



## Bebauungsplan Nr. 360 "Gewerbegebiet Hellweg - Kuhloweg"

### Begründung (Entwurf)

**Stand: April 2010**

bearbeitet durch:



**Planquadrat Dortmund**

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34 - 44139 Dortmund

E-Mail: [m.bauer@planquadrat-dortmund.de](mailto:m.bauer@planquadrat-dortmund.de)

☎ 0231 /55 71 14 -0 - 📠 0231/55 71 14 -99

## Inhalt

|       |                                                                                                               |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Plangebiet                                                                                                    | 1  |
| 2.    | Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes                                                                | 1  |
| 3.    | Bestandssituation                                                                                             | 2  |
| 4.    | Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen                                                                        | 2  |
| 4.1   | Regionalplan                                                                                                  | 2  |
| 4.2   | Flächennutzungsplan                                                                                           | 3  |
| 4.3   | Landschaftsplan                                                                                               | 3  |
| 4.4   | Bebauungspläne                                                                                                | 3  |
| 4.5   | Informelle Planungen                                                                                          | 3  |
| 5.    | Städtebauliches Konzept                                                                                       | 4  |
| 6.    | Städtebauliche Festsetzungen                                                                                  | 4  |
| 6.1   | Art der baulichen Nutzung                                                                                     | 4  |
| 6.2   | Maß der baulichen Nutzung                                                                                     | 6  |
| 6.3   | Überbaubare Grundstücksflächen                                                                                | 7  |
| 7.    | Verkehrliche Erschließung                                                                                     | 7  |
| 8.    | Umweltbelange                                                                                                 | 9  |
| 8.1   | Umweltbericht                                                                                                 | 9  |
| 8.2   | Eingriff in Natur und Landschaft                                                                              | 10 |
| 8.3   | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung<br>von Natur und Landschaft/Pflanz- und Erhaltungsgebote | 10 |
| 8.4   | Maßnahmen zum Immissionsschutz                                                                                | 10 |
| 8.4.1 | Gewerbelärm                                                                                                   | 11 |
| 8.4.2 | Straßenverkehrslärm                                                                                           | 12 |
| 8.4.3 | Planungsbedingte Verkehrsimmissionen                                                                          | 13 |
| 9.    | Ver- und Entsorgung des Plangebietes                                                                          | 13 |
| 9.1   | Versorgung                                                                                                    | 13 |
| 9.2   | Niederschlagswasserentsorgung                                                                                 | 13 |
| 9.3   | Überflutungsnachweis und Notwasserwege                                                                        | 14 |
| 9.4   | Schmutzwasserentsorgung                                                                                       | 15 |
| 10.   | Realisierung                                                                                                  | 15 |
| 11.   | Flächenbilanz                                                                                                 | 15 |

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet Gewerbegebiet Hellweg - Kuhloweg liegt unmittelbar nördlich der Autobahn A 46 und westlich der Dortmunder Straße L 648. Über die Dortmunder Straße ist das Gebiet sowohl an die Anschlussstelle Iserlohn-Zentrum der A 46 als auch an die Iserlohner Innenstadt angebunden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 14,95 ha, liegt innerhalb der Gemarkung Iserlohn, Flur 82 und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Norden durch den Kuhloweg,
- im Osten durch die K 17 Hellweg und
- im Süden durch die A 46.

In das Plangebiet einbezogen sind der Kuhloweg und die K 17 Hellweg.

## 2. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Firma MEDICE Arzneimittel Pütter GmbH & Co. KG hat ihren Firmensitz seit 1949 am Standort Kuhloweg. Das Unternehmen wird mittlerweile in der 3. Familiengeneration geführt und kann auf eine erfolgreiche Entwicklung als mittelständiges Pharmaunternehmen an diesem Standort zurückblicken.

Hierin begründet sich auch der Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Es ist erkennbar, dass die weitere Unternehmensentwicklung auch mit einer notwendigen räumlichen Expansion einhergehen wird. Dies betrifft alle Bereiche von der Forschung und Entwicklung über die Produktion bis hin zur Logistik. Zur Sicherung der weiteren Unternehmensentwicklung wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für kurzfristig zu realisierende Bauvorhaben im logistischen Bereich, sollen auch die Möglichkeiten für eine langfristige Unternehmensentwicklung an diesem Standort geschaffen werden. Dies schließt auch eine Neuordnung der verkehrlichen Anbindung des Werkes an das öffentliche Straßennetz ein.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind dabei auch die Belange der benachbarten Wohnnutzung, insbesondere im Hinblick auf die Vermeidung von Immissionskonflikten zu beachten.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient nicht der Schaffung des Baurechts für die Realisierung eines konkreten Bauvorhabens, sondern der planungsrechtlichen Sicherung einer perspektivischen Betriebsentwicklung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB, sondern als "qualifizierter" Bebauungsplan gem. § 30 BauGB.

### 3. Bestandssituation

Das Unternehmen hat sich aus einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle zu einem größeren Gewerbebetrieb mit ca. 200 Mitarbeitern entwickelt. Gegenwärtig werden ca. 4 ha des Planbereiches einschl. zugehöriger Nebenanlagen (Stellplätze für Mitarbeiter) von dem Unternehmen aktiv genutzt. Bauvorhaben innerhalb dieses Firmengeländes werden gegenwärtig nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beurteilt. Östlich an das vorhandene Werksgelände schließen Frei- und Grünflächen in der Größenordnung von ca. 6,5 ha an, die planungsrechtlich Außenbereichsflächen i. S. d. § 35 BauGB darstellen. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche, die in die Tallage eines Siepens mit angelegten Teichflächen übergeht.

