

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 328
"Barendorf"
nach §2 ff. BauGB gem. §9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

TEIL A: ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Siedlung Barendorf ist eine Dorfanlage, bestehend aus ca. 10 Fachwerkhäusern, die im Jahre 1838 bereits im Ursprung als Fabrikationsanlage errichtet wurde. Es handelt sich um eine städtebaulich architektonisch besonders interessante Ansiedlung der seit Jahrhunderten im Raum Iserlohn entwickelten Kleinindustrie. Sie ist für den heimischen Raum zweifellos orts- und stadtbildprägend und hat darüber hinaus stadtgeschichtliche Bedeutung.

Das genaue Gründungsdatum der Fabrikanlage ist nicht bekannt. Der Grundstein wurde im frühen 19. Jahrhundert mit der Anlage eines Messingwalzwerkes durch die Fabrikanten Johannes Dunker und Franz Maste gelegt. Maßgeblich für die Aufnahme der Produktion in Barendorf wird die Nutzung des Baarbach-Wassers zum Antrieb der Maschinen mittels Wasserrädern gewesen sein. Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts fand ein enormer Ausbau der Industriensiedlung statt. Die "Parcellarkarte von den Grundbesitzungen und Fabrik-Anlagen zu Barendorf bei Iserlohn des Johannes Dunker und Maste daselbst" aus den Jahren 1847 - 1849 gibt einen Überblick über die Fabrikationsstätten. Die Anlagen sind hier als "obere Walze", "mittlere Fabrik" und "untere Fabrik" bezeichnet. Ein spezielles Wasserführungssystem zum Antrieb der Wasserräder verband die Komplexe. Neben umfangreichem Grundbesitz, der vorwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt wurde, bestanden die Betriebsteile aus einer Reihe unterschiedlicher metallverarbeitender Einrichtungen. Neben der traditionellen Messingverarbeitung gehörten hierzu unter anderem eine Drahtzieherei, Eisengießerei, Feilenhauerschmiede, Ahlenschmiede und ein Versilberungshaus. Die hergestellten Produkte wurden weltweit exportiert. Nach dem Tod Franz Mastes und dem Ausscheiden Dunkers aus den Betrieben ging die Fabrikanlage um 1850 an die Gebrüder Maste über.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts zeichneten sich auf Grund fehlender Modernisierungen der Produktionsstätten große wirtschaftliche Probleme ab.

Der erste Weltkrieg brachte den Betrieb zum Erliegen. 1919 wurden die "obere Walze" und die "untere Fabrik" verkauft, 1923 die noch bestehenden Betriebsanlagen der "mittleren Fabrik" verpachtet. Nach dem Zweiten Weltkrieg übernahmen Alfred und Paul Maste die ehemalige "mittlere Fabrik" und richteten in den nicht verpachteten Gebäuden Wohnungen ein. Alfred Maste (1897 - 1996) lebte bis zu seinem Tod in Haus A, dem ehemaligen Wohngebäude der Fabrikanten.

1981 erwarb die Stadt Iserlohn die gesamte verbliebene Anlage. Das aus zehn zum Teil aneinandergelagerten Fachwerkhäusern bestehende Bauensemble wurde 1983 in die Liste der zu schützenden Denkmäler aufgenommen. Ab 1985 begann der Aufbau des Museums- und Künstlerdorfes in der nun als "Historische Fabrikanlage Maste-Barendorf" bezeichneten Anlage.

In den vergangenen Jahren hat sich die Anlage zu einem kulturellen Schwerpunkt entwickelt, dessen Ausstrahlung einen überregionalen Charakter angenommen hat.

Die 1985 entwickelte Nutzungskonzeption für die Historische Fabrikanlage Maste-Barendorf hatte zum Ziel, Barendorf einer kulturellen Nutzung zuzuführen und somit die kulturelle Infrastruktur Iserlohns zu verbessern. Es wurde ein "Zwei-Säulen-Modell" entwickelt, das den Aufbau eines Museums- und Künstlerdorfes beinhaltet.

