu erwartenden Eingriffe werden innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen. Der Nachweis hierfür ist in einer Ergänzung zum landschaftspflegerischen Begleitplan vom Mai 1994 dargestellt, die als Anlage 3 dieser Begründung beigelegt ist. Sie berücksichtigt u. a. das im April 1993 novellierte Bundesnaturschutzgesetz und das im September 1993 geänderte Landschaftsgesetz NW.

Das Grünkonzept enthält innerhalb des Planbereiches folgende Hauptelemente (s. auch landschaftspflegerischer Begleitplan):

Mindestens 40 m breite Anpflanzungen (öffentliche Grünfläche) parallel zur B 233 begrenzen das gewerblich zu nutzende Gelände nach außen als Sicht- und Immissionschutzstreifen. Ihre Anlage orientiert sich hinsichtlich der Pflanzenarten und des Aufbaues an den landschaftstypischen Feldgehölzen. Sie weisen einen mehrstufigen Aufbau mit Baumschichten (Schlehe, Eiche, Kirsche), Sträuchern (Weißdorn, Brombeer, Holunder und andere) sowie vorgelagerten Krautsäumen auf,

innerhalb des Industriegebietes führen von einer ca. 1,0 ha großen zentral gelegenen Freifläche in Richtung auf die Bahnanlage (Westen), B 233 (Osten) und im südlichen sowie nördlichen Siepen-Biotop-Bereich Hauptgrünzüge mit Gestaltungs- und Biotopvernetzungsfunktionen aus. Die Hauptgrünzüge (öffentliche Grünflächen) ergänzen teilweise die Bepflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum der Hapterschließungsstraße zu einer alleeartigen Anlage,

den Hauptgrünzügen gleichgestellt ist ein bundesbahnbegleitender mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzender Bereich von insgesamt 20 m Breite,

Die Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland (zum Teil mit Streuobstbeständen) und Anpflanzung von Feldgehölzgruppen nördlich und südlich im Plangebiet.

9. Planerische Zielsetzungen

9.1 Grundsatz:

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dienen der Entwicklung eines schlüssigen städtebaulichen und architektonischen Konzeptes für gewerbliche Anlagen von hohem Gestaltungsniveau mit einer ausgewogenen Mischung aus bebauten, nicht bebauten und begrünten Flächen unter Beachtung der topographischen Gegebenheiten sowie der Schaffung einer besonderen ökologischen Qualität durch Vernetzung und Einbettung in ein inneres und äußeres Landschaftsgestaltungskonzept unter Beachtung der aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan sich ergebenden Maßgaben.

9.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Industriegebiete nach § 9 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Ziel dieser Festsetzung ist das Schaffen und Vorhalten von Industriebauflächen zur Entzerrung von Gemengelagen und zur Gründung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben.

Industriegebiete dienen ausschließlich zur Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Hierzu gehören insbesondere Betriebe mit Anlagen, die einer Genehmigung im Sinne von § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen und in § 2 der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung aufgeführt sind. Die ausgewiesenen Industriebauflächen sind auf der Grundlage des Erlasses über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß) vom 21. März 1990 nach ihrer Immissionsempfindlichkeit gem. § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung gegliedert.

Trotz der Gliederung muß die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleiben. Es ist unzulässig, ein Industriegebiet durch Einschränkungen derart zu gliedern, daß es einem Gewerbegebiet gleichkommt.

Grundlage für die Erstellung einer Zulässigkeitsliste war der Abstandserlaß und eine Erhebung über die in Iserlohn vorhandenen Betriebe.

Aufgrund des Abstandserlasses wurden im Rahmen einer Grobeinschätzung die Betriebsarten hinsichtlich ihrer überwiegenden, d. h. abstandbestimmenden Emissionsarten - wie Luftverunreinigungen (Staub, Gerüche), Lärm und Erschütterungen - untersucht und den entsprechenden Teilflächen des Industriegebietes zugeordnet.

Für Iserlohn atypische Betriebe wurden nicht in die Zulässigkeitsliste aufgenommen. Auf eine mögliche Ausweisung von Betriebsarten der Abstandklasse III (700 m) wurde im Plangebiet verzichtet. Die Abstandsklassen II und III sind ohnehin ausgeschlossen.

Die Auflistung der zulässigen Betriebsarten berücksichtigt die Abstandsklassen IV (500 m), V (300 m) und VI (200 m).

Durch diese zuvor beschriebenen Untersuchungen und Einschränkungen wurde die nach Abstandserlaß maximal zulässige Anzahl von Betriebsarten von 173 auf zunächst 75 reduziert. Aufgrund des Beschlusses des Rates vom 30. November 1993 wurden noch einmal weitere 7 Betriebsarten aus dem Zulässigkeitskatalog herausgenommen.

Betriebsarten, die in einem Gewerbegebiet GE 100 bzw. in einem eingeschränkten Gewerbegebiet, Misch-, Dorf- und Wohngebieten zulässig sind, sollen hier nicht angesiedelt werden und sind ausgeschlossen (s. Positivliste), um möglichst langfristig Industriebauflächen anbieten zu können. Betriebe, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens nicht auf die Ausweisung von Industriebauflächen angewiesen sind, sollen in anderen Bereichen, z. B. in denen durch Verlagerung von Betrieben frei werdenden, angesiedelt werden (Entzerrung von Gemengelagen).

Durch diese zuvor beschriebene Maßnahme wird einem Verbrauch von Landschaft in der Zukunft vorgebeugt.

Um der durch die Positivformulierung bestehenden Gefahr, daß unbeabsichtigt nicht genannte Nutzungen nicht zulässig sind, obwohl sie aufgrund ihres Störgrades in dem Baugebiet zugelassen werden könnten, vorzubeugen, können solche Betriebe aufgrund eines Nachweises nach § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme zugelassen werden.

Nach dem Abstanderlaß ist davon auszugehen, daß bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche beim bestimmungsmäßigen Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen.

Das nächstgelegene Wohnhaus Kalthofer Straße 39 genießt, da Einzelobjekt im Außenbereich, minderen Immissionsschutz als allgemeine oder reine Wohngebiete. Es befindet sich in einem Abstand von rd. 180 m von dem nächstmöglichen Betrieb. Hier sind Schutzwerte anzusetzen, wie vergleichsweise für ein MI-Gebiet von 60 tags und 45 db (A) nachts. Durch den in diesem GI-Bereich für die Nachtwerte festgesetzten Schalleistungspegel von 50 dB (A) ist bei dem vorhandenen Abstand die Einhaltung des kritischen Nachtwertes von 45 dB (A) gewährleistet. Lt. Berechnung im Rahmen der UVP werden die Tagwerte am Immissionsstandort unterschritten.

Darüber hinaus wurde ebenfalls nach § 1 Abs. 4 BauNVO eine weitere Gliederung nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe vorgenommen. Es wurden aufgrund eines Lärmgutachtens, das im Rahmen der UVP erstellt wurde, unterschiedliche Gebiete festgelegt in denen bei Nachtarbeit bestimmte, flächenbezogene Schalleistungspegel einzuhalten sind. D. h. Betriebe, die von ihrer Eigenschaft her die angegebenen Höchstwerte der jeweiligen Schalleistungspegel nicht einhalten können, können hier keine Nachtarbeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ausüben. Diese Festsetzung entspricht der Minderungsmaßnahme M 10 des landschaftspflegerischen Begleitplanes.

9.3 Das Maß der baulichen Nutzung.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden für das gesamte Baugebiet unverändert aus der BauNVO übernommen.

In Teilbereichen entlang der Haupteinfahrtsstraße wurde aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden die Zahl der Vollgeschosse auf zwei zwingend festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aufgrund der Minderungsmaßnahme M 7 des landschaftspflegerischen Begleitplanes "Begrenzung des Flächenverbrauchs" getroffen.

Aus visuellen und klimatischen Gründen und dem Bestreben, ein relativ einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten, wurde in den anderen Bereichen die Traufhöhe zum Teil auf 10 m und zum Teil auf 12 m beschränkt. 12 m, weil Betriebe, die auf Hochregallager oder Kranbahnen angewiesen sind, diese Höhe benötigen. Die Zurücknahme in Teilbereichen auf 10 m erfolgte aufgrund des Gutachtens zur Landschaftsbildbewertung.

Ebenfalls aus vorgenanntem Grund, nämlich dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wurde festgesetzt, daß von den erforderlichen Stellplätzen je Betrieb 50 % nur in anderen als der Erdgeschoßebene zulässig sind. Nur Betriebe, die nicht mehr als 20 Stellplätze benötigen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Damit ist gewährleistet, daß entsprechend der Minderungsmaßnahme M 7 des landschaftspflegerischen Begleitplanes, der Flächenverbrauch für Stellplatzanlagen erheblich begrenzt werden konnte.

Ferner wurde für die Stellplatzanlagen, die danach noch offen in der jeweiligen Erdgeschoßebene hergestellt werden, sowie für betriebsbedingte Wege gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW örtliche Bauvorschriften erlassen. Entsprechend der Minderungsmaßnahme M 7 des landschaftspflegerischen Begleitplanes "Bepflanzung und Gestaltung der Stellplätze und Wege innerhalb der Betriebsgrundstücke" sind die Stellplatzanlagen für Pkw's und der betriebsbedingten Wege mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Für je 4 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mit mindestens 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 3 x 3 m haben und sind mit niedrigen Laubgehölzen, Stauden und Gräsern vollständig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.4 Die Bauweise.

Zur Ergänzung des vorgesehenen Grünrasters wurde die "offene Bauweise" festgesetzt. Aus klimatischen und Eingriffsminderungsgründen sollen die Grundstücksgrenzbereiche unbebaut bleiben und begrünt werden. Hiermit wurde u.a. die Voraussetzung für die in dem landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehene Minderungsmaßnahme M 6 "ergänzende Grünflächen zur Sicherung einer intensiven Durchgrünung" geschaffen. Da es erfahrungsgemäß bei Industriebauvorhaben mit der offenen Bauweise durch die vorgegebene 50 m Längenbegrenzung der Baukörper zu Entwicklungshemmnissen kommen kann, sind auch Baukörper von mehr als 50 m Länge zulässig.

9.5 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden aufgrund der vorgeschlagenen Minderungsmaßnahme M 6 des landschaftspflegerischen Begleitplanes gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW örtliche Bauvorschriften erlassen. Hiernach sind grundsätzlich 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche unversiegelt zu halten und mit bodenständigen Laubgehölzen, Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus sind hier für je 300 qm der jeweiligen Gesamtgrundstücksfläche ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum mit mindestens 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen. Ferner ist entlang der Grundstücksgrenzen zu den benachbarten Baugrundstücken ein 1 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dem Ziel "Optimierung der landschaftsökologischen Funktionsfähigkeit im Verlauf der Industrieansiedlung" und damit der Minderungsmaßnahme M 16 des landschaftspflegerischen Begleitplanes "Gestaltung der betrieblichen Reserveflächen" folgend, wurden für die zunächst nicht bebauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls örtliche Bauvorschriften erlassen. Hiernach sollen diese Flächen in naturnaher Weise, z. B. als Wildwiesen mit ein- bis zweimaliger Maht pro Jahr oder ähnlich, gestaltet werden, ohne daß die grundsätzliche Nutzbarkeit der Flächen für spätere betriebliche Erweiterungen in Frage gestellt wird.