Das Plangebiet liegt in Hanglage und steigt von Süden nach Norden zum Kuhloweg hin um ca. 7 - 8 % an.

Die genaue Bestandssituation mit der Darstellung der vorgefundenen Biotoptypen ist dem Bestandsplan in der Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen.

Die verkehrliche Anbindung des Werkes läuft gegenwärtig ausschließlich über den Kuhloweg. Dies gilt sowohl für den Liefer- und Schwerlastverkehr als auch für den Mitarbeiter- und Kundenverkehr. Die Stellplatzanlage für die Mitarbeiter befindet sich westlich der Werkshallen mit Zu- und Abfahrt über den Kuhloweg. Über diese Anbindung läuft auch der Lieferverkehr. Unmittelbar westlich und nördlich des Kuhloweges schließen Wohngebiete in offener Baustruktur an. Südlich der A 46 liegt das Gewerbegebiet Dröschede und östlich der K 17 Hellweg das Gewerbegebiet Raiffeisenstraße. Aufgrund der Barrierewirkung der A 46 bzw. des starken Einschnittes der östlich parallel zum Hellweg verlaufenden Bahntrasse besteht zu diesen beiden Gewerbegebieten jedoch kein räumlicher oder visuell wahrnehmbarer Zusammenhang mit dem Plangebiet dieses Bebauungsplanes.

### 4. Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

#### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogrammes und des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest (§ 19 Abs. 1 Landesplanungsgesetz).

Der Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen - (Stand: Februar 2009) stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Die umgebende Wohnnutzung nördlich und westlich des Kuhloweges wird als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Iserlohn stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Hiervon ausgenommen ist die Waldfläche mit den Teichen im Südwesten, die als Grünfläche dargestellt ist.

Weiterhin stellt der FNP südlich parallel zum Kuhloweg einen Gehölzstreifen als Trennungselement zwischen Gewerbe- und Wohngebiet dar.

Die geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stimmen mit diesen Darstellungen des FNP überein. Lediglich im südwestlichen Teilbereich ergibt sich eine Abweichung des Bebauungsplanes von den Darstellungen des FNP, der hier eine Waldfläche darstellt. Im Bebauungsplan wird diese Teilfläche hingegen in die gewerbliche Baufläche einbezogen.

Da es sich auch im Flächenumfang um eine untergeordnete Teilfläche handelt, bedarf es hier keiner Änderung des Flächennutzungsplanes. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Planungsvorgaben des FNP, so dass das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Beachtung gefunden hat.

## 4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4 "Iserlohn" des Märkischen Kreises.

## 4.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne. Angrenzend bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind nachfolgende Bebauungspläne rechtskräftig:

- Bebauungsplan Nr. L 33 "Gewerbegebiet Dröschede" südlich der A 46,
- Bebauungsplan Nr. 339 "Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" östlich der K 17 Hellweg.

## 4.5 Informelle Planungen

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Iserlohn weist unter dem Themenbereich Gewerbe das Plangebiet als Bereich für die Standortsicherung und Nachverdichtung gewerblich-industrieller Nutzungen aus. Die im Stadtentwicklungskonzept formulierten Ziele stehen somit in Einklang mit den Zielen dieses Bebauungsplanes.

## 5. Städtebauliches Konzept

Die weitere räumliche Entwicklung der Fa. MEDICE wird in östliche Richtung erfolgen. Das Städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan (siehe Anlage) zeigt die stufenweisen Entwicklungsmöglichkeiten auf.

Wichtiges Ziel der Planung ist die Neuordnung der verkehrlichen Anbindung. Wie im Konzept dargestellt, ist eine direkte Anbindung des Werksareals an die K 17 Hellweg geplant. Über diese neue Anbindung soll künftig der gesamte Lieferverkehr des Unternehmens abgewickelt werden. Die Anbindung erfolgt in mittlerer Lage des Plangebiets und wird als werksinterne Erschließungsachse in westliche Richtung geführt. Hiermit ergibt sich eine deutlich verbesserte Erschließungssituation für das Werk bei gleichzeitiger Entlastung des Kuhloweges von Liefer- und Schwerlastverkehr.

Über diese interne Erschließungsachse können die Baufelder entsprechend der jeweiligen Bedarfssituation flexibel entwickelt werden. Die Erschließungsachse stellt gleichzeitig den Bezugspunkt für die Höhenentwicklung baulicher Anlagen dar. Wie unter Pkt. 6.2 dargelegt, verläuft diese auf einem geländenahen Höhenniveau zwischen 250 m bis 251,50 m über Normalhöhennull (NHN) und stellt damit auch die ungefähre Erdgeschossenebene der vorhandenen und künftigen baulichen Anlagen dar. Ausgehend von diesem Höhenniveau werden die zulässigen Gebäudehöhen auf 14,0 m begrenzt.

Die Stellplätze der Mitarbeiter verbleiben mit der Zu- und Abfahrt Kuhloweg im Westen der Werksanlage. In längerfristiger Entwicklungsperspektive ist auch eine Verlegung oder Teilverlegung an den Anbindungsbereich Hellweg möglich.