Eine besondere Bedeutung hierbei besitzen die Außenveranstaltungen, die mit Musik-, Theater-, Kabarett- und Kinderprogrammen auf große Resonanz stoßen. Insbesondere ist hier der Weihnachtsmarkt zu nennen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Notwendigkeit zur Errichtung von Unterstellmöglichkeiten zur Unterbringung von Verkaufsständen, z.B. des Weihnachtsmarktes, und weiteren Gerätschaften zur Durchführung der o.g. Veranstaltungen.

Ein weiterer Schwerpunkt dieses Bebauungsplans liegt in der Neustrukturierung und Gliederung des südlich an die Grünanlage angrenzenden Gewerbegebietes.

Durch Ratsbeschluss vom 14.12.1999 wurde die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) beauftragt, ein Einzelhandelsgutachten für die Gesamtstadt zu erstellen, da der Ansiedlungsdruck von großflächigem Einzelhandel auf Gewerbeflächen im gesamten Stadtgebiet erheblich zugenommen hat und eine Strategie für die zukünftige Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben notwendig erschien.

Das Gutachten weist den Stadtteil Iserlohner Heide, neben zwei weiteren Standorten (Raiffeisenstraße, Calle), als wichtigen Einzelhandelsstandort aus, den es planungsrechtlich als Ergänzungsstandort zur Innenstadt - mit einer in Bezug zur Gesamtstadt verträglichen Verkaufsfläche - festzuschreiben gilt. Dabei sollten Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen

werden. Die verbleibenden Gewerbegrundstücke sollten vor einer Umnutzung in Richtung Einzelhandel bauleitplanerisch geschützt werden.

Verschärft wird die Situation aufgrund der günstigen Pkw-Erreichbarkeit (B 233 - Baarstraße) des Plangebietes. Hierdurch entsteht ein besonders hoher Ansiedlungsdruck von Seiten der Einzelhandelsbranche.

Gleichzeitig sind gewerbliche Bauflächen in Iserlohn nicht mehr in ausreichender Menge vorhanden, woraus sich weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich einer Regelung der Nutzungsart der vorhandenen Gewerbeflächen ergibt.

Um die Ergänzung des Museumsdorfes durch die geplanten Nebengebäude planungsrechtlich zu ermöglichen und das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble und dessen unmittelbare Umgebung zu sichern und zu erhalten bzw. die o.g. städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich der Gewerbeflächen durchzusetzen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 328 "Barendorf" erforderlich.

1.2 Aufgabe des Bebauungsplans

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) dafür zu schaffen, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Der Bebauungsplan Nr. 328 "Barendorf" hat die Aufgabe, die historische Fabrikanlage Maste-Barendorf planungsrechtlich zu sichern und den Neubau einer Remise als Unterstellmöglichkeit für Veranstaltungsbedarf zu ermöglichen.

Weiterhin soll ein südlich angrenzender Abschnitt des Gewerbegebietes Iserlohner Heide als dessen letzter Teilbereich planungsrechtlich in Bezug auf die möglichen gewerblichen Nutzungen gegliedert werden. Damit werden die Aussagen und Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens - welche Bestandteil eines Handlungskonzeptes sind, das vom Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 14.03.2001 beschlossen wurde - umgesetzt.

1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

Der Bebauungsplan Nr. 328 "Barendorf" wird begrenzt von der Grenze des Grundstücke der Firma Gebr. Becker, Flur 100, Flurstücke 211 und 316 im Norden, durch die westliche Böschungskante des Baarbaches in Osten, der Straße "Franzberg" im Süden und der Baarstraße im Westen.

1.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der verbindliche Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt "Oberbereiche Bochum/Hagen" (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) weist den Planbereich als "Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich" aus. Darüber Hinaus wird dem Bereich die Freiraumfunktion "Regionaler Grünzug mit Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung" zugeordnet. Der Bereich zwischen den Straßen "Zum Schmelztiegel" und "Franzberg" wird entlang der Baarstraße als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgesetzt.

Die Planung ist mit diesen Festsetzungen vereinbar.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Bereich des Museumsdorfes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kultur und Freizeit" dar. Darüber hinaus wird der Bereich des Museumsdorfes als "Gebiet, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung besonderen Anforderungen unterliegt" gekennzeichnet. Der Bereich zwischen den Straßen "Zum Schmelztiegel" und "Franzberg" wird entlang der Baarstraße als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Planung ist mit dieser Darstellung vereinbar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich liegt im nördlichen Stadtgebiet, nördlich anschließend zum Gewerbegebiet Iserlohner Heide, unmittelbar östlich angrenzend zur Baarstraße.