9.6 Die Verkehrsflächen.

Als Besonderheit gegenüber den "normalen" Verkehrsflächen und ihren Gliederungen und Zweckbestimmungen sind im Plangebiet Verkehrsflächen als private Bahnanlagen festgesetzt worden. Hiermit soll im Bedarfsfall der Möglichkeit eines Gleisanschlusses an die Bundesbahnstrecke Iserlohn / Schwerte Rechnung getragen werden. (s. auch Ausführungen zu Punkt 10 - Verkehrserschließung).

Des weiteren sind Verkehrsflächen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Flächen für die Abfallentsorgung festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Standorte zum Aufstellen von Entsorgungscontainern, die unter Umständen bauliche Anlagen im Sinne der BauO NW darstellen können.

Entsprechend der Minderungsmaßnahme M 4 des landschaftspflegerischen Begleitplanes "Gestaltung des Verkehrsgrüns" sind zur Sicherung des Grüngerüstes für das Industriegebiet zum einen für das Straßenbegleitgrün Zufahrten zu den Baugrundstücken eingeschränkt worden, in dem nur höchstens 2 Zu- und Ausfahrten pro Baugrundstück in jeweils 5 m Breite angelegt werden dürfen. Zum anderen sind in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Flächen mit Anpflanzungsgebot für heimische großkronige Laubbäume als Straßenbäume in einem Abstand von 10 m und einem Stammumfang von 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, festgesetzt.

Im Zentrum des Plangebietes wurde eine Verkehrsfläche ausgewiesen, die eingegrünt als öffentliche Stellplatzanlage erstellt werden soll und auf der als Sondernutzung die Errichtung eines beweglichen Verkaufskiosk zugelassen werden kann.

9.7 Die öffentlichen Grünflächen.

Mit dem Ziel der Sicherung eines Grüngerüstes für das Industriegebiet zur Minderung der klimatischen und landschaftsästhetischen Auswirkungen, zum Sichtschutz gegenüber der Tallage als Immissionsschutzpflanzung, als Pufferzone zur freien Landschaft und als Vernetzungselemente sind in dem landschaftspflegerischen Begleitplan mehrere Eingriffsminderungsmaßnahmen vorgesehen.

Die dafür erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit entsprechenden Erhaltungsgeboten für vorhandenen Bewuchs bzw. Anpflanzungsgeboten entsprechend den Minderungsmaßnahmen überlagert.

So ist infolge der Maßnahme M 1 "Anlage einer zentralen Freifläche" eine ca. 1 ha große Fläche als Parkanlage mit offener parkartiger Bepflanzung und Wildwiese deklariert, sowie die Erhaltung des nordöstlich vorhandenen Feldgehölzes und dessen Ergänzung nach Nordosten festgesetzt. Nach der Maßnahme M 2 "Gestaltung der Hauptgrünzüge" wurde von der zentralen Freifläche aus nach Südosten, parallel zur Haupteinfahrungsstraße, ein 10 m breiter Grünstreifen mit einer zweiten Baumreihe bis zum Ende dieser Straße festgesetzt, im weiteren Verlauf dann die Erhaltung des im südöstlichen Anschluß daran vorhandenen Feldgehölzes, dessen Ergänzungs- und Anschlußbepflanzung bis zur Bundesbahnstrecke, sowie parallel nordöstlich davon im Abstand von ca. 20 m ein Anpflanzungsgebot mit Anschluß an die Sichtschutzpflanzung entlang der B 233.

Als weiteres Vernetzungselement wurde eine rd. 10 m breite Fläche parallel zu der mittleren, nach Westen führenden Stichstraße als Grünfläche mit Anpflanzungsgebot einer Baumreihe festgesetzt mit Anschluß an die Bundesbahnstrecke.

Der Maßnahme M 5 folgend wurde in Verlängerung der Haupteinfahrtsstraße in das Baugebiet eine Grünfläche mit Anpflanzungsgebot festgesetzt mit der Zweckbestimmung "Sichtschutzpflanzung". Ebenso wurde in Teilbereichen der vorhandene Bewuchs der Bundesbahnböschung auf ca. 20 m Breite ergänzt und entsprechend festgesetzt.

Entlang der B 233 wurde eine ca. 40 m breite Grünfläche festgesetzt als Sichtschutzpflanzung mit gestuftem, mehrreihigem Aufbau mit Bäumen erster und zweiter Ordnung, Sträuchern und Krautschicht. In dieser Fläche kann auch der in Höhe der Straße Köbbingser Mühle ankommende Radweg, abgesetzt von der Bundesstraße, bis zum Eingang in das Baugebiet geführt werden.

Weitere Grünflächen sind im Norden und Süden des Plangebietes in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Hier sollen, in Verbindung mit den entsprechend getroffenen Festsetzungen für Wasserflächen, die in dem landschaftspflegerischen Begleitplan aufgeführten Ersatzmaßnahmen E 1 bis E 4 durchgeführt werden. Für die Renaturierung der teilweise verrohrten Bachläufe sind bis zum Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan wasserrechtliche Verfahren nach § 31 WHG durchzuführen. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB werden zusätzliche Maßnahmen, die sich aus den wasserrechtlichen Verfahren ergeben, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

9.8 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen.

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen, je nach Geländeverlauf, vorzunehmen. Sie dienen dazu, der Höhenentwicklung des Gebietes angepaßte Plateaus (Geländeausgleichsflächen) zu schaffen, auf denen die Betriebsgebäude errichtet werden können. Die Höhen der Geländeausgleichsflächen sind in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB auf NN bezogen festgesetzt. Damit soll erreicht werden, daß sich die Bauvorhaben höhenmäßig gestaffelt dem Geländeverlauf anpassen und sich somit optisch weniger störend in das Landschaftsbild integrieren. Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist, die anfallenden Bodenmassen von Ausschachtungen innerhalb des Baugebietes wieder eingebracht werden können und nicht auf Bodendeponien verfrachtet werden müssen.

9.9 Örtliche Bauvorschriften.

Inzwischen wird auch von der Wirtschaft anerkannt, daß an Betriebsgebäude, -standorte und das gebietsinterne Umfeld (Standortimage) gewisse repräsentative Ansprüche zu stellen sind. Aus diesem Grunde und um aus ökologischer Sicht weitere Eingriffsminderungsmaßnahmen, die der landschaftspflegerische Begleitplan vorsieht, durchsetzen zu können, sind für das Plangebiet gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW örtliche Bauvorschriften erlassen und als Festsetzungen aufgenommen worden. Als Anlage 1 ist dieser Begründung der komplette Text der örtlichen Bauvorschriften beigelegt.

9.10 Voraussichtlich hervorgerufener zusätzlicher Wohnbedarf.

Wie in Punkt 2 der Begründung dargelegt, dient der Bebauungsplan überwiegend den aus städtebaulichen und/oder betriebswirtschaftlichen Gründen erforderlichen Betriebsverlagerungen aus innerstädtischen Gemengelagen. Durch die Umsetzung der Arbeitsplätze, aber auch durch die eventuelle Ansiedlung neuer Betriebsarten kann möglicherweise ein zusätzlicher Wohnbedarf im relativen Nahbereich dieses Gewerbe- und Industriegebietes ausgelöst werden. Hierfür stehen in Zukunft Wohngebiete zur Verfügung, für die entsprechende Bebauungspläne zur Zeit aufgestellt werden. Für den Bebauungsplan Nr. 169 - Kalthof / Wiemshol - ist der Aufstellungsbeschluß in Vorbereitung. Für die Bebauungspläne Nr. 170 - Hennen / Waldemey - (4. Juni 1985), Nr. 171 - Hennen / Hofestatt - (23. März 1993) und Nr. 184 - Sümmern / Dahlbreite - (17. März 1988) liegen entsprechende Aufstellungsbeschlüsse vor.

9.11 Altlastenverdachtsfläche.

Für eine Fläche im Bereich der Ersatzmaßnahmen E 1 und E 2 des landschaftspflegerischen Begleitplanes wurde der Anfangsverdacht einer Altlast bekannt. Das IGL - Ingenieurgeologische Laboratorium in Menden hat für diesen Bereich eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Das Fazit der Untersuchung lautet:

Die Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der Eluierbarkeit, d. h. Mobilisierung der Schadstoffe, sind negativ ausgefallen. Demnach besteht keine Gefährdung für das tiefergelegene Grundwasser und den in der Nähe befindlichen Vorfluter durch Auswaschung der in der Originalsubstanz erhöht vorliegenden Schadstoffe. Weitere Untersuchungen hinsichtlich der Grundwassergefährdung sind weder durch zusätzliche Eluatanalysen noch durch direkte Grundwasserbeprobungen und anschließende Analysen angezeigt. Um die erhöhten Schwermetalle nicht über die pflanzliche Aufnahme zu mobilisieren und damit eine Gefährdung für Mensch und Umwelt zu ermöglichen, sollte für die vorgesehenen Anpflanzungen das aufgefüllte Bodenmaterial in den Bereichen der möglichen Einwurzelung ausreichend ausgekoffert werden. Die bei Ausschachtungsarbeiten bzw. Bodenaushub, z. B. für die Offenlegung des verrohrten Baches, anfallenden aufgefüllten Böden sollten hinsichtlich der Deponieklassifizierung analysiert werden, um eine ordnungsgemäße Deponierung bzw. Entsorgung zu gewährleisten. Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

10. Verkehrerschließung.

Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz.

Das Plangebiet ist direkt mit der B 233 (Kalthofer Straße) an das übergeordnete Verkehrsnetz und nach Süden über die K 17 an die A 46 (Auffahrt Seilersee) angebunden sowie an das Stadtzentrum (Stadtzentrum zusätzlich direkt über B 233), nach Norden an das Ruhrtal in Richtung Unna / Kamen und über die L 676 (Ortsdurchfahrt Hennen), in Richtung Schwerte an die A 1. In nördlicher Richtung ist über die L 680 (Sümmerner Straße) Menden zu erreichen.

Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Die Anbindung der Haupterschließungsstraße des Gewerbebereiches Zollhaus an die B 233 ist durch den Baulastträger insofern vorgegeben, daß sie nur einmalig und nur im Einmündungsbereich des derzeitigen Zollhausweges mit der B 233 verknüpft werden kann.

Linksabbieger / Lichtsignalanlagen etc. sind im Einmündungsbereich vorgesehen, um auch in Spitzenbelastungszeiten einen funktionierenden Verkehrsablauf zu gewährleisten. Hierüber ist mit dem Straßenbaulastträger eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abzuschließen.

Innere Erschließung.