Die Waldfläche mit den Teichen im Südwesten des Plangebietes bleibt von der weiteren Betriebsentwicklung unberührt und wird entsprechend als Waldfläche in den Bebauungsplan übernommen.

Das Grünordnungskonzept sieht weiterhin entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes einen grünen "Trennstreifen" zwischen der Wohnbebauung nördlich des Kuhlowegs und den geplanten gewerblichen Bauflächen vor. In diese Grünfläche einbezogen wird eine vorhandene Gehölzreihe, die als gliederndes Landschaftselement erhalten bleiben soll.

## 6. Städtebauliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird einheitlich als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Hierbei erfolgen im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung nördlich und westlich des Kuhloweges einschränkende Festsetzungen der zulässigen Art der baulichen Nutzung zur Vermeidung von Immissionskonflikten.

Der vorhandene Pharmabetrieb kann nicht unmittelbar einem Betriebstyp der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 zugeordnet werden. Unter der lfd. Nr. 104 der Abstandsklasse V (300 m Abstand zu reinen oder allgemeinen Wohngebieten) werden "Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln (Wirkstoffen für Arzneimittel) unter Verwendung eines biologischen Verfahrens oder von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten im industriellen Umfang, soweit Pflanzen behandelt oder Tierkörper eingesetzt werden" aufgeführt.

Diese Anlagen sind der Spalte 1 der 4. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung)

- Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln (Wirkstoffen für Arzneimittel) unter Verwendung eines biologischen Verfahrens im industriellen Umfang

oder der Spalte 2 (vereinfachtes Verfahren) der 4. BImSchV zugeordnet:

- Anlagen zur Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten im industriellen Umfang, soweit
  - a) Pflanzen, Pflanzenteile oder Pflanzenbestandteile extrahiert, destilliert oder auf ähnliche Weise behandelt werden, ausgenommen Extraktionsanlagen mit Ethanol oder Erwärmen, oder
  - b) Tierkörper, auch lebender Tiere, sowie Körperteile, Körperbestandteile und Stoffwechselprodukte von Tieren eingesetzt werden nach einem anderen als dem in Nummer 4.3 Spalte 1 genannten Verfahren, ausgenommen Anlagen, die ausschließlich der Herstellung der Darreichungsform dienen.

MEDICE betreibt keine genehmigungsbedürftigen Anlagen, wie vorstehend aufgeführt, die den Regelungen der 4. BImSchV unterliegen. Es werden lediglich Anlagen betrieben, "die ausschließlich der Herstellung der Darreichungsform dienen". Die hierfür benötigten pharmazeutischen Vorprodukte werden extern bezogen. Es bedarf daher im Bebauungsplan keiner Festsetzungen, die die Zulässigkeit von Anlagen gem. der 4. BImSchV planungsrechtlich sichern würden.

Im Bebauungsplan erfolgt daher eine Gliederung des GE-Gebietes in zwei Nutzungsbereiche. Für den Teilbereich GE<sup>1</sup>, der unmittelbar südlich an die Wohnbebauung Kuhloweg angrenzt, wird bestimmt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hiermit erfolgt eine wohngebietsverträgliche Nutzungsfestsetzung, da nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die im Immissionsverhalten den in einem Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO zulässigen Betrieben entsprechen.

Für den südlichen Teilbereich GE<sup>2</sup> hingegen erfolgt eine Nutzungsgliederung nach dem Abstandserlass. Entsprechend den Abständen zur Wohnbebauung werden die Abstandsklassen I - VI als unzulässig festgesetzt. Als ausnahmsweise zulässig festgesetzt wird die Abstandsklasse VI (200 m-Zone), wenn der Immissionsschutz sichergestellt wird.

Darüber hinaus werden zum Schutz der am Kuhloweg gelegenen Wohnbebauung Einschränkungen der zulässigen Schallemissionen vorgenommen, so dass in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Hierzu werden auf der Grundlage eines Geräusch-Immissions-Gutachtens zulässige Emissionskontingente festgesetzt (siehe Kap. 8.4 Maßnahmen zum Immissionsschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Standortsicherung und Betriebsentwicklung der Fa. MEDICE. Neben der planungsrechtlichen Sicherung kurzfristiger Investitionsvorhaben soll eine längerfristige Entwicklungsperspektive planungsrechtlich gesichert werden. Wie bereits oben dargelegt, wird der Bebauungsplan daher nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, da kein unmittelbarer Vorhabenbezug gegeben ist. Dementsprechend sind in diesem Bebauungsplan auch allgemein zu beachtende städtebauliche Rahmenbedingungen planungsrechtlich zu sichern.

Mit dem generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt die Sicherung des vom Rat der Stadt Iserlohn in 2009 beschlossenen Zentrenkonzepts. Weiterhin werden die nach § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um mögliche Immissionskonflikte mit der Wohnbebauung vorbeugend auszuschließen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante = OK). Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung wird als GRZ das gem. § 17 BauNVO höchstzulässige Maß für GE-Gebiete von 0,8 festgesetzt.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen (Oberkante) werden entsprechend den voraussichtlichen Anforderungen an das Gebäudevolumen und den topographischen Gegebenheiten festgelegt. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird die voraussichtliche Gradientenlinie der mittig des Werksgeländes verlaufenden Erschließungsstraße angenommen. Diese wird auf einer Höhe im Bereich zwischen 250 m (östlich) bis 251,50 m (westlich) über NHN verlaufen. Die für Produktions- und Logistikzwecke erforderlichen max. Gebäudehöhen werden mit ca. 14 m angesetzt. Dementsprechend wird im Bebauungsplan die zulässige Oberkante baulicher Anlagen auf 265 m über NHN festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist die Bestandssituation des Büro- und Verwaltungsgebäudes im westlichen Bereich am Kuhloweg. Hier werden die Gebäudehöhen entsprechend der Bestandssituation mit 270,00 bzw. 272,50 m über NHN festgesetzt.

Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen werden auch die Belange der Wohnnutzung nördlich des Kuhloweges beachtet. Der Kuhloweg liegt hier auf einer Höhe von ca. 263 m über NHN und fällt nach Osten zum Hellweg auf ca. 257 m über NHN ab. Die Wohngrundstücke liegen ebenfalls in Hanglage (Südhang), wobei die Wohnebene nochmals ca. 2,0 - 3,0 m über der Höhe des Kuhloweges liegt.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen des GE-Gebiets liegt somit nicht oder nur geringfügig über der untersten Wohngeschoßebene der Wohnbebauung am Kuhloweg. Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch mögliche Beschattungen können daher ausgeschlossen werden. Ebenso bleibt die Sichtbeziehung über die Gebäudeoberkanten hinweg bestehen.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bilden ein zusammenhängendes Baufeld, welches über Baugrenzen festgelegt wird. Hiermit ergibt sich für das Unternehmen ein Höchstmaß an Flexibilität für die weitere bauliche Entwicklung.

Entsprechend der planerischen Vorgabe des Flächennutzungsplanes verläuft die Baugrenze in einem Abstand von ca. 15 m bis 30 m südlich zum Kuhloweg, um hier einen entsprechenden Schutzabstand als Grünfläche zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten. Die Bestandssituation (Büro- und Verwaltungsgebäude) hingegen wird in die überbaubare Fläche mit Baugrenze direkt parallel zur Straßenbegrenzungslinie des Kuhloweges einbezogen.

Im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplangebiets wird ein separates Baufeld festgesetzt, welches durch eine private Grünfläche von dem Hauptbaufeld getrennt wird. Hier soll die vorhandene lineare Heckenstruktur als gliederndes Landschaftselement erhalten bleiben.

Im Süden des Plangebiets orientiert sich der Verlauf der Baugrenze am vorhandenen Gebäudebestand und dem nach Fernstraßengesetz erforderlichen Abstand von 40 m zum befestigten Rand der Autobahn A 46.

## 7. Verkehrliche Erschließung

Wie bereits oben dargelegt, ist die direkte Anbindung des Werksareals an den Hellweg K 17 wesentliches Planungsziel dieses Bebauungsplanes.

Zur Prüfung der Realisierungsbedingungen und Ableitung der Planungsvorgaben für diesen Bebauungsplan wurde daher eine verkehrsgutachterliche Untersuchung durchgeführt<sup>1</sup>.

Auf der Grundlage von Verkehrszählwerten (Querschnittswerte) der Stadt Iserlohn für den Hellweg und Kuhloweg aus 2004 und einer ergänzenden Verkehrszählung mit Fahrtrichtung und Abbiegestrom am 23.06.2009 für die Vormittags- und Nachmittagsstundengruppen, wurde eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung für den vorhandenen Knotenpunkt Kuhloweg/Hellweg und den geplanten Knotenpunkt Werksgelände MEDICE/Hellweg durchgeführt.

Die Analyse-Situation (heutige Verkehrsbelastung) zeigt für den Knotenpunkt Kuhloweg/Hellweg im Linksabbiegestrom auf den Hellweg eine eingeschränkte Verkehrsqualität auf. Der Schwellenwert einer akzeptablen Verkehrsqualität wird zwar nicht erreicht, jedoch kann die Verkehrsqualität insbesondere in der Nachmittagsspitzenstunde nur als knapp ausreichend (Stufe D) bezeichnet werden.

Durch den Bau einer zusätzlichen direkten Anbindung des Areals der Firma MEDICE an den Hellweg (K 17) ergeben sich für den Rechtseinbiegestrom aus dem Kuhloweg und den Linksabbiegestrom des Hellwegs (K 17) aus westlicher Richtung keine signifikanten Änderungen

---

<sup>1</sup> ambrosius · blanke, verkehr · infrastruktur: Bebauungsplan Nr. 360 "Gewerbegebiet Hellweg - Kuhloweg" der Stadt Iserlohn, Verkehrsuntersuchung, Bochum, August 2009

der mittleren Wartezeiten und der Verkehrsqualität. Demgegenüber ist für den Linkseinbiegestrom aus dem Kuhloweg in der Morgenspitze eine geringe Zunahme der mittleren Wartezeiten ohne Veränderung der Qualitätsstufe zu erwarten, während in der Nachmittagspitze durch eine deutliche Reduzierung der mittleren Wartezeiten auch eine Verbesserung um eine Qualitätsstufe erreicht werden kann.

Die Berechnungsergebnisse weisen somit darauf hin, dass durch den Bau einer zusätzlichen direkten Anbindung des Areals der Firma MEDICE an den Hellweg (K 17) die Verkehrsabwicklung am bestehenden Knotenpunkt Hellweg (K 17) /Kuhloweg in der Spitzenstunde am Nachmittag spürbar verbessert werden kann.