2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 62.623 m². Die Flächen des Sondergebietes, die südlich anschließenden öffentlichen Grünflächen mit der Erschließungsanlage, den Parkplätzen und die sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Besitz der Stadt Iserlohn. Die Flächen des Gewerbegebietes befinden sich im Privatbesitz.

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Bereich des Museumsdorfes, einschließlich der umliegenden Gartenanlage, wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeit und Erholung - Museumsdorf" festgesetzt. So wird nicht nur das bauliche Ensemble sondern auch der umliegende gestaltete Freiraum mit unter Schutz gestellt und dem in der Örtlichkeit gegebenen Zusammenhang Rechnung getragen.

Ein weiterer Schwerpunkt bildet die Gliederung des südlich an die Grünanlage angrenzenden Gewerbegebietes. Es soll, analog zu den Festsetzungen des südlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 232 "Iserlohner Heide", die gewerbliche Nutzung "Einzelhandel" generell ausgeschlossen werden. Nur als untergeordnete Nebennutzung eines Gewerbebetriebes bis zu einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² ist eine Einzelhandelsnutzung weiterhin zulässig. Des Weiteren soll das Gewerbegebiet in Bezug auf seine Nutzungen weiter gegliedert werden.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.5 BauNVO soll festgesetzt werden, dass

- a) die gewerbliche Nutzung Einzelhandel als Hauptnutzung,
- b) der Fremdwerbung dienende Anlagen der Aussenwerbung,
- c) Lagerplätze und
- d) Bordellartige Betriebe, hier ausgeschlossen sind.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird darüber hinaus festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" ebenfalls ausgeschlossen wird.

Durch die vorgenannten Festsetzungen soll erreicht werden, die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu schützen und für die Zukunft zu sichern, da Einzelhandelsstandorte an peripheren Standorten immer mehr zu einer Bedrohung für die Innenstädte werden. Darüber hinaus sollen die übrigen Gewerbegrundstücke vor einer weiteren Umnutzung in Richtung Einzelhandel geschützt werden, da in Iserlohn Gewerbeflächen nicht mehr in ausreichender Menge vorhanden sind. Weiterhin wird mit diesen Festsetzungen die Hoffnung verbunden, dass sich die Grundstückspreisentwicklung auf diesen Gewerbeflächen moderater entwickeln wird und dadurch auch für kleinere Gewerbebetriebe weiterhin die Möglichkeit besteht, sich anzusiedeln.

Die weitergehende Gliederung bezieht sich auf Nutzungen, die aus städtebaulicher Sicht unmittelbar angrenzend an einer Hauptstraße mit überörtlicher Verbindungsfunktion aufgrund ihrer jeweiligen Außenwirkung nicht wünschenswert sind. Flankierend hierzu sind, analog zum Bebauungsplan Nr. 232 "Iserlohner Heide", örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW erlassen worden bzw. sind vorgesehen, da das Stadtbild und die gestalterische Qualität insbesondere entlang der Baarstraße aus Sicht der Stadtplanung einen hohen Stellenwert einnimmt, auch was die Außendarstellung der Stadt Iserlohn als Ganzes betrifft.

3.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Im Bereich der Museumsanlage werden die historischen Gebäude ausschließlich durch Baulinien begrenzt. Flächen zur baulichen Erweiterung sollen nur die beiden Neubauten (Werkstattgebäude und Toilettenanlage) erhalten. Hier soll eine Baugrenze eine moderate Verlängerung der Gebäude ermöglichen. Als einziger Komplettneubau ist eine Remise im nordwestlichen Teilbereich des Sondergebietes vorgesehen. Das Gebäude soll zwischen der Baarstraße und dem vorhandenen Garten der Museumsanlage platziert werden und parallel zur vorhandenen Gartenlinie verlaufen, um das Gebäudeensemble so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Das Baufenster wird eine Größe von 12,00 m Breite und 25,00 m Länge aufweisen. Damit ist das Baufeld größer, als die für die geplante Remise vorgesehene Nutzung notwendig gewesen wäre. Eine zukünftige Erweiterungsmöglichkeit der Remise ist jedoch vor dem Hintergrund der erfolgreichen Veranstaltungen rund um das Museumsdorf wünschenswert. Eine weitere Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung für den Bereich des Museumsdorfes ist nicht vorgesehen, da die gesamte Anlage unter Denkmalschutz steht und eventuelle Umbauten eng mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden müssen. Eine zusätzliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erscheint nicht notwendig.