Führung und Querschnitt der anbaufähigen Hauptsammelstraße mit ihrem durchgehenden hochbordgesicherten Grünmittelstreifen (keine Leitungstrasse), den beidseitigen Vegetationsstreifen und das ebenfalls begrünte Stichstraßensystem entsprechen mit ihrer Mindestdimensionierung dem möglichst geringen Flächenverbrauch einer bedarfsorientierten Erschließung. Auf die Festlegung eines üblicherweise beidseitigen durchgehenden fahrbahnbegleitenden Parkstreifens wurde ebenfalls wegen des geringeren Flächenverbrauchs, bis auf absolut notwendige Parkplätze, verzichtet. Evtl. zusätzlich notwendiger Parkierungsbedarf ist im Bereich der zentralen Freifläche abzudecken.

Um eine möglichst wirtschaftliche Erschließungsform vorgeben zu können, werden zunächst großflächige Grundstückszuschnitte in Ansatz gebracht. Nach Kenntnis der späteren Eigentums-/Nutzungsinteressen muß ggf. das Stichstraßensystem durch Planänderung (s. beispielhafte nachrichtliche Eintragungen) ergänzt bzw. angepaßt werden.

Die verkehrliche Erschließung der Bereiche westlich der Bundesbahn für die Anlieger ist durch drei bahnunter- bzw. überquerende Wegeverbindungen sichergestellt.

Die Anbindung an das Busnetz (Linie 130 / 131) ist mit dem bestehenden Haltepunkt Köbbingser Mühle und dem projektierten Haltepunkt im Verknüpfungsbereich Haupterschließungsstraße / B 233 gegeben. Im Planungsinne sind Voraussetzungen für einen weiteren Haltepunkt geschaffen.

Anbindung an das Bundesbahn-Gleissystem.

Besondere Bedeutung kommt zur Entlastung des Straßenverkehrsnetzes der Möglichkeit eines Gleisanschlusses zu. Geplant ist im südlichen Bereich des Plangebietes, wo sich Gleisanlage und Gewerbegebiete auf gleichem Niveau befinden, ein parallel zum Hauptgleis in Richtung Schwerte verlaufendes Nebengleis, ein weiteres ins Plangebiet geschwungenes Nebengleis, das zum Ende wiederum von einem weiteren Parallelgleis ergänzt wird. Im Bereich nördlich des geschwungenen Gleises könnte allen Gewerbetreibenden, die nicht unmittelbar Zugang zur Gleisanlage haben, eine Gemeinschaftsverlademöglichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Eine zu prüfende Verlagerung des derzeitigen Bundesbahnhaltepunktes Kalthof um ca. 400 m in Richtung Süden böte den Vorteil, daß er unmittelbar am Ortsteilmittelpunkt und in geringerer Entfernung zum projektierten Industriegebiet gelegen und somit ein attraktives Angebot für die Personenbeförderung wäre.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Die notwendige Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Post/Telekomeinrichtungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

11.2 Die Entsorgung der anfallenden Abwässer soll über eine Mischwasserkanalisation erfolgen. Der Ruhrverband hat im Entlastungsnachweis für das Einzugsgebiet der Kläranlage Iserlohn-Baarbachtal den Nachweis geführt, daß der Baarbachsammler die zweifache Trockenwettermenge aus dem Gebiet Kalthof/Zollhaus hydraulisch aufnehmen kann. Bestandteil der Mischwasserkanalisation des geplanten Industriegebietes ist eine Regenwasserbehandlungsanlage. Die Anordnung dieses Regenüberlaufbeckens ist erforderlich, da bei Niederschlag in der Regel große Mischwasserabflüsse abzuleiten sind. Das angesprochene Regenüberlaufbecken ist bereits mit obengenanntem Entlastungsnachweis generell genehmigt. Zur Funktionsweise ist folgendes anzumerken: Die qualitative Verbesserung der Oberflächenwässer erfolgt in der Regenwasserbehandlungsanlage. Das bedeutet, daß kleine Regenereignisse immer der Kläranlage zugeführt werden (Schmutzstoß tritt zu Beginn des Regens auf).

Um sicherzustellen, daß der Baarbach durch die Versiegelung der Flächen nicht höher belastet wird, ist die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens vor der Einleitung in den Vorfluter erforderlich. Für dieses Regenrückhaltebecken, das Bestandteil der Abwasseranlage ist (Lage neben dem fließenden Gewässer), wird das erforderliche Genehmigungsverfahren nach § 58.1 LWG zusammen mit der Genehmigung der Kanalisation und der Niederschlagswasserbehandlungsanlage (hier: § 58.2 LWG) durchgeführt.

Für die Maßnahmen an und in Gewässern, hier - offenzulegende und zu renaturierende Bachläufe - werden die erforderlichen Genehmigungen nach § 31 WHG eingeholt. Die nach diesen gesetzlichen Bestimmungen getroffenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

- 11.3 Für die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Stoffen sind geeignete Containerstandorte im öffentlichen Verkehrsraum eingeplant. Von diesen Containerstandorten wird der Abfall durch eine geregelte Abfuhr zu den Entsorgungseinrichtungen des Märkischen Kreises bzw. zu den entsprechenden Verwertungseinrichtungen erfolgen. Die Abfallbeseitigung ist durch Anschluß- und Benutzungszwang mittels Ortssatzung geregelt. Industrieabfälle unterliegen den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen.
- 11.4 Nicht vermeidbare anfallende Erdmassen, resultierend aus Grundstücksregulierungen oder Ausschachtungen etc. sind aus grundsätzlichen ökologischen Gründen aber auch um das in der heimischen Region ohnehin knappe Deponievolumen nicht über Gebühr zu belasten, nach Maßgabe der Geländeausgleichsvorgaben ausschließlich auf den vorgegebenen Grundstücksbereichen wieder einzubauen. Notwendige bedarfsorientierte Änderungen sind möglich. Sicherung und Nutzung der hochwertigen Oberböden, z. B. als Austauschböden für stark belastete Flächen, ist vorgesehen. Die ca. 60 bis 80.000 cbm Oberböden werden in einer "Mutterbodenmiete" an einem noch auszumachenden geeigneten Standort zwischengelagert.

12. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung voraussichtlich nicht erforderlich. Aufgrund der Eigentumsstruktur ist von einer Grundstücksregelung auf privatrechtlicher Basis auszugehen.

13. Durchführung des Bebauungsplanes

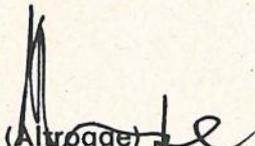
Die Durchführung des Bebauungsplanes ist u.a. abhängig von der Erweiterung der Kläranlage Iserlohn-Baarbachtal des Ruhrverbandes.

Im Rahmen der Abstimmung des Abwasserbeseitigungskonzeptes des Ruhrverbandes war das Einvernehmen der Gemeinde herzustellen. Gem. Beschluß des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom 6. November 1991 wurde das Einvernehmen hergestellt unter der Voraussetzung, daß für den Baubeginn der Erweiterung der Kläranlage Iserlohn-Baarbachtal 1994 in das Abwasserbeseitigungskonzept aufgenommen wurde. Die Verwaltung hat diese Entscheidung den entsprechenden Stellen mitgeteilt.

Es ist davon auszugehen, daß unter Einhaltung dieses Termines mit der Fertigstellung 1996 zu rechnen ist. Danach kann die Durchführung des Bebauungsplanes abschnittsweise, wie in dem landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt, erfolgen.

Aus diesem Grunde ist im Bebauungsplan festgesetzt worden, daß Industriebetriebe mit Produktionsabwässern zulässig sind, wenn sie diese nicht in das öffentliche Kanalnetz einleiten.

Iserlohn, 25. Mai 1994


(Altrögge)
Techn. Beigeordneter

61/02/unbegren.zt/ev24054b.wpdkö

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs.4 BauO NW

1. Fassadengliederung und -gestaltung

- 1.1 Den Verkehrsflächen zugewandte Gebäudefassaden sind in vertikale Abschnitte von max. 17 m zu gliedern, z.B. durch durchgehende Fensterbänder von mind. 1,5 m Breite oder Gebäudeversprünge von 1 m Tiefe, markante Materialwechsel von mind. 1,5 m Breite in Ziegelverblendbauweise, Zink-/Kupferverblendung, Beton/Waschbeton, Schiefer/Kunstschiefer, Putz, Holz oder ähnlichen Materialien. Diese vertikalen Gliederungselemente sind so zu gestalten, daß sie die Dachkanten optisch unterbrechen.
- 1.2 In den mit "a" bezeichneten Gebieten gelten die unter 1.1 aufgeführten Vorschriften für alle Außenfassaden.
- 1.3 In den GI-A-Gebieten und den Baugebieten mit zwingend 2geschossiger Bauweise sind 50% aller Außenwände in Sichtmauerwerk auszuführen. Untergeordnete Fassadenteile sind in Zink-/Kupferverblendung, Beton/Waschbeton, Schiefer/Kunstschiefer, Putz, Holz o.ä. auszuführen.

2. Dach- und Fassadenbegrünung

- 2.1 Gem. § 81 Abs.1 Nr.4 BauO NW wird festgesetzt, daß bei Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 20° die Dachflächen fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind.
- 2.2 Fensterlose Fassadenbereiche mit einer Länge von mehr als 20 m sind fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (siehe M 8 bzw. Ziff. 14 Landschaftspflegerischer Begleitplan).

3. Grundstücksgestaltung und -bepflanzung

- 3.1 Gem. § 81 Abs.1 Nr.4 BauO NW wird festgesetzt, daß an der jeweiligen Grundstücksgrenze zu den benachbarten Baugrundstücken ein 1 m breiter Pflanzstreifen mit bodenständigen Laubgehölzen und standortgerechten Laubbäumen anzulegen ist.
- 3.2 Außerdem wird festgesetzt, daß mind. 20% der jeweiligen Grundstücksfläche unversiegelt zu halten und mit bodenständigen Laubgehölzen sowie Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten sind.
Für je 300 m² Grundstücksfläche ist hier mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum mit mind. 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu pflanzen (siehe M 6 bzw. Ziff. 14 Landschaftspflegerischer Begleitplan).
- 3.3 Die zunächst unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücksfläche ("Reserveflächen" der Baugrundstücke) sind entsprechend der Maßnahme M 16 des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu gestalten.
- 3.4 Verkehrsflächen, die ausschließlich Notdienstfahrzeugen dienen, sowie Gehverbindungen, die der Erschließung von Vegetationsflächen und der fußläufigen Erschließung von Stellplatzanlagen oder Teilen der Industrieflächen dienen, sollen nicht breiter als 2,5 m sein und dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.
- 3.5 Stellplatzanlagen für Pkw sind mit einer Decke aus Rasenpflastersteinen, offenfugiger Pflasterung oder vergleichbar wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
Für je 4 Stellplätze ist ein bodenständiger Laubbaum mit mind. 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu pflanzen. Art und Abstand der Bäume sind so zu wählen, daß möglichst ein geschlossenes Kronendach entsteht. Die Baumscheiben müssen eine Größe von 3 x 3 m haben und sind mit Laubgehölzen, Stauden und Gräsern vollständig zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauernd zu erhalten (siehe M 7 bzw. Ziff. 14 Landschaftspflegerischer Begleitplan).
- 3.6 Die auf den Baugrundstücken anfallenden Böschungen infolge der Geländeausgleichsmaßnahmen sind mit einer Neigung von mind. 1 : 1,5 anzulegen und zu bepflanzen. Bei Böschungen ab 6 m Breite sind auch großkronige Bäume heimischer Laubgehölze anzupflanzen in einem Abstand von max. 15 m und mind. 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe. Am Böschungsfuß sind Stützmauern bis zu max. 1 m Höhe zulässig (siehe M 3 bzw. Ziff. 5 Landschaftspflegerischer Begleitplan).