Auch der geplante Knotenpunkt MEDICE/Hellweg weist keine Probleme im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit auf.

Für den Rechtseinbiegestrom aus der Zufahrt der Firma MEDICE und den Linksabbiegestrom des Hellwegs (K 17) aus südlicher Richtung ergeben sich mit mittleren Wartezeiten deutlich unterhalb von 10 sec/Fz in beiden Spitzenstunden morgens und nachmittags nur sehr geringe Werte. Die Mehrzahl der in diesen Fahrbeziehungen ein- und abbiegenden Verkehrsteilnehmer kann den Einmündungsbereich nahezu ungehindert passieren. Die Verkehrsqualität in diesen Verkehrsströmen ist in beiden Spitzenstunden morgens und nachmittags als sehr gut (Stufe A) zu bezeichnen

Für den Linkseinbiegestrom aus der Zufahrt Firma MEDICE zeigen die Berechnungsergebnisse, dass in diesem Verkehrsstrom der Schwellenwert einer akzeptablen Verkehrsqualität deutlich unterschritten wird und die Verkehrsqualität in der Morgenspitzenstunde als gut (Stufe B) und in der Nachmittagspitzenstunde als ausreichend (Stufe D) bezeichnet werden kann.

In der Gesamtbewertung ist der zusätzliche Einmündungsbereich Hellweg (K 17)/Zufahrt Firma MEDICE mit einer einfachen Vorfahrtregelung als ausreichend leistungsfähig einzustufen. Der Knotenpunkt bedarf keiner Lichtsignalisierung.

Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung im Rechtseinbiegestrom wird in der Knotenzufahrt der Firma MEDICE eine kombinierte Rechts-/Linkseinbiegespur als ausreichend angesehen.

In der nördlichen Zufahrt Hellweg (K 17) wird ebenfalls eine kombinierte Fahrspur für die Fahrbeziehungen Rechtsabbieger und Geradeausstrom empfohlen.

In der südlichen Zufahrt Hellweg (K 17) kann nach gutachterlicher Aussage sowohl eine separate Linksabbiegespur als auch eine Linksabbiegehilfe in Betracht gezogen werden. Die Länge dieser Abbiegespur sollte aufgrund der geringen Verkehrsbelastung minimal gehalten werden. Als Dimensionierungsgröße wird eine Stauraumlänge von einer Fahrzeuglänge im Schwerverkehr, d. h. ca. 20 m vorgeschlagen.

Auf der Grundlage dieser verkehrsgutachterlichen Empfehlungen wurde eine Entwurfsplanung für den neuen Knotenpunkt erstellt, der entsprechend in den Bebauungsplan übernommen wurde. Unter Berücksichtigung der Höhenlage zwischen der Gradiente der K 17 und dem Werksgelände, ausreichender Sichtverhältnisse unter Beachtung der Kuppenlage und der zulässigen Geschwindigkeit im Zuge der K 17 sowie des notwendigen Abstandes zum bestehen-

den Knotenpunkt Hellweg/Kuhloweg wurde die im Bebauungsplan festgesetzte Lage des neuen Knotenpunktes bestimmt.

Der Knotenpunkt wird wie folgt ausgebildet:

- Südliche Zufahrt Hellweg (K 17): separater Geradeausstreifen (Breite 3,75 m) und separater Linksabbiegestreifen (Breite 3,25 m),
- Nördliche Zufahrt Hellweg (K 17): kombinierter Geradeaus-/Rechtsabbiegefahrstreifen,
- Westliche Zufahrt Erschließungsstraße: kombinierter Rechts-/Linkseinbiegefahrstreifen.

Der Hellweg bleibt in seiner Lage von der Planung unberührt. Die Fahrbahn wird lediglich in östliche Richtung verbreitert, damit die für den Aufstellbereich der links abbiegenden Fahrzeuge benötigte Fahrstreifenbreite realisiert werden kann. Der Aufstellbereich für die Linksabbieger ist mit einer Länge von 25 m geplant. Der Übergang zwischen dem neuen verbreiterten Querschnitt und dem Bestand ist nach den Vorgaben der Linientrassierung in beide Richtungen mit Verziehungslängen von mindestens 50 m vorgesehen.

Der 2,15 m breite Gehweg auf der Westseite des Hellwegs wird durch die neue Einmündung unterbrochen. Die Hochborde werden jedoch auf einer Länge von ca. 4 m auf Rundborde mit einer geringeren Auftrittshöhe abgesenkt, um Fußgängern das Queren des Einmündungsbereiches in Längsrichtung des Hellwegs zu erleichtern.

Die neue Erschließungsstraße wird bis zur Höhe der geplanten Zugangsanlage zum Werksgebäude (Schranke, Pfortner) einschließlich der zugehörigen Böschungsfächen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## 8. Umweltbelange

### 8.1 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten, gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes berücksichtigt werden und welche Maßnahmen zur Kompensation der (verbleibenden) Eingriffe vorgenommen werden.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil dieser Begründung.