Für das Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Damit ist eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet. Die Gebäudehöhe darf maximal 10,00 m betragen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da die Baarstraße eine der Hauptverbindungsstraßen darstellt und aus städtebaulicher Sicht von einer wesentlich höheren Bebauung abgesehen werden sollte. (siehe auch Pkt.3.1)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden sehr großzügig festgesetzt, um den Gewerbetreibenden ein Maximum an gestalterischer Freiheit zu ermöglichen. Lediglich an den Randbereichen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden nichtüberbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

Das Gewerbegebiet soll des Weiteren im Bereich des Franzberges um ca. 22,00 m in Richtung Osten und ca. 50,00 m in Richtung Norden, parallel zur Baarstraße, abgerundet werden, da die Fläche bereits von zwei Seiten von gewerblichen Nutzungen begrenzt wird und ein Wasserlauf mit einer üppigen Böschungsvegetation eine natürliche Grenze zum östlich angrenzenden Außenbereich darstellt. Eine Ausklammerung dieses Grundstücks würde gegenüber dem Grundstückseigentümer eine nicht beabsichtigte Härte bedeuten, da eine Zuordnung des Grundstücks zum Außenbereich sich aus der Örtlichkeit nicht mehr ableiten lässt.

3.3 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt sich auf die bereits heute vorhandenen Verkehrsflächen. Eine Neuplanung von Verkehrswegen oder eine Änderung der Querschnitte der vorhandenen Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

3.4 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB)

Die öffentliche Grünfläche zwischen dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet ist bereits heute in dieser Form vorhanden und soll durch diese Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden, da sie den gärtnerisch angelegten Grünbereich des Museumsdorfes abrundet und einen "Puffer" zu dem südlich an der Straße "Zum Schmelztiegel" angrenzenden Gewerbegebiet darstellt.

3.5 Flächengliederung / städtebauliche Werte (gerundet)

Geltungsbereich Bebauungsplan gesamt: 62.623m²

Davon:

Gewerbegebiet:	15.122m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	14.174m ²
Öffentliche Grünfläche:	7720m ²
Flächen für Versorgung:	204m ²
Wasserflächen:	1270m ²
Fläche Sondergebiet:	24.092m ²

4. **Durchführung des Bebauungsplans**

4.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

4.2 Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen der Stadt Iserlohn im Rahmen dieser Planung nur durch den Neubau einer Remise, die dem Museumsdorf als Unterstellmöglichkeit zur Verfügung gestellt wird. Eine genaue Kostenberechnung wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erstellt.

5. **Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine den Anforderungen des § 4 BauO NRW genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- eine gesicherte Löschwasserversorgung der Feuerwehr.

Dieses ist gewährleistet.

5.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Straßen Baarstraße, Zum Schmelztiegel und dem Franzberg. Alle Straßen sind bereits vorhanden und ausreichend dimensioniert.

5.2 Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgen im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energie AG Iserlohn-Menden. Das Plangebiet ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die vorhandene Bebauung ist an das Fernmeldenetz angeschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung. Die bestehenden Verkehrsflächen sind so angelegt, dass die Müllfahrzeuge die Grundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Brief- und Postzustellung.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Der Bereich des Gewerbegebietes im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist an die zentrale Mischkanalisation angeschlossen. Der Bereich des Museumsdorfes ist an das Trennsystem angeschlossen.

5.2 Denkmalschutz

Die Fabrikanlage Barendorf wurde am 23.06.1983 gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) in die Denkmalliste der Stadt Iserlohn eingetragen. Die Unterschutzstellung umfasst die gesamte Gebäudegruppe.