4. Werbeanlagen

Über Traufen- und Ortganghöhe hinausgehende Werbeanlagen sind unzulässig, ebenso die Verwendung von laufenden Schriftbändern und Blinklichtern.
Gem. § 14 Abs.1 Nr.3 BauNVO sind Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der B 233 ansprechen können, nicht zulässig.

Außenbeleuchtungskörper auf den Betriebsgrundstücken dürfen die Höhe von 5 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

Bebauungsplan Nr. 212 -Kalthof/Zollhaus-

Gegenüberstellung der Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes und deren rechtliche Absicherungen

1. Minderungsmaßnahmen			
Ziele	Maßnahmen lt. landschaftspfl. Begleitplan (Textseite)	Festsetzung in Bebauungsplanung	Rechtliche Sicherung außerhalb des Bebauungsplanes
Sicherung eines Grüngerüsts für das Industriegebiet zur Minderung der klimatischen und landschaftsästhetischen Auswirkungen sowie als Vernetzungselement	M 1 Anlage einer zentralen Freifläche (25) - öffentliche Grünanlage mit offener parkartiger Bepflanzung - Verbreiterung des vorn. Feldgehölzes - Abpflanzung zu GI-Flächen und zur Stichstraße - Wildwiese max. 2 Schnitte jährl. (Ziffer 1)	nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB -öffentliche Grünfläche- und § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB-Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft- und § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB - Flächen mit der Bindung zur Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher-	
	M 2 Gestaltung der Hauptgrünzüge (25) - dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zwischen den GI-Flächen und dem Pflanzstreifen längs der B 233 (Ziffer 2) - Pflanzung von standortgerechten Bäumen in einem Abstand von nicht mehr als 15 m als Ergänzung der Baumreihe im Verkehrsgrün zur zweireihigen Allee (Ziffer 3) - Unterbrechung für Grundstückserschließung ist nicht zulässig (Ziffer 3) - Verbreiterung des Feldgehölzes nach Südwesten bis zur GI-Fläche Abpflanzung der nordöstlichen GI-Fläche mit Bäumen und Sträuchern in 10 m Breite Anschluß an Gehölzstreifen längs der B 233 und DB (Ziffer 4) - zentral gelegene Wildwiese mit Wirtschaftsweg (wasserdurchlässiger Belag) (Ziffer 4)	nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB -öffentliche Grünfläche- und § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB -Flächen mit der Bindung zur Erhaltung des vorhandenen Feldgehölzes sowie der Anpflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB -Verkehrsflächen-; hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt- nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB -öffentliche Grünfläche- und § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB -Flächen mit der Bindung zur Erhaltung des vorhandenen Feldgehölzes sowie der Anpflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern- nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB -öffentliche Grünfläche- und § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB -Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft-	
	M 3 Böschungsbepflanzung in Verlängerung der 1. nordwestlichen Stichstraße bis zum Bahndamm (26) - Bepflanzung einer mindestens 8 m breiten Böschung mit Bäumen in einem Abstand von nicht mehr als 15 m, die Lage des Pflanzstreifens ist nach Parzellierung der Fläche festzulegen (Ziffer 5)	nach § 9 Abs.2 BauGB -Höhenfestsetzung über NN für Geländeausgleichsflächen innerhalb des Baugebietes und § 9 Abs.4 BauGB in Verb.mit § 81 Abs.4 BauO NW unter 3.6	
	M 4 Gestaltung des Verkehrsgrüns (26) - Großkronige heimische Bäume in Abständen von max. 10 m auf Mittelstreifen - Mind. 3 m breite Grünstreifen beiderseits der Fahrbahnen, zu bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern - Schutz der Grünstreifen vor Befahren (Ziffer 6)	nach § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB -Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün)- in Verb. mit § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB -Bindung dieser Flächen zur Anpflanzung von Straßenbäumen-	
	M 5 Abpflanzung nach Norden in Verlängerung der Einfahrtstraße zum Baugebiet (26) - 20 m breiter Pflanzstreifen aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Ziffer 7) Pflanzstreifen längs der DB-Strücke - Verbreiterung des Gehölzbestandes längs der Bahnböschung auf mind. 20 m mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (örtlich der Bahnlinie) (Ziffer 8) Pflanzstreifen längs der B 233 - 40 m breiter Pflanzstreifen, gestufter, mehrreihiger Aufbau mit Bäumen 1. u. 2. Ordnung, Sträuchern und Krautschicht (Ziffer 9) Abpflanzung nach Süden - 20 bis 40 m breiter Pflanzstreifen aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit Aufbau eines Waldsaumes (Ziffer 10) Pflanzstreifen längs der DB-Strücke (außerhalb des Plangebietes) - Verbreiterung des Gehölzbestandes längs der Bahnböschung auf mind. 20 m mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (westlich der Bahnlinie) (Ziffer 11)	nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB -öffentliche Grünfläche- und § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB -Flächen mit der Bindung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern- - " - - " - - " - -----	
Sichtschutz gegenüber der Tallage als Immissionschutzpflanzung und Pufferzone zur freien Landschaft sowie als Vernetzungselement	M 6 Pflanzvorschrift für nicht überbaubare GI-Flächen (26) - alle 300 m² mind. 1 standortgerechter einheimischer Laubbaum - mindestens 20% der Grundstücksfläche sind unversiegt zu halten und mit bodenständigen Laubgehölzen sowie Stauden und Gräsern zu bepflanzen (Ziffer 14)	nach § 9 Abs.4 BauGB in Verb. mit § 81 Abs.4 BauO NW -örtliche Bauvorschriften- unter 3.1 und 3.2; zusätzlich unter 3.6 Bepflanzung aller auf den Baugrundstücken anfallenden Böschungen	Die Maßnahme kann wegen fehlender Grunderwerbsmöglichkeiten an vorgedebener Stelle nicht realisiert werden.
Ergänzende Grünflächen zur Sicherung einer intensiven Durchgrünung	M 6 Pflanzvorschrift für nicht überbaubare GI-Flächen (26) - alle 300 m² mind. 1 standortgerechter einheimischer Laubbaum - mindestens 20% der Grundstücksfläche sind unversiegt zu halten und mit bodenständigen Laubgehölzen sowie Stauden und Gräsern zu bepflanzen (Ziffer 14)	nach § 9 Abs.4 BauGB in Verb. mit § 81 Abs.4 BauO NW -örtliche Bauvorschriften- unter 3.1 und 3.2; zusätzlich unter 3.6 Bepflanzung aller auf den Baugrundstücken anfallenden Böschungen	

Bebauungsplan Nr. 212 -Kathhof/Zollhaus-

Gegenüberstellung der Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
des landschaftspflegerischen Begleitplanes und deren rechtliche Absicherungen

1. Minderungsmaßnahmen

Ziele	Maßnahmen lt. landschaftspfl. Begleitplan (Textseite)	Festsetzung in Bebauungsplansatzung	Rechtliche Sicherung außerhalb des Bebauungsplanes
Begrenzung der Oberflächenversiegelung und des Flächenverbrauchs	M 7 Bepflanzung der Stellplatzanlagen und Gestaltung der Stellplätze und Wege innerhalb der Baugrundstücke (27) - Wege für fußläufige Erschließung, Notdienatfahrzeuge max. 2,5 m breit und wasserdurchlässiger Belag - Stellplatzanlage für PKW mit wasser-durchlässigem Belag - pro 4 Stellplätze 1 großkroniger Baum, so daß möglichst ein geschlossenes Kronendach entsteht - Baumscheiben mindestens 3 x 3 m (Ziffer 14) Begrenzung des Flächenverbrauchs	nach § 9 Abs.4 BauGB in Verb.mit § 81 Abs. 4 BauO NW -örtliche Bauvorschriften- unter 3.4 u. 3.5 1. gem.§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verb.mit § 16 Abs.4 BauNVO zwingend 2 Vollgeschosse in den der Haupteerschließungssache zugewandten Grundstücksbereichen 2. gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verb.mit § 12 Abs.4 BauNVO sind 50% der erforderlichen Stellplätze nur in anderen als der Erdgeschoßebene zulässig. Ausnahme: Betriebe, für die nicht mehr als 20 Stellplätze erforderlich sind.	
Ergänzende Grünflächen zur Sicherung einer intensiven Durchgrünung	M 8 Dach- und Fassadenbegrünung (27) - Flachdächer und Dächer bis 20° ab 300 m² sind fachgerecht zu begrünen und zu unterhalten, ausnahmsweise Ersatz 1:1 ebenerdig mit Laubgehölzen zusätzlich zu 20% unversiegelter Fläche - Mindestens 30% fensterloser Fassadenfläche mit Gesamtlänge von mehr als 20 m sind fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Ziffer 14)	nach § 9 Abs.4 BauGB in Verb.mit § 81 Abs.4 BauO NW -örtliche Bauvorschriften- unter 3. zusätzlich: Alle Dachflächen bzw. Dächer bis zu einer Neigung von 20° sind zu begrünen, keine Ausnahme (Ausfluß aus dem GCP-Gutachten, Landschaftsbildbewertung)	
Verminderung der negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt und Entlastung des Entwässerungssystems	M 9 1.Dezentrale Versickerung von Nieder- (27) schlagwasser (Dachabläufe) auf den Betriebsgeländen 2.Vorklärung von Niederschlagwasser in Teichanlagen (Ziffer 14)	Hierzu bietet das BauGB keine Rechtsgrundlage. Allerdings sieht die Entwässerungssatzung der Stadt Iserlohn generell eine Versickerung von Niederschlagwasser auf den Baugrundstücken vor.	
Schutz vor Lärmimmissionen	M 10 Festlegung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels (27) - Gliederung des Industriegebietes durch flächenbezogene Schalleistungspegel von 50, 55 und 60 dB(A) (Ziffer 12)	nach § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB -Flächen, auf denen besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind.-	
Schutz von Gehölzen vor Beschädigungen und Überlagerungen des Wurzelbereiches	M 11 Handarbeit und Schutzvorrichtung bei Arbeiten im Bereich bestehender und zu erhaltender Gehölze (27) (Ziffer 13)	Hierzu bietet das BauGB keine Rechtsgrundlage. DIN 18920 und RAS-LG-4 "Schutz von Blumen und Sträuchern im Bereich von Bauteilen sind anzuwenden. Außerdem siehe M 1 u. M 2 .	
Schutz des Bodens	M 12 1.Orte zur Anlage von Baustelleneinrichtungen 2.Vermeidung von Bodenverdichtung im südlichen Sieden (28) - Baustelleneinrichtungen sind nach Möglichkeit nur auf Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind, einzurichten - im südlichen Sieden ist Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät zu vermeiden (Ziffer 15)	Hierzu bietet das BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einhaltung dieser Maßnahme ist durch die unter M 1 u. M 2 beschriebenen Festsetzungen sowie durch die Eigentumsverhältnisse gewährleistet.	
	M 13 3.Abtragung und Sicherung des Mutterbodens (28) - wertvoller Oberboden ist abzuschieben, schonend zwischenzulagern und soweit möglich im Bereich von Außenanlagen wieder einzubauen. Vermengung mit tieferen Bodenhorizonten ist zu vermeiden. (Ziffer 15)	Die Einhaltung dieser Maßnahme ist durch § 202 BauGB allgemeingültig gewährleistet.	
Einbindung in die Landschaft und Stärkung der ökologischen Funktionsfähigkeit	M 14 Naturnaher Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (28) - Flachwasserzonen - Erhalt eines Mindestwasserstandes - Einbindung vorhandener Gehölze in die Eingrünung (Ziffer 16)	nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB -Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft-	
Optimierung der landschafts-ökologischen Funktionsfähigkeit im Verlauf der Industrieansiedlung	M 15 1.Abschnittsweise Erschließung bei sofortiger Umsetzung der Maßnahmen Nrn. M 5 u. 1 bis 4 teilweise (28) (Ziffer 17)	Durch Willensbekundung der Gemeinde in der Begründung S. 48, gewährleistet.	
	M 16 2.Gestaltung der betrieblichen Reservelächen (29)	nach § 9 Abs.4 BauGB in Verb.mit § 81 Abs. 4 BauO NW -örtliche Bauvorschriften- unter 3.3	
Minderung der landschaftsästhetischen Erheblichkeit des entstehenden "Gewerbebandes" aus Blickrichtung Sömmern	M 17 1.Abpflanzung der Westseite des Gewerbegebietes Sömmern-Rombrock - 20 m breiter Gehölzstreifen aus standortgerechten Blumen und Sträuchern am westlichen Rand des Gewerbegebietes Rombrock 2.Durchgrünungsmaßnahmen im Gewerbegebiet Sömmern-Rombrock - Pflanzung großkroniger Blumen längs der Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet Rombrock (29)		Die Maßnahmen können im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 3 -Industriegebiet Sömmern/ Rombrock- per Festsetzungen sichergestellt werden.