## 8.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gem. § 1a BauGB i. V. m. § 19 BNatSchG auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation mit dem nach dem Bebauungsplan festgesetzten Zustand von Natur und Landschaft. Hierbei bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die gültige Bezugsgröße.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sollen durch entsprechende Schutz-, Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen sowie sonstigen landschaftspflegerischen Maßnahmen so weit wie möglich innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der darüber hinausgehende Ausgleichsbedarf muss außerhalb des Plangebietes an anderer Stelle erfolgen.

Die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert ergibt den erforderlichen Kompensationsumfang. Das in diesem Falle 251.285 Biotopwertpunkte umfassende Biotopwertdefizit muss durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die hierfür erforderlichen Flächen werden durch die Stadt Iserlohn über das städtische Ökoko-Konto zur Verfügung gestellt. Auf der Grundlage von § 135 a-c BauGB erhebt die Stadt Iserlohn zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag gegenüber der Fa. MEDICE.

## 8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Pflanz- und Erhaltungsgebote

Der Bebauungsplan setzt Pflanz- und Erhaltungsgebote auf der Grundlage der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen fest. Diese Maßnahmen dienen dazu, die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zu mindern und tlw. auszugleichen sowie eine grünordnerische Einbindung des Gewerbegebietes in den Siedlungsraum zu bewerkstelligen.

Ein Feldgehölz, welches das Plangebiet linear in Nord-Südrichtung durchzieht, soll als gliederndes Landschaftselement im Teilabschnitt nördlich der geplanten Erschließungsstraße erhalten bleiben. Dementsprechend wird hier die überbaubare Fläche unterbrochen und das Feldgehölz als zu erhaltend festgesetzt. Die gleiche Festsetzung wird auch für das Feldgehölz im südöstlichen Randbereich des Plangebietes getroffen.

Der vorhandene Laubmischwald im Südwesten des Plangebietes wird von der Gewerbegebietsplanung nicht tangiert. Diese Fläche wird entsprechend der Bestandssituation als Fläche für Wald festgesetzt. Ebenso als zu erhaltend festgesetzt wird der zwischen Waldrand und vorhandener Stellplatzanlage verlaufende Feldgehölzstreifen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche Bäume, die gem. Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn geschützt sind. Diese können bei den geplanten Betriebserweiterungen überwiegend nicht erhalten werden. Hier sind entsprechende Ersatzpflanzungen nach den Regelungen der Baumschutzsatzung vorzunehmen. Erhalten bleiben jedoch die beiden straßenbe-

gleitenden Baumreihen auf der Südseite des Kuhloweges und auf der Westseite der K 17 Hellweg.

Der Flächennutzungsplan stellt einen straßenbegleitenden Grünstreifen auf der Südseite des Kuhloweges dar. Entsprechend dieser Planungsvorgabe wird im Bebauungsplan eine private Grünfläche parallel zum Kuhloweg festgesetzt, die sich im nordöstlichen Eckbereich Hellweg/ Kuhloweg großzügig aufweitet. Für diese private Grünfläche wird eine Pflanzfestsetzung getroffen (extensive Rasenfläche mit Gehölzpflanzungen).

Weitere Pflanzfestsetzungen werden für die Begrünung der geplanten Erschließungsstraße (8 Laubbäume) und die Begrünung von Stellplatzanlagen (1 Laubbaum/5 Stellplätze) getroffen.

## 8.4 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes für die Wohnbebauung nördlich und westlich des Kuhloweges werden immissionsbegrenzende Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Zusätzlich sind die Auswirkungen der Autobahn A 46 und der K 17 Hellweg auf das Plangebiet zu beurteilen.

Zur Ableitung entsprechender Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wurde daher eine schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet durchgeführt.<sup>2</sup>

### 8.4.1 Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung werden als maßgebliche Immissionsorte die Wohngebäude nördlich und westlich des Kuhloweges betrachtet. Für dieses Gebiet besteht kein Bebauungsplan. Es erfolgt eine Einstufung der Art der baulichen Nutzung gem. § 34 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Für diese Gebietseinstufung als WA-Gebiet gelten nach TA Lärm folgende Immissionsrichtwerte:

|        |                  |           |
|--------|------------------|-----------|
| tags   | 6:00 - 22:00 Uhr | 55 dB (A) |
| nachts | 22:00 - 6:00 Uhr | 40 dB (A) |

Die zunächst vorgenommene Überprüfung der Geräuschvorbelastung hat ergeben, dass auf die zu betrachtenden Immissionsorte am Kuhloweg keine relevanten Immissionen der nächstgelegenen Gewerbegebiete "Raiffeisenstraße" und "Dröschede" einwirken. Die als Vorbelastung anzusetzenden Immissionspegel bleiben jeweils um mindestens 6 dB (A) unter den Immissionsrichtwerten, so dass eine Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung nicht erforderlich wird. Es wirken somit lediglich die Betriebsgeräusche der Firma MEDICE auf die Immissionsorte ein.

---

<sup>2</sup> Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz: Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 360 "Gewerbegebiet Hellweg - Kuhloweg" der Stadt Iserlohn hinsichtlich der durch das Plangebiet verursachten Geräuschemissionen (Gewerbelärm) und der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen (Verkehrslärm), Hagen, 17.02.2010

Zur Sicherstellung der Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 55/40 dB (A) tags/nachts an der benachbarten Wohnbebauung wird das Plangebiet in fünf Teilflächen gegliedert und jede Teilfläche mit einem maximal zulässigen Emissionskontingent belegt.