Seit 1983 wurden in Abstimmung mit den Denkmalbehörden an allen Gebäuden umfassende Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Soweit für die sinnvolle Nutzung der Gesamtanlage erforderlich, wurden auch kleinere Anbauten an die historischen Gebäude genehmigt (z.B. Toilettenanlagen).

Der geplante Neubau einer Remise ist nach § 9 Abs. 1b DSchG NW erlaubnispflichtig (Umgebungsschutz). Die Detailgestaltung ist im Baugenehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

6.1 Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Auswirkungen dieses Bebauungsplans im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in den benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG

Nach §1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen, insbesondere auch „... die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)...“ (§1a, Abs. 2, Nr. 2 BauGB).

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten sind.

In diesem Zusammenhang wurde ein ökologischer Fachbeitrag erarbeitet. Der Fachbeitrag bildet die fachliche Grundlage für eine Abwägung nach § 1a BauGB und beinhaltet neben einer Bestandserfassung und -bewertung von Natur und Landschaft eine Bewertung der zu erwartenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Hieraus werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen abgeleitet sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für unvermeidbare Beeinträchtigungen entwickelt. Sie sind im nachfolgenden Umweltbericht dargelegt.

Mit dem Bebauungsplan “Barendorf” wird die aktuelle Nutzung der Flächen weitestgehend festgeschrieben. Im Bereich des Museumsdorfes kommt es allerdings zu zwei Erweiterungen der bebaubaren Fläche sowie einer Neufestsetzung von bebaubarer Fläche.

Das südöstlich gelegene Gewerbegebiet wird um einen Teilbereich in den Außenbereich erweitert, welcher sich nicht im Landschaftsschutz befindet.

A: Ausgangszustand / Biotoptypenbewertung

1	2	3	4	5	6
Fläche Nr.	Bio-code	Biotoptyp (entsprechend Biotoptypwertliste)	Fläche in m ²	Wertfaktor	Einzelflächenwert (Spalte 4 x Spalte5)
1	3	Schotter-, Kies-, Sandflächen	37,00 (37,37)	1	37,00
2	22	Hausgarten	33,00 (32,89)	5	165,00
3	3	Schotter-, Kies-, Sandflächen	308,00 (307,50)	1	308,00
4	10	Private Grünfläche in Industrie-, Gewerbegebiet	1100	2	2200
		Gesamtfläche in m ²	1478,00		
		Gesamtflächenwert: A			2710,00

B: Zustand gemäß den geplanten Festsetzungen

1	2	3	4	5	6
Fläche Nr.	Bio-code	Biotoptyp (entsprechend Biotoptypwertliste)	Fläche in m ²	Wertfaktor	Einzelflächenwert (Spalte 4 x Spalte 5)
1.1	1	Versiegelte Fläche	1478,00	0	0,00
		Gesamtfläche in m ²	1478,00		
		Gesamtflächenwert: B			0,00

C: Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert B minus Gesamtflächenwert A	- 2710,00

Aus der Gegenüberstellung der aktuellen Flächenwerte und der zukünftigen Flächenwerte ergibt sich ein eingriffsbedingter Kompensationsbedarf in Höhe von 2.710 Wertpunkten.

Es ist vorgesehen, das Punktedefizit über das Ökokonto der Stadt Iserlohn auszugleichen. Ziel ist, den Ausgleich unmittelbar im Bereich des Museumsdorfes vorzunehmen. Eine diesbezügliche Abstimmung mit Vertretern der Denkmalbehörden, des Märkischen Kreises und der Stadt soll im Rahmen der konkreten Planung der Remise vorgenommen werden.

8. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Der Umweltbericht ist als TEIL B Bestandteil dieser Begründung und konkretisiert bzw. benennt die Umweltauswirkungen der Planung.

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse erscheint bei dieser Planung nicht notwendig, da sowohl die Planung, als auch die daraus resultierenden Umweltauswirkungen überschaubar geblieben und alle relevanten Ergebnisse aus der Begründung und dem Umweltbericht ausreichend ablesbar sind.