100

Bebauungsplan Nr. 212 -Kalthof/Zollhaus-

Gegenüberstellung der Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes und deren rechtliche Absicherungen

2. Ausgleichsmaßnahmen			
Lage	Maßnahmen lt. landschaftspfl. Begleitplan (Textseite)	Festsetzung in Bebauungsplansatzung	Rechtliche Sicherung außerhalb des Bebauungsplanes (anrechenbare Fläche)
Siepen an der südlichen Plangebietsgrenze östlich der Bahnlinie, südlich des Plangebietes	A 1 Anlage von Feldgehölzen (34) - Pflanzung eines Feldgehölzsaumes auf 3900 m ² mit gestuftem Aufbau und mindestens 10 m Breite südlich des Plangebietes - Pflanzung eines Feldgehölzes von 1000 m ² A 2 Verbreiterung des Gehölzbestandes längs der Bahnlinie südlich des Plangebietes auf mindestens 20 m (34)	nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft-	
3. Ersatzmaßnahmen			
Lage	Maßnahmen lt. landschaftspfl. Begleitplan (Textseite)	Festsetzung in Bebauungsplansatzung	Rechtliche Sicherung außerhalb des Bebauungsplanes (anrechenbare Fläche)
nördliches Plangebiet zwischen Regenrückhaltebecken und Bahnlinie	E 1 Offenlegung eines z.Z. verrohrten Bachlaufes (34) - Offenlegung und Schaffung eines naturnahen Bachbettes und Uferbereiches - zeitliche Bindung des notwendigen Verfahrens nach § 31 WHG an erste Erschließungsarbeiten (Ziffer 18)	nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB -öffentliche Grünfläche- und § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB -Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft- nach § 9 Abs.6 BauGB werden Maßnahmen, die sich aus dem Verfahren nach § 31 WHG NW ergeben, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen	Verfahren nach § 31 WHG sind eingeleitet
wie E 1 und nördlich davon zwischen Plangebiet und dem Randbereich der Ortslage Kalthof	E 2 Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland (34/35) 1. Entwicklung einer hochstaudenreichen Wiese, Ergänzung bestehender Gehölze, Beseitigung nicht standortgerechter Gehölze und Pflanzung von Laubgehölzen 2. In Teilbereichen Entwicklung einer Streuobstwiese (Ziffer 19)	nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB -öffentliche Grünfläche- und § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB -Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft-	
südlich des Plangebietes bis zum Siepen gegenüber der Einmündung der Sümmerner Straße in die B 233	E 3 Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland (35/36) - abschnittsweise Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland - Pflanzung von Feldgehölzen unterschiedlicher Breite in Abständen von ca. 150 m (z.T. als A 1) - Verbreiterung des Gehölzsaumes längs der Bahnlinie (A 2) - Abpflanzung der B 233 und Schaffung einer Allee - in Teilbereichen Entwicklung einer Streuobstwiese (Ziffer 20)	nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft-	
südlicher Siepen im Plangebiet	E 4 Ökologische Aufwertung des Siepens (36) - Beseitigung der nicht standortgerechten Nadelhölzer an der Teichanlage und standortgerechte Ersatzpflanzungen - ggf. Beseitigung der Teiche oder Führung des Baches an den Teichen vorbei (Ziffer 21) - Aufgabe des Weges von der B 233 bis zur Höhe des Grünzuges - Aufnahme des verrohrten Abschnittes des Baches und Renaturierung - Pflanzung eines 15 m breiten Gehölzstreifens an der B 233 (Ziffer 22)	nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB -öffentliche Grünfläche- und § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB -Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft-, nach § 9 Abs.6 BauGB werden Maßnahmen, die sich aus dem Verfahren nach § 31 WHG NW ergeben, nachrichtlich übernommen nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB -öffentliche Grünfläche- und § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB -Flächen mit der Bindung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern-	Verfahren nach § 31 WHG sind/werden eingeleitet
Gewerbe- und Industriegebiet Sümmern/Rombrock	E 5 Durchgrünung der gewerblichen Bauflächen, der privaten Stellplatzanlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, Fassaden- und Dachbegrünungen (36/37)		Die Maßnahmen können im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 S -Industriegebiet Sümmern/ Rombrock- per Festsetzungen sichergestellt werden
	E 6 Pflanzung von Straßenbäumen (siehe M 17) Teilrückbau überbreiter Erschließungsstraßen zugunsten von Straßenbegleitgrün (37)		wie bei E 5
nördlich des Gewerbegebietes Kalthofer Feld, westlich der B 233 bis zum Rafflinscher Bach - Gewannenezeichnung "Bredde"- westlich von Eichelberder Heide bis zum Schemannweg südwestlich der Bahnlinie an der Südspitze des Plangebietes	E 7 Liniennetze und kleinflächige Maßnahmen (37) 1. Heckenpflanzungen auf den großen ausgeräumten Agrarflächen 2. Anlage von Feldgehölzen in den Kuppenbereichen 3. Ergänzung des bachbegleitenden Waldsaumes, Austausch des nicht standortgerechten Nadelholzes gegen bodenständige Laubgehölze		Wegen fehlender Flächenverfügbarkeit sind diese Maßnahmen an den vorgesehenen Standorten nicht durchzuführen

Bebauungsplan Nr. 212 -Kalthof/Zollhaus-

Gegenüberstellung der Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
des landschaftspflegerischen Begleitplanes und deren rechtliche Absicherungen

1. Ersatzmaßnahmen			
Lage	Maßnahmen lt. landschaftspfl. Begleitplan (Textseite)	Festsetzung in Bebauungsplansatzung	Rechtliche Sicherung außerhalb des Bebauungsplanes (anrechenbare Fläche)
westlich der Bahnlinie, nördlich des Heyinger Weges -Gewannenbezeichnung "Holzkamp"-	E 8 Flächenhafte Maßnahmen (38) 1. Umwandlung des nicht standortgerechten Nadelholzes in bodenständige Laubgehölze 2. Beseitigung der naturfernen Teichanlage 3. Anlage eines großen Fatogehölzes 4. Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland		wie E 7
Baarbachtal zwischen der Mühlenstraße und der Sömmerner Straße	E 9 Entwicklung zu einer regionalen Biotopverbundachse (38)		Im Baarbachtal zwischen Mühlenstraße und Sömmerner Straße befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen in städtischem Eigentum, die zum Zwecke der Extensivierung erworben worden sind. Als Ergebnis des geänderten ökologischen Bewertungsverfahrens sind diese Flächen für das Kompensationspotential nicht erforderlich.

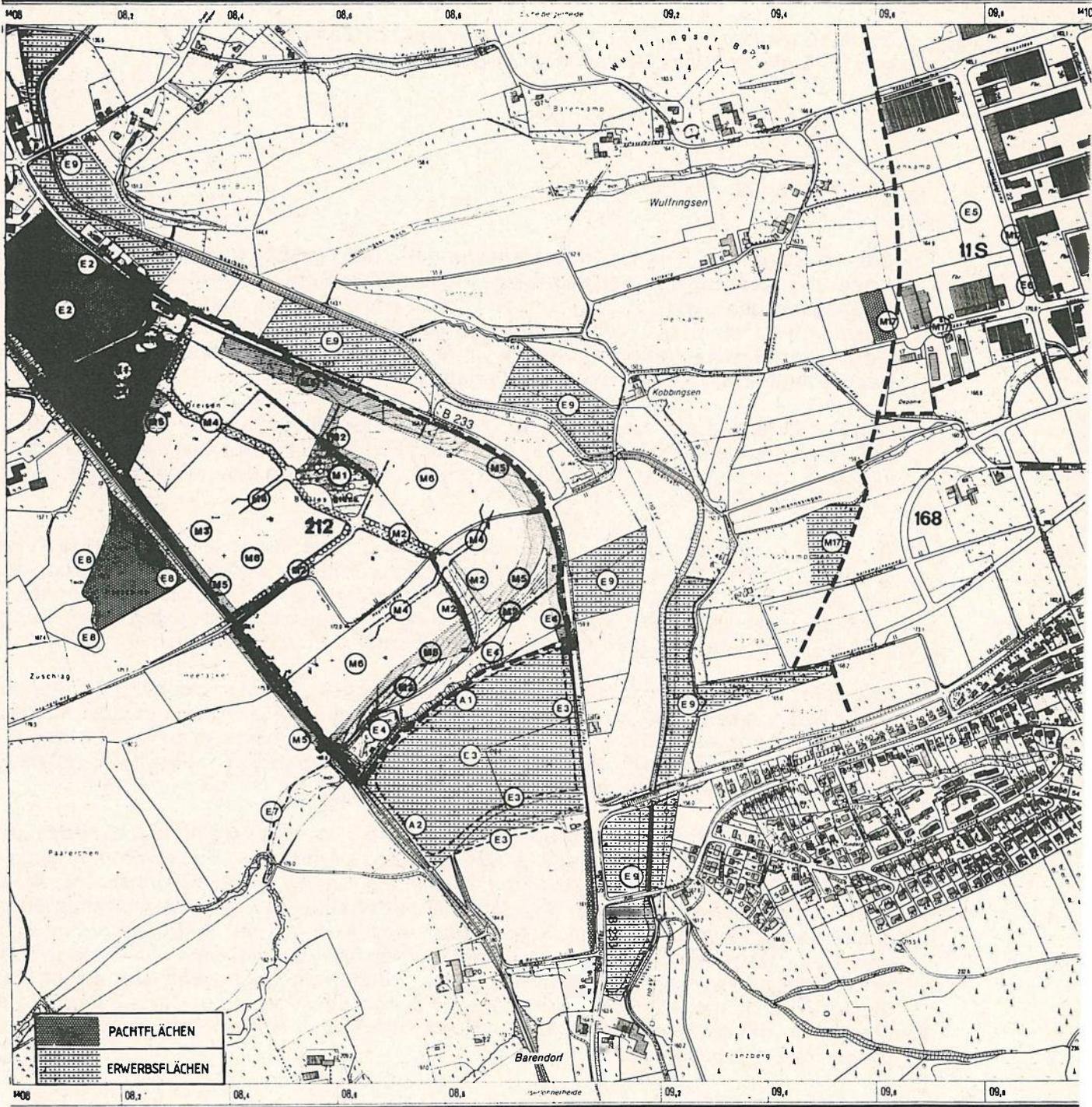
ÜBERSICHTSPLAN zur Anlage 2 der Begründung zum BEBAUUNGSPLAN NR. 212