Für Gewerbegebiete ist zunächst von einem Wert des Emissionskontingents von 60 dB (A)/m<sup>2</sup> tags und nachts auszugehen. Auf Grund der geringen Abstände zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung würde der Ansatz dieses Wertes im Nachzeitraum zu einer deutlichen Überschreitung des Immissionsrichtwertes an den Immissionsorten führen, so dass eine Anpassung der Emissionskontingente für den Nachtzeitraum erforderlich wird.

Entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Kontingentierung kann im Nachtzeitraum ein Emissionskontingent von 45 dB (A)/m<sup>2</sup> (Teilfläche D 47 dB (A)/m<sup>2</sup>) ausgeschöpft werden. Hiermit ist gewährleistet, dass an der Wohnbebauung der Immissionsrichtwert von 40 dB (A) nachts eingehalten wird. Für den Tageszeitraum wird nachgewiesen, dass bei einem Emissionskontingent von 60 dB (A)/m<sup>2</sup> (Teilfläche D 62 dB (A)/m<sup>2</sup>) der Immissionsrichtwert von 55 dB (A) an allen Immissionsorten des Wohngebietes nicht überschritten wird.

Zur Prüfung der Umsetzungsfähigkeit der festgesetzten Emissionskontingentierung wurde untersucht, ob diese durch den vorhandenen Betrieb und die geplanten Erweiterungen auch eingehalten werden können. Die Untersuchungen ergaben, dass die Betriebsgeräusche der Firma MEDICE derzeit - und zu erwartender Weise auch zukünftig - maßgeblich durch die An- und Abfahrten der Mitarbeiter-Pkw sowie durch das Ent- und Beladen der an- und ausliefernden Lkw bestimmt werden.

Die reinen Produktionsgeräusche sind auf Grund der Betriebsart als Pharmabetrieb und der aus Gründen der Hygiene geschlossenen Außenbauteile (Fenster, Türen, Tore) von untergeordneter Bedeutung. Hinsichtlich der Produktionsgeräusche sind daher lediglich die mit den Zu- und Abluftanlagen verbundenen Geräuschemissionen von Belang.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch den vorhandenen Betrieb der Firma MEDICE die Planwerte im Tageszeitraum weit unterschritten werden. Der vorhandene Betrieb und auch entsprechende Erweiterungen stehen somit im Einklang mit den ermittelten Geräuschkontingenten. Dabei ergeben sich für den Tageszeitraum keinerlei relevante Einschränkungen. Für den Nachtzeitraum können sich Einschränkungen ergeben, die sich aber vornehmlich auf den Zu- und Abfahrtsverkehr (z. B. kein Lkw-Verkehr nachts auf dem Werksgelände) beziehen werden.

#### 8.4.2 Straßenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsimmissionen der Autobahn A 46 und der K 17 Hellweg ein. Auch für Gewerbegebiete sind schalltechnische Orientierungswerte zu beachten, die gem. DIN 18005 mit 65/55 dB (A) tags/nachts vorgegeben sind.

Auf Grund der Nähe zur A 46 mit einer hohen Verkehrsbelastung ergeben sich Überschreitungen dieser Orientierungswerte im südlichen und südwestlichen Teilbereich des Gewerbegebietes um bis zu 8 dB (A) tags und bis zu 11 dB (A) nachts. Es werden daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Betrachtung möglicher aktiver Schallschutzmaßnahmen (Wall / Wand) führt zu dem Ergebnis, dass diese nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierungsfähig wären. Das Gelände fällt nach Süden/Südosten zur Autobahn hin ab. Die vorhan-

denen und auch künftig geplanten Gebäude liegen mit dem Erdgeschossfußboden auf einer Höhe von ca. 251,50 m über NHN. Das Gelände fällt jedoch zur Autobahn im Südosten auf ca. 244 m ü. NHN ab. Eine wirksame Wall- oder Wandabschirmung würde somit eine unverhältnismäßige Höhe erfordern. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass im Gewerbegebiet nur die Innenräume, jedoch keine Freibereiche zu schützen sind.

Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher im Bebauungsplan passive Schallschutzfestsetzungen für schützenswerte Innenräume getroffen. Hierzu werden die Lärmpegelbereiche zeichnerisch im Bebauungsplan dargestellt. Entsprechend dieser Lärmpegelbereiche sind bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Büro- und Besprechungsräume) die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbereiche nach der DIN 4109 nachzuweisen.

#### 8.4.3 Planungsbedingte Verkehrsimmissionen

Mit den geplanten Erweiterungsmaßnahmen der Firma MEDICE wird sich auch das Verkehrsaufkommen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der Mitarbeiter und Kunden sowie des Transportverkehrs erhöhen. Das Gelände wird gegenwärtig ausschließlich über den Kuhloweg angefahren (Zufahrt im nordwestlichen Planbereich in Höhe des Sebastian-Kneipp-Weges). Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die direkte Anbindung des Werksgeländes an die K 17 Hellweg, um die verkehrliche Erschließungssituation zu verbessern. Künftig wird der Transportverkehr ausschließlich über diese neue Anbindung abgewickelt werden, ebenso Teile des Mitarbeiterverkehrs.

Damit wird es gegenüber der Ist-Situation zu einer Verkehrsentlastung des Kuhloweges und damit auch zu einer Verringerung der Verkehrslärmbelastung der Anwohner des Kuhloweges kommen.

## 9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

### 9.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Energie erfolgt über vorhandene Leitungsnetze und Anlagen der Versorgungsträger.

### 9.2 Niederschlagswasserentsorgung

Gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Zur Beurteilung der Entwässerungssituation und zur Erstellung eines Entwässerungskonzeptes als Grundlage für planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan wurde daher ein entsprechendes Fachgutachten erstellt.<sup>3</sup>

Die Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens zeigen mit einem kf-Wert von  $\leq 5 \cdot 10^{-6}$  m/s lediglich eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit auf. Die Einsatzmöglichkeit einer ausschließlichen Muldenversickerung endet spätestens bei diesem Durchlässigkeitswert.

Bei dem zur Verfügung stehenden Freiflächenangebot und der Größenordnung der befestigten Flächen ist deshalb eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Um das vor Ort gegebene Versickerungspotenzial weitest möglich auszuschöpfen, wird eine Kombination von Rückhaltung, Teilversickerung und gedrosselter Ableitung über ein Mulden-Rigolen-System gewählt.

Die Abflüsse werden mit Hilfe einer ober- und unterirdischen Regenwasserrückhaltung auf eine maximale Einleitungsmenge von ca. 17,0 l/s gedrosselt. Das vorzuhaltende Rückhaltevolumen wird über zwei Mulden-Rigolen-Systeme mit einem Rückhaltevolumen von ca. 1.014 m<sup>3</sup> geschaffen. Die hierfür erforderlichen Flächen in der Größenordnung von ca. 4.200 m<sup>2</sup> werden im Bebauungsplan als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB festgesetzt. Gemäß Abstimmungsgespräch mit der Stadtentwässerung vom 02.04.2009 soll Regenwasser, das nicht auf dem Grundstück versickern kann, in Richtung Westen an die dortige Vorflut abgeleitet werden. Nach Sichtung der Höhenverhältnisse ist dafür ein Heben des Regenwassers mit Hilfe einer Pumpe erforderlich. Es ist daher beabsichtigt, das nach Südosten abfallende Gelände im Rahmen des Massenausgleiches anzuheben, so dass auf das Pumpen des Regenwassers verzichtet werden kann. Die geplante Geländehöhe von ca. 251,0 m ü. NHN ist im Bebauungsplan hinweislich dargestellt.

### 9.3 Überflutungsnachweis und Notwasserwege

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurde auch ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 erbracht. Das ermittelte erforderliche zusätzlich vorzuhaltende oberflächige Rückhaltevolumen wird für die östlich der bestehenden Bebauung geplante Neubebauung im Bereich der geplanten Mulden-Rigolen-Elemente nachgewiesen. Diese werden höhenmäßig so ausgebildet, dass beim Überflutungsfall ein zusätzlicher, maximal 20 cm hoher Anstau erfolgt, bevor das Wasser über die Notwasserwege abfließt. Damit ist das für die geplante Bebauung erforderliche zusätzliche Rückhaltevolumen für den Überflutungsfall nachgewiesen.

Die weitergehende Betrachtung der Höhenverhältnisse hat gezeigt, dass die Notwasserwege für den Fall noch größerer Niederschlagsereignisse über den bestehenden, östlich gelegenen Hellweg und von dort in Richtung Süden verlaufen.

---

<sup>3</sup> Kaiser Ingenieure: Machbarkeitsstudie Regenwasserbewirtschaftung Bebauungsplan Nr. 360, Gewerbegebiet Hellweg - Kuhloweg, Dortmund, 02. November 2009.

## 9.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal.

## 10. Realisierung

Die Bauflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich insgesamt im Eigentum der Firma MEDICE. Bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung der Planung werden somit nicht erforderlich.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden zwischen der Fa. MEDICE und der Stadt Iserlohn nachfolgende vertragliche Vereinbarungen getroffen:

- Abschluss eines Erschließungsvertrages gem. § 124 BauGB zur Herstellung der Erschließungsstraße mit Anbindung an die K 17 Hellweg einschließlich der erforderlichen Umbau- und Anpassungsmaßnahmen auf der K 17,
- Abschluss einer vertraglichen Regelung auf der Grundlage des § 135 a) -c) BauGB zur Kostenerstattung des gemeindlichen Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschl. der Bereitstellung der hierfür erforderlichen Flächen (Erwerb der erforderlichen Zahl von Ökopunkten aus dem städtischen Ökokonto).

Der Stadt Iserlohn entstehen mit der Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten.

## 11. Flächenbilanz

|                                       |                 |              |
|---------------------------------------|-----------------|--------------|
| <b>Gesamtfläche</b>                   | <b>14,95 ha</b> | <b>100 %</b> |
| Gewerbegebiet                         | 9,13 ha         | 61,1 %       |
| Grünfläche (privat)                   | 1,43 ha         | 9,5 %        |
| Straßenverkehrsfläche (öffentlich)    | 2,12 ha         | 14,2 %       |
| Fläche für die Regenwasserrückhaltung | 0,42 ha         | 2,8 %        |
| Waldfläche                            | 1,68 ha         | 11,2 %       |
| Wasserflächen                         | 0,17 ha         | 1,2 %        |

Dortmund, April 2010

Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund

☎ 0231 / 55 71 14 -0 - 📠 0231 / 55 71 14 -99

📧 info@planquadrat-dortmund.de