TEIL B: UMWELTBERICHT

Umweltbericht gemäß § 2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2a BauGB

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ist jeder neu aufzustellende, zu ändernde oder zu ergänzende Bauleitplan einer Umweltprüfung zu unterziehen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht darzulegen.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Siedlung Barendorf ist eine Dorfanlage, bestehend aus ca. 10 Fachwerkhäusern, die im Jahre 1838 bereits im Ursprung als Fabrikationsanlage errichtet wurde. Es handelt sich um eine städtebaulich, architektonisch besonders interessante Ansiedlung der seit Jahrhunderten im Raum Iserlohn entwickelten Kleinindustrie. Sie ist für den heimischen Raum zweifellos orts- und stadtbildprägend und hat darüber hinaus stadteschichtliche Bedeutung.

In den vergangenen Jahren hat sich die Anlage zu einem kulturellen Schwerpunkt entwickelt, dessen Ausstrahlung einen überregionalen Charakter angenommen hat.

Die 1985 entwickelte Nutzungskonzeption für die Historische Fabrikanlage Maste-Barendorf hatte zum Ziel, Barendorf einer kulturellen Nutzung zuzuführen und somit die kulturelle Infrastruktur Iserlohns zu verbessern. Es wurde ein "Zwei-Säulen-Modell" entwickelt, das den Aufbau eines Museums- und Künstlerdorfes beinhaltet.

Eine besondere Bedeutung hierbei besitzen die Außenveranstaltungen, die mit Musik-, Theater-, Kabarett- und Kinderprogrammen auf große Resonanz stoßen. Insbesondere ist hier der Weihnachtsmarkt zu nennen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Notwendigkeit zur

Errichtung von Unterstellmöglichkeiten zur Unterbringung von Verkaufsständen, z.B. des Weihnachtsmarktes, und weiteren Gerätschaften zur Durchführung der o.g. Veranstaltungen.

Um die Ergänzung durch die geplanten Nebengebäude planungsrechtlich zu ermöglichen und das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble und dessen unmittelbare Umgebung zu sichern und zu erhalten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 328 "Barendorf" erforderlich.

1.2 Kurzdarstellung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Für den Bereich des Museumsdorfes, einschließlich der umliegenden Gartenanlage, wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeit und Erholung - Museumsdorf" festgesetzt. So wird nicht nur das bauliche Ensemble sondern auch der umliegende, gestaltete Freiraum mit unter Schutz gestellt und dem in der Örtlichkeit gegebenen Zusammenhang Rechnung getragen.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Gliederung des südlich an die Grünanlage angrenzenden Gewerbegebietes. Es soll, analog zu den Festsetzungen des südlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 232 "Iserlohner Heide", die gewerbliche Nutzung "Einzelhandel" generell ausgeschlossen werden. Nur als untergeordnete Nebennutzung eines Gewerbebetriebes bis zu einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² ist eine Einzelhandelsnutzung weiterhin zulässig. Des Weiteren soll das Gewerbegebiet in Bezug auf seine Nutzungen weiter gegliedert werden.

Im Bereich der Museumsanlage werden die historischen Gebäude ausschließlich durch Baulinien begrenzt. Flächen zur baulichen Erweiterung sollen nur die beiden Neubauten (Werkstattgebäude und Toilettenanlage) erhalten. Hier soll eine Baugrenze eine moderate Verlängerung der Gebäude ermöglichen. Als einziger Komplettneubau ist eine Remise im Nordwestlichen Teilbereich des Sondergebietes vorgesehen. Das Gebäude soll zwischen der Baarstraße und dem vorhandenen Garten der Museumsanlage platziert werden und parallel zur vorhandenen Gartenlinie verlaufen, um das Gebäudeensemble so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Das Baufenster wird eine Größe von 12,00m Breite und 25,00m Länge aufweisen.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs.3 BauGB i.V. m. § 21 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich.

Dem Gebot des "Sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden" gem. §1a Abs.2 BauGB wird im Rahmen der Planung durch die Nutzung und Aktivierung bestehender Infrastruktur Rechnung getragen.