Deutsche Grundkarte 1:5000

Straßen- und Hausnummernkarte

3408 Rechts 5698 Hoch

Wulfringsen



PACHTFLÄCHEN
ERWERBSFLÄCHEN

Reg. Bez. Arnsberg
 1 Stadtbezirk Märkischer Kreis

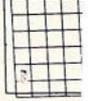
3408 Rechts 5698 Hoch
 Wulfringsen

1:5000
 Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen
 Herausgegeben 1957

Vertrieb: Oberkreisdirektor des Märkischen Kreises, Vermessungs- und Katasteramt
 Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur mit Genehmigung
 der Katasterbehörde oder des Herausgebers.

Herstellung
 Grundriß 1956 Landesvermessungsamt NW
 Höhe 1956 Landesvermessungsamt NW
 Fortführungsstand
 Grundriß 1986 Vermessungs- u. Katasteramt d. Märkischen Kreises
 Höhe
 Letzte Nachtrage

Topogr. Karte 1:25
 Nr. 4512



STADT ISERLOHN
- Amt für Stadtentwicklung -
69/01 (2911 Fe)

Iserlohn, Mai 1994

Betr.: Bebauungsplan Nr. 212 - Gewerbegebiet Kalthof/Zollhaus -;
hier: Ergänzung des landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP)

I. Vorbemerkung

Die im Zuge des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vollzogene Änderung des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie die entsprechende Anpassung des Landschaftsgesetzes NW (LG NW) haben zum Ziel, Bewertung und Ausgleich der durch die Bauleitplanung präjudizierten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht späteren Baugenehmigungsverfahren zu überlassen, sondern unmittelbar im Bauleitplanverfahren umfassend zu behandeln.

Darüber hinaus legt § 8 a BNatSchG fest, daß Darstellungen und Festsetzungen von Maßnahmen, die dazu dienen, die erwarteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, im Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplanes zu erfolgen haben.

Da der dem Bebauungsplan Kalthof/Zollhaus zugrunde liegender landschaftspflegerischer Begleitplan des Umweltbüros Essen zum Zeitpunkt seiner Erstellung noch nicht die erst später in Kraft getretene Gesetzesänderung berücksichtigen konnte, ist nunmehr eine Überarbeitung bzw. Ergänzung des landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) unter Anwendung der neuen Rechtsnormen erforderlich.

Nachdem in der Vergangenheit nicht nur auf Bundes-, sondern auch auf Landes- und sogar Bezirksebene eine zuweilen völlig unterschiedliche Bewertung insbesondere der Bemessung von Ausgleichs-, Ersatz- und Minderungsmaßnahmen zu beobachten war, hat das infolge der bundesgesetzlichen Änderungen angepaßte Landschaftsgesetz NW diesen Mangel zumindest ansatzweise behoben.

Im Falle des B.-Planes Kalthof/Zollhaus bedeutete dies, daß verschiedene landschaftspflegerische sowie grünordnerische Maßnahmen, die bislang lediglich als Minderungsmaßnahmen gewertet wurden und keinen Eingang in die Ausgleichs- und Ersatzflächenbilanz gefunden haben, nunmehr als anrechenbare Kompensationsmaßnahmen anzuerkennen sind. Als Konsequenz daraus wird sich der neu zu berechnende Anteil von Ausgleichs- und Ersatzflächen gegenüber den vom Umweltbüro Essen vorgeschlagenen Flächen in gewissem Umfang zwar reduzieren, doch genießen die im Zuge dieses Ergänzungsgutachtens ermittelten Flächen den Vorteil der Einbeziehung in das Plangebiet mit den sich daraus ergebenden Vorzügen aufgrund Rechtsverbindlichkeit durch Satzungsbeschluß.

II. Der bisherige LBP

Auch wenn durch die nachfolgende Quantifizierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Abweichungen vom bisherigen LBP aufgezeigt werden, so ist gleichwohl deutlich darauf hinzuweisen, daß der vom Umweltbüro Essen erarbeitete Grundlagenteil weiterhin Bestandteil der landschaftspflegerischen Fachplanung bleibt. - Dies gilt

vor allem für die Darstellung der Umweltsituation im Untersuchungsgebiet sowie die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Industriegebietes.

Wie bereits unter Punkt I erläutert, ist eine Ergänzung/Fortschreibung des landschaftspflegerischen Begleitplanes in erster Linie wegen der veränderten Wertung und Gewichtung der sog. Minderungsmaßnahmen erforderlich. - Kaum weniger bedeutsam für die LBP-Fortschreibung ist zudem die Anwendung eines vergleichsweise neuen Verfahrens zur Landschaftsbewertung, das Eingriffe in den Naturhaushalt sowie geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einer vereinfachten Vergleichsberechnung bilanzierend gegenüberstellt.

III. Grundsätze des neuen Bewertungssystemes

Ausgehend von dem in Rheinland-Pfalz erprobten Bewertungsverfahren hat zunächst die Stadt Hamm und nachfolgend der Hochsauerlandkreis ein Verfahren zur praktischen Bewältigung der naturschutz- und landschaftsrechtlichen Eingriffsregelung in die Bauleitplanung eingeführt, das inzwischen ebenfalls von der Stadt Iserlohn angewandt wird, zumal auch die zuständige Bezirksregierung die Anwendung und Handhabung des Verfahrens anerkennt und empfiehlt.

Es darf jedoch nicht übersehen werden, daß dieser neuen und sehr arithmetischen Form der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung eine gutachterliche Detailbetrachtung voranzustellen ist. Diese Aufgabe wird im Falle des Bebauungsplanes Kalthof/Zollhaus unverändert durch den Grundlagenteil des bisherigen LBP abgedeckt.

IV. Anwendung des neuen Bewertungssystemes

Nachdem die landschaftsökologische Grundlagenarbeit mit der Zustandsbeschreibung und Beurteilung der im Plangebiet gelegenen Eingriffsflächen abgeschlossen ist (s. Gutachten Umweltbüro Essen) wird die Größe der jeweiligen Flächen ermittelt. Kernstück der nachfolgenden Berechnungen ist eine Biotoptypenliste, die den jeweiligen Biotoptypen bzw. Flächennutzungen spezifische Wertfaktoren zuordnet. Dabei ist zu beachten, daß die Biotoptypenliste (BTL) einschl. Zuordnung der Wertfaktoren eher exemplarischen Charakter hat, so daß vom Anwender ggf. Begründungen für die jeweiligen Festsetzungen von Wertfaktoren zu liefern sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Beschreibungen der Biotoptypenliste dem tatsächlichen bzw. geplanten Flächenstatus nicht oder nur unvollkommen widerspiegelt. Das Produkt aus Flächengröße (bemessen in ha oder m²) und Wertfaktor ist die Biotoppunktzahl. Alle für das Plangebiet ermittelten Biotoppunktzahlen werden zu einer Gesamtsumme zusammengezogen und ergeben die Biotoppunktzahl des Ist-Zustandes.

Nachfolgend wird anhand des Bebauungsplanentwurfes das gleiche Verfahren für den angestrebten Planungsendzustand angewandt und die Gesamtbiotoppunktzahl für den Soll-Zustand ermittelt. Als Ergebnis dürfte im Regelfall ein Defizit auf seiten des Soll-Zustandes zu verzeichnen sein. Dieses Defizit ist durch Einbeziehung weiterer Ausgleichs- und Ersatzflächen zu kompensieren; spätestens zu diesem Zeitpunkt muß im allgemeinen über eine erweiterte Abgrenzung des Plangebietes entschieden werden.

Die Kompensationsflächen sind unter Errechnung der Biotoppunktzahlen ebenfalls einem Soll-Ist-Vergleich zu unterziehen. Entspricht der dabei ermittelte positive Punktzuwachs der vor Plangebietserweiterung ermittelten Negativ-Differenz können die durch die Bauleitplanung "verursachten" Eingriffe zumindest ansatzweise als ausgeglichen betrachtet werden.

V. Weitergehende Landschaftsbewertung

Das so beschriebene Verfahren erweist sich als vergleichsweise leicht anwendbar, ist gut nachzuvollziehen und macht die Landschaftsbewertung auch für Nichtfachleute transparent. Diesen zweifelsfrei für die Bauleitplanung günstigen Eigenschaften steht jedoch als negativer Faktor das Fehlen einer Bewertungsmöglichkeit für Eingriffe in das Landschaftsbild gegenüber. Ein landschaftspflegerischer Begleitplan hat sich daher, insbesondere bei Anwendung des vereinfachten Bewertungssystemes, eingehend mit den Problemen des Landschaftsbildes auseinanderzusetzen.

Im Falle des Bebauungsplanes Kalthof/Zollhaus sind diese Fragen sowohl im Begleitplan des Umweltbüros Essen als auch in dem Sondergutachten zur Landschaftsbildbewertung der Gruppe Ökologie und Planung behandelt worden.

Wichtig scheint in diesem Zusammenhang der Hinweis, daß nachhaltige Veränderungen des Landschaftsbildes objektiv und fachlich unangreifbar nur schwer zu bewerten sind und daher in einer arrhythmischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz kaum erfaßt werden könne.

Die in dem o. g. Gutachten unterbreiteten Vorschläge zur Begrenzung und Minderung der prognostizierten Landschaftsbildbeeinträchtigungen wurde gleichwohl im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt (z. B. Höhenstaffelung der Gebäude, Baumpflanzungen, Fassadenbegrünungen) bzw. finden ihren Niederschlag in weiteren städtebaulichen Planungen - wie z. B. Stadtteilkonzept Sümmern.