Fachplanungen

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Bereich des Museumsdorfes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kultur und Freizeit" dar. Darüber hinaus wird der Bereich des Museumsdorfes als "Gebiet, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung besonderen Anforderungen unterliegt" gekennzeichnet. Der Bereich zwischen den Straßen "Zum Schmelztiegel" und "Franzberg" wird entlang der Baarstraße als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, d.h., dass dieser nicht geändert werden muss.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch orientieren sich an der Art der geplanten Bebauung. In zwei Fällen erfolgt eine moderate Verlängerung bestehender Gebäude. Im nordwestlichen Teilbereich ist der Neubau einer Remise vorgesehen.

Im Bereich des Franzberges, im südlichen Bereich des Plangebietes wird ein bestehendes Gewerbegebiet um 1100 m² erweitert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch orientieren sich hierbei an der Art des geplanten Gewerbes. Sofern es sich um nicht emittierendes Gewerbe handelt (Lärm, Schadstoffe, Gerüche etc.), sind die zu erwartenden Auswirkungen als gering anzusehen.

Bewertung

Da es sich nicht um ein Industriegebiet handelt und sich im unmittelbaren Umfeld keine Wohnbebauung befindet, sind weitreichende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten. Das in der Gewerbefläche liegende Wohngebäude wurde überplant und ist damit bezüglich des Schutzgrades dem gewerblichen Zubehörowohnen gleichgestellt.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Erweiterung der Baugrenzen im Bereich des Museumsdorfes Barendorf werden entsprechend der Biotoptypenliste Schotter-, Kies- und Sandflächen in einer Größenordnung von insgesamt 345,00 m² beansprucht. Die ökologische Funktion dieser Fläche ist als gering zu bewerten (Biotopwert 1).

Weiterhin wird in diesem Bereich eine Fläche von ca. 33,00 m² beansprucht, welche als Hausgarten mit Obstgehölzen in ihrer ökologischen Funktion als höherwertig anzusehen ist (Biotopwert 5).

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes wird eine ca. 1100,00 m² große, nicht zum Landschaftsschutzgebiet gehörende Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Da diese Fläche durch eine Baumreihe vom Landschaftsschutzgebiet getrennt ist, ist sie optisch bereits dem Gewerbegebiet zugehörig. Die Einstufung nach der Biotoptypenliste wertet diese Fläche als private Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten mit einem Biotopwert von 2. Diese Grünfläche wird durch die Ansiedlung von Gewerbe landschaftlich entwertet.

Angaben zu besonders schützenswerten Pflanzen- und Tierarten liegen nicht vor. Im Bereich der Grünlandflächen kann man nicht auf das Vorkommen von besonders seltenen oder geschützten Arten schließen.

Bewertung

Aufgrund der geringen neuen Flächenbeanspruchungen sind die zu erwartenden Auswirkungen als gering zu betrachten.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Beeinträchtigungen des Klimas, des Kleinklimas bzw. der Luftgüte sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Das Schutzgut wird durch die Planung nicht berührt.

2.1.4 Schutzgut Landschaft

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

Bewertung

Das Schutzgut wird durch die Planung nicht berührt.

2.1.5 Schutzgut Boden

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist bei Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben. Daraus ergibt sich eine Kennzeichnungspflicht gem. des Baugesetzbuches von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten. Altlasten können auf verschiedene Art auch mehrere Schutzgüter beeinflussen.

Nach Einsichtnahme in das Altlastenkataster der Stadt Iserlohn befindet sich im Plangebiet ein Altstandort - Gießereisande -, Bezeichnung "Barendorf 4512/0063". Er gilt als untersucht und saniert. Die Ausdehnung ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Bewertung

Durch die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen kommt es zu einem geringfügigen Verlust von Bodenfunktionen.

Aufgrund der geringen neuen Flächenbeanspruchung sind die zu erwartenden Auswirkungen als gering zu betrachten.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone W 3B. Eine Beeinträchtigung von Grundwasser bzw. Oberflächengewässern ist durch die Planung nicht zu befürchten. Teile der Zufahrt, des Parkplatzes und der historischen Fabrikanlage liegen im Überschwemmungsgebiet des Baarbaches. Der entsprechende Bereich ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Auf die Planung hat dies keinen Einfluss. Die Belange des Hochwasserschutzes werden nicht berührt.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht gegeben.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonische wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Die Fabrikanlage Barendorf wurde am 23.06.1983 gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) in die Denkmalliste der Stadt Iserlohn eingetragen. Die Unterschutzstellung umfasst die gesamte Gebäudegruppe.