VI. Bewertung des Ist-Zustandes

Der Deutlichkeit halber sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, daß sich die nachfolgende Bewertung des Ist-Zustandes ausschließlich auf die bestehenden Landschafts- sowie Biotopstrukturen innerhalb der ursprünglichen Plangebietsgrenzen bezieht. Der Wertermittlung im Rahmen des vereinfachten Bewertungsverfahrens liegt die fachtechnische Einschätzung des Umweltbüros Essen zugrunde.

Tabelle 1: siehe Anhang

VII. Bewertung des Soll-Zustandes

Entsprechend der Aussagen zu Punkt VI umfaßt die Bewertung des Soll-Zustandes die geplante Flächennutzung in den Grenzen des ursprünglichen Plangebietes.

Tabelle 2: siehe Anhang

Der Differenzbetrag von 36,72 Biotoppunkten ist auf weiteren Ausgleichs- und Ersatzflächen zu kompensieren. Da das Flächenpotential innerhalb des ursprünglichen Plangebietes bereits ausgeschöpft wurde, ist eine Gebietsausdehnung unter Einbeziehung weiterer Kompensationsflächen erforderlich. Dies gilt um so mehr, da städtebauliche Gesichtspunkte einer Erweiterung des Plangebietes nicht entgegenstehen.

VIII. Ermittlung des weiteren Flächenbedarfes

Aufbauend auf den Empfehlungen des vom Umweltbüro Essen erarbeiteten landschaftspflegerischen Begleitplanes wird zunächst ein Soll/Ist-Vergleich für diejenigen Flächen durchgeführt, die sowohl unmittelbar nördlich aber auch südlich an das ursprüngliche Plangebiet angrenzen.

Wesentliches Entwicklungsziel auf den bislang überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen ist die Schaffung von extensiv zu nutzendem Grünland mit Ansiedlung von Streuobstbeständen. Darüber hinaus wird in der ökologischen Wertbilanz (Tabelle 3) die Schaffung eines kleinen Feldgehölzes sowie kleinflächiger Böschungsbepflanzungen im südlichen Geländeabschnitt berücksichtigt.

Tabelle 3: siehe Anhang

IX. Ergebnis

Dem durch Abgleich der Tabellen 1 und 2 ermittelten Defizit von 36,72 Biotoppunkten kann sowohl durch nördliche als auch südliche Erweiterung des Plangebiets um insgesamt ca. 16 ha ein Ausgleichs- und Ersatzflächenpotential gegenübergestellt werden, das mit einem Differenzwert von 48,30 Biotoppunkten zu einem rechnerischen Wertüberschuß von 11,58 Punkten führt.

Dieser Überschuß kann als Ausgleichsmasse für die kaum quantifizierbaren Eingriffe in das Landschaftsbild bzw. für ggf. nicht erfaßte oder unvorhergesehene kleinere Eingriffe in den Naturhaushalt betrachtet werden.

Aufgrund dieses unter Berücksichtigung der veränderten naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen ermittelten Ergebnisses kann im Planverfahren Kalthof/Zollhaus auf Einbeziehung derjenigen Ausgleichs- und Ersatzflächen verzichtet werden, die bisher im Baarbachtal und westlich der Bahnlinie angesiedelt waren, ohne allerdings Bestandteil des Plangebietes zu sein.

Um diese Flächen, die sich weitgehend bereits im städtischen Eigentum befinden, mittel- und langfristig einer landschaftsökologisch sinnvollen Nutzung zuführen zu können, wird empfohlen, diese Areale gleichsam als Startkapital eines städtischen Ausgleichs- und Ersatzflächenpools zu betrachten, das bei späteren ausgleichspflichtigen Eingriffen in den Naturhaushalt in Anspruch genommen werden kann.

Anhang

Tabelle 1:

Bewertung des Plangebietes (Ist-Zustand)

vorhandener Biotoptyp/ Realnutzung	Flächengröße ha	Wertfaktor	Biotoppunkte
a. Feuchtwiesen/Grünland- brachen in Verbindung mit Siepen, Teichen und Bach- lauf im südlichen Plange- biet	2,30	7	16,10
b. gutstrukturierte Feldgehöl- ze (Breite > 10 m)	1,54	7	10,78
c. intensiv genutztes Grün- land/Fettweide, Ruderal- flora	1,01	4	4,04
d. intensiv genutzte Acker- fläche	37,26	3	111,78
e. Flächen mit geringer Ver- sickerungseigenschaft/- wassergebundene Decken vorh. Feldwege	0,39	1	0,39
vollversiegelte Flächen	0,24		0,0
Gesamt:	<u>42,74</u>		<u>149,23</u>

Begründung der in Tabelle 1 festgesetzten Wertfaktoren

- a. Es handelt sich um ein Konglomerat verschiedener Biotoptypen, die aufgrund innerer Verflechtung bzw. gleitender Übergänge nicht einzeln betrachtet werden können. - Da die Biotoptypenliste (BTL) naturfernen Gewässern den Wertfaktor 6 sowie Feuchtwiesen/-weiden den Faktor 9 zubilligt, scheint die Festsetzung des mittleren Wertfaktors 7 gerechtfertigt, zumal der Feuchtwiesenbereich den flächenmäßig größten Teil der 2,30 ha einnimmt.
- b. Die betreffenden Feldgehölze sind in ihrer Artenvielfalt zwar als gutstrukturiert zu bezeichnen, doch muß aufgrund fehlender Stufigkeit und unübersehbarer anthropogener Beeinträchtigung (durch unmittelbar angrenzende Ackerwirtschaft) eine Wertminderung in Rechnung gestellt werden. Der BTL-Wert von 8 wird insofern auf 7 reduziert, liegt aber noch über dem BTL-Wert von 6, der für geringstrukturierte Hecken- und Feldgehölze vorgesehen ist.

- c. Die Festsetzung von Wertfaktor 4 für "intensiv genutztes Grünland" folgt der Empfehlung der Biotoptypenliste.
- d. Entsprechend wird mit der Festsetzung von Wertfaktor 3 für "intensiv genutzte Ackerflächen" verfahren.
- e. Der Wertfaktor 1 für "wassergebundene Flächen" wird als angemessen betrachtet, da allein durch die Versickerungsfähigkeit dieser Flächen eine Höherwertigkeit gegenüber den naturgemäß mit Faktor 0 zu bewertenden "vollversiegelten Flächen" (s. Tabelle 1 Ziff. f) gegeben ist.

Anhang

Tabelle 2:

Bewertung des Planungszustandes (Soll-Zustand)

zukünftiger Biotop- typ/zukünftige Flächennutzung	Ordnungsziffer im Planentwurf	Flächengröße ha	Wertfaktor	Biotoppunkte
<p>a. naturnahe Grün- anlagen: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Ent- wicklung von Natur u. Landschaft (E4 + M2)</p>	7	2,30 1,55	7 6	16,10 9,30
<p>b. wie vor, jedoch E2, soweit inner- halb des ursprüng- lichen Plangebietes gelegen</p>	8	2,73	6	16,38
<p>c. zu erhaltende Feld- gehölze</p>	9	0,25	6	1,50
<p>d. öffentl. Grünfl. mit gering strukturier- ten Feldgehölzen = Pflanzgebot entlang Bahntrasse sowie in Verlänge- rung der nördl. Erschließungsstra- ße (M5)</p>	12	0,52	5	2,60
<p>e. öffentl. Grünfläche mit Anpflanzgebot in 40 m Breite parallel zur B 233 (M5)</p>	13	0,51 2,00	6 7	3,06 14,00

f. öffentl. Grünflächen mit Pflanzgebot für alleeartige Pflanzungen an Erschließungsstraßen (M2)	11	0,29	4	1,16
g. Flächen mit Pflanzgebot südöstl. der Bauflächen (M5)	6	2,16	5	10,80
h. zentrale öffentl. Grünfläche, Parkanlage (M1)	5	1,00 0,32	4 3	4,00 1,05
i. gewerbl. Baufläche: 24,28 ha, davon max. bebaubar: bei GRZ 0,8 80 %		19,42	0	0
j. von 19,42 ha gewerbl. Baufläche 10 % Dachflächenbegrünung = 1,94 ha (M7, M8, M16)			1	1,94
k. 20 % von 24,28 ha mit Anpflanzgebot = 4,86 ha (M6)		4,86	4	19,44
l. Straßenbegleitgrün, alleeartiges Pflanzgebot, Pflanzgebot an Böschungen (M2, M4)	2 3 4	1,42	3	4,26
m. gering versiegelte Verkehrsflächen = wassergebundene Decke	1	0,78	1	0,78
n. vollversiegelte Verkehrsflächen = Asphalt, Pflaster		1,98	0	0,0

0. technische Anlagen = Regenrückhalte- becken, Abwasser- anlage	14			
	15	0,46	0	0,0
Gesamt:		<u>42,55</u>		<u>106,37</u>

Biotoppunktezahl gem. Tabelle 1 : 143,09
 Biotoppunktezahl gem. Tabelle 2: 106,37
 Differenz: 36,72 Wertpunkte

Begründung der in Tabelle 2 festgesetzten Wertfaktoren

- a. Im Rahmen der Bestandsbewertung werden 2,30 ha (s. Tabelle 1 Ziff. a.) der insgesamt 3,85 ha mit Faktor 7 sowie 1,55 ha (s. Tabelle 1 Ziff. d.) mit Faktor 6 eingestuft.
 Obwohl für die mit Faktor 7 bewerteten Flächen ökologische Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt werden, kann wegen der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch das künftig benachbarte Gewerbegebiet keine wesentliche Wertsteigerung attestiert werden, so daß Faktor 7 beibehalten wird.
 Die bislang mit Faktor 3 erfaßten 1,55 ha Ackerfläche können durch die Anpflanzungsmaßnahmen gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan jedoch der Wertstufe 6 zugerechnet werden, da sie in ihrer ökologischen Funktion mit dem gemäß BTL ebenfalls mit Faktor 6 bewerteten "geringstrukturierten Hecken oder Wäldern aus nicht heimischen Gehölzarten" vergleichbar sind.
- b. Die Festsetzung folgt mit Wertfaktor 6 in Vorgaben der Biotoptypenliste und wird mit Blick auf die systemeigene Wertklassifizierung als angemessen betrachtet.
- c. Das zu erhaltende Feldgehölz ist in Tabelle 1 mit Wertfaktor 7 bewertet, wird durch die zukünftige Benachbarung von Gewerbe- und Verkehrsflächen in seiner ökologischen Wertigkeit jedoch beeinträchtigt.
 Als Folge ist die wertmäßige Rückstufung auf Faktor 6 erforderlich.
- d. Flächen mit vergleichbarer Typisierung sind in der Biotoptypenliste nicht enthalten. Als Vergleichswert wird der für "geringstrukturierte Hecken" vorgegebene Faktor 6 zugrunde gelegt. Der von den benachbarten Verkehrs- und Gewerbeflächen ausgehende Immissionsdruck erfordert jedoch die Reduzierung um einen Punkt auf Wertfaktor 5.
- e. Bundesstraße 233 und angrenzendes Gewerbegebiet führen zu einer Beeinträchtigung dieser grundsätzlich landschaftsökologisch wirkungsvollen Maßnahme, der zudem eine Minderungswirkung hinsichtlich der negativen Landschaftsbildveränderung zukommt. Wegen der Immissionswirkungen werden die Randbereiche der geplanten Pflanzung, die etwa 1/4 der Gesamtpflanzungen in Anspruch nehmen, wertmäßig herabgestuft.
 Den übrigen Flächen kann in Anlehnung an die BTL ansonsten der Charakter "jüngerer Laub- und Mischwaldpflanzungen" zugestanden werden; die Bewertung erfolgt insofern mit Faktor 7.

- f. Die bis zu 10 m breiten Pflanzstreifen, die im engen Pflanzenverband mit Strauch- und Baumvegetation unter Berücksichtigung des Artenspektrums landschaftstypischer Feldgehölze zu gestalten sind, wären entsprechend der BTL-Vorgabe für "Baumreihen, Baumgruppen" grundsätzlich mit Wertfaktor 5 zu versehen. Aufgrund des unmittelbaren Immissionsdruckes durch benachbarte Siedlungs- und Verkehrsflächen scheint jedoch eine Wertreduzierung auf Faktor 4 gerechtfertigt.
- g. Siehe Ziff. d.
- h. Auch für diese Fläche bietet die BTL keine vergleichbare Kritisierung, doch wäre unter Berücksichtigung der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahme eine hochwertige Klassifizierung möglich. Mit Blick auf den zu erwartenden hohen Nutzungsdruck wird in Anlehnung für die Wertigkeit von "Hausgärten" lediglich der Faktor 4 in Ansatz gebracht. Für 1/4 der Gesamtfläche wird der Faktor 4 nochmals um einen Punkt reduziert, da in diesem Bereich eine Intensivnutzung zu erwarten ist.
- i. Die Wertfestsetzung folgt den Vorgaben der Biotoptypenliste.
- j. Beide in dieser Position enthaltenen Vorgaben sind vergleichsweise niedrig. Das betrifft sowohl die Annahme, daß lediglich 10 % der überbaubaren Gewerbeflächen entsprechend den zu M7, M8 und M16 unterbreiteten Vorschlägen gestaltet werden als auch die Wertfestsetzung von Faktor 1. Die geringe Wertbemessung gründet sich im wesentlichen auf die Einschätzung, daß selbst eine artenreiche Dachbegrünung wegen der fehlenden Bodenstruktur und Losgelöstheit vom biotischen Gesamtgefüge nur als landschaftsfremde Pflanzengesellschaft zu bezeichnen ist.
- k. In Anlehnung an die Biotoptypenliste erfolgt die Einstufung der zur Bepflanzung vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Anlehnung an die Bewertung von "Hausgärten", die ihrem biotischen Wert entsprechend, mit Faktor 4 angemessen berücksichtigt sein dürften.
- l. Da es sich um Straßenbegleitgrün handelt, wäre eine Einstufung entsprechend Ziff. f. vorzunehmen. Die geringere Breite gegenüber dem unter Ziff. f. zusammengefaßten Maßnahmen führt jedoch zu einem eingeschränkten Nutzen für den Naturhaushalt und insofern zu einer nochmals reduzierten Wertfestsetzung.
- m.,
n.,
o. Die Wertfestsetzungen folgen den Vorgaben der Biotoptypenliste; weitere Hinweise s. Tabelle 1, Ziff. e.

Anhang

Tabelle 3:

Bewertung weiterer Ausgleichs- und Ersatzflächen

Ist				Soll				
a. vorhand. Biotop- typ/Realnutzung	Flächengröße ha	Wertfaktor	Biotoppunkte	zukünftiger Biotop- typ/zukünftige Flä- chennutzung	Ordnungsziffer im Planent- wurf	Flächengrö- ße	Wertfaktor	Biotoppunkte
b. intensiv genutzte Ackerfläche	5,89	3	17,67	d. extensiv genutztes Grünland mit Streu- obstbestand (E2)	16	6,33	6	37,98
intensiv genutztes Grünland	0,44	4	1,76					
c. intensiv genutzte Ackerfläche	10,02	3	30,06	e. Feldgehölz mit ge- stufem Aufbau (A1)	17	0,39	7	2,73
				f. Böschungsbepflan- zung entlang Bahnli- nie (A2)	18	0,20	5	1,00
				g. extensiv genutztes Grünland mit Streu- obstbestand (E3)	19	8,93	6	53,58
				h. standortgerechte Baum-/Strauchku- lisse, 20 m breit, parallel zur B 233 (E3)	20	0,5	5	2,50
Gesamt:	<u>16,35</u>		<u>49,49</u>	Gesamt:		<u>16,35</u>		<u>97,79</u>

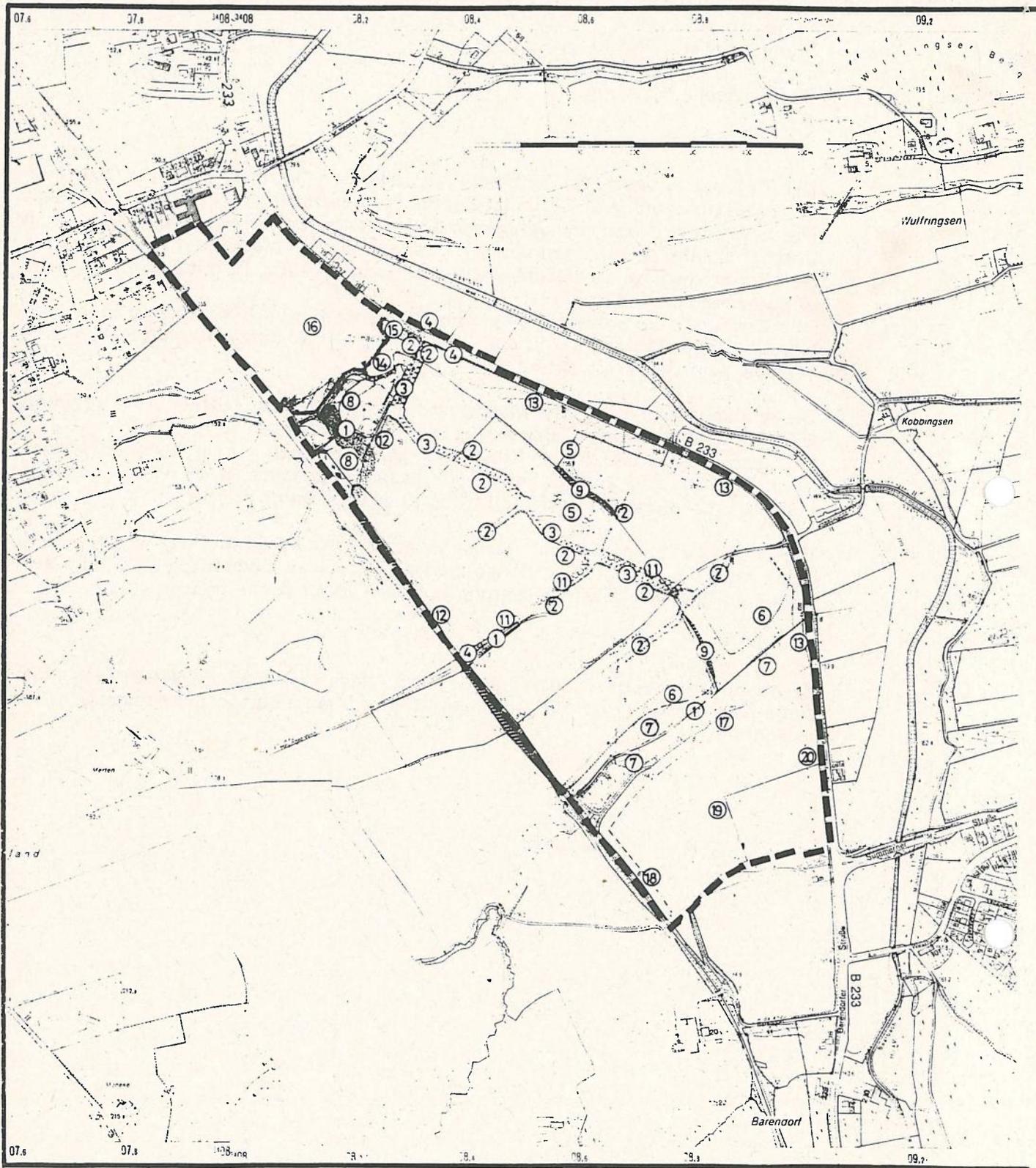
Soll/Ist-Vergleich: Soll 97,79 Punkte
 Ist 49,49 Punkte
 Differenz-Überschuß 48,30 Punkte

10201

Begründung der in Tabelle 3 festgesetzten Wertfaktoren

- a. Siehe Tabelle 1 Ziff. d.
- b. Siehe Tabelle 1 Ziff. c.
- c. Siehe Tabelle 1 Ziff. d.
- d. Die für diese Ersatzmaßnahme bereitzustellenden "intensiv genutzte Grünland- und Ackerflächen" werden im Ist-Zustand mit dem Wertfaktor 3 bzw. 4 belegt. Die Schaffung "extensiv genutzten Grünlandes mit Streuobstbestand" kann unter fachlicher Einschätzung als Verdoppelung des biotischen Flächenwertes betrachtet werden, so daß die Wertzuordnung gemäß BTL mit Faktor 6 bzw. 7 angemessen erscheint.
Das Bemühen, die Spielräume der Biotoptypenliste grundsätzlich zugunsten von Natur und Landschaft zu nutzen, begründet den Ansatz des niedrigeren Soll-Wertes, also des Wertfaktors 6.
- e. Die landschaftspflegerische Maßnahme mit der Ordnungsziffer 17 wird gemäß BTL mit dem Biotoptyp "jüngerer Laub- und Mischwald" verglichen. Da nach Fertigstellung der Pflanzung dieser Bereich nur in vergleichsweise geringem Umfang antropogenen Einflüssen ausgesetzt sein wird, kann der Listenwert (Faktor 7) in vollem Umfang berücksichtigt werden.
- f. Die Maßnahme gemäß Ziff. 18 ist zwar mit der vorgenannten vergleichbar, doch läßt die unmittelbar benachbarte Bahntrasse diverse Negativeinflüsse erwarten, die eine Wertreduzierung auf den Faktor 5 begründen.
- g. Siehe Ziff. e.
- h. Siehe Ziff. f., wobei jedoch darauf hinzuweisen ist, daß in diesem Falle die negativen Einwirkungen von der unmittelbar benachbarten Bundesstraße 233 ausgehen.

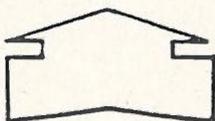
ÜBERSICHTSPLAN zur Anlage 3 der Begründung



BEBAUUNGSPLAN NR. 212

-Gewerbegebiet Kalthof / Zollhaus-

MIT ABGRENZUNG
DES PLANGEBIETES



1202