Der geplante Neubau einer Remise ist nach § 9 Abs. 1b DSchG NW erlaubnispflichtig (Umgebungsschutz). Die Detailgestaltung ist im Baugenehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

Bewertung

Da in den nachfolgenden Verfahren sowohl die Untere Denkmalbehörde als auch das Westfälische Amt für Denkmalpflege beteiligt sind, sind Beeinträchtigungen von Kultur- bzw. Sachgütern nicht zu erwarten.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilssegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die auftretenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aufgrund des geringen Eingriffs durch die Planung insgesamt zu vernachlässigen.

2.1.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse erscheint bei dieser Planung nicht notwendig, da sowohl die Planung, als auch die daraus resultierenden Umweltauswirkungen überschaubar geblieben und alle relevanten Ergebnisse aus der Begründung und dem Umweltbericht ausreichend ablesbar sind.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Durchführung der Planung erfolgen zwar Eingriffe in den o.g. Bereichen, jedoch sind sie als gering zu bewerten. Zusätzlich soll der Bereich im Rahmen des Ausgleichs des erfolgten Eingriffs aufgewertet und neu gegliedert werden, so dass das Landschaftsbild trotz der zusätzlichen Bebauung insgesamt verbessert wird.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung tritt keine Veränderung gegenüber der jetzigen Situation ein.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs.3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Baumaßnahmen zu ermitteln und zu

bewerten. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechend Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Differenz des Gesamtflächenwertes B minus Gesamtflächenwert A) ergab ein Defizit von 2.710 Biotopwertpunkten.

Das Büro für Stadtentwicklungsplanung ist bei der Klärung der Frage zu beteiligen, ob und wie der Ausgleich auf der Fläche des Museumsdorfes Barendorf erfolgen kann. Falls der Eingriff nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann, wird die Negativbilanz über das Ökokonto der Stadt Iserlohn ausgeglichen.

2.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Standortalternativen

Eine alternative Standortwahl kam in diesem Fall nicht zum Tragen, da dieser Standort aus Sicht der Denkmalpflege optimal erscheint und der Landesbetrieb Straßenbau NRW eine Ausnahme von dem hier geltenden Anbauverbot in einer Tiefe von 20,00 m in Aussicht gestellt hat.

Ein aus denkmalpflegerischer Sicht für das Museumsdorf weniger attraktiver Standort, nämlich der des heutigen Containerstandortes, muss somit nicht in Anspruch genommen werden. Aus Umweltaspekten können beide Standorte gleich bewertet werden.

Alternative Bebauungskonzepte

Grundlegende alternative Bebauungskonzepte kommen hier nicht zum Tragen, da es sich bei der Planung lediglich um eine geringfügige Erweiterung von bestehenden Gebäuden bzw. um einen Neubau eines Nebengebäudes handelt. Auch für die Abrundung des südlich gelegenen Gewerbegebietes gibt es keine grundlegend andere Alternative.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren wurden lediglich bei der Bewertung des Eingriffs eingesetzt. Es handelt sich hierbei um folgende Verfahren:

- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft; Gemeindliches Ausgleichskonzept: Ausgleichsplanung, Ausgleichspool, Ökokonto
Arbeitshilfe für die Bauleitplanung
Herausgegeben vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen und dem Ministerium für

- Biotopliste/Bestandsbewertung des Märkischen Kreises als untere Landschaftsbehörde

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung / Monitoring

Eine Umweltüberwachung oder Monitoring ist in diesem Fall nicht vorgesehen, da negative zukünftige Entwicklungen bezüglich der Umwelt bei den geringfügigen baulichen Erweiterungen im Bereich des Museumsdorfes und der kleinteiligen Arrondierung der gewerblichen Baufläche nicht zu befürchten sind.

3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.4 Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse erscheint bei dieser Planung nicht notwendig, da sowohl die Planung, als auch die daraus resultierenden Umweltauswirkungen überschaubar geblieben und alle relevanten Ergebnisse aus der Begründung und dem Umweltbericht ausreichend ablesbar sind.

Iserlohn, den 13.07.2007

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter