

Begründung

(§ 9 Abs.8 Baugesetzbuch)

zum Bebauungsplan Nr. 300, Kalthof / westl. der Thiele Kettenwerke
nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Bereits Anfang des Jahres 2003 wurden in den politischen Gremien der Stadt Iserlohn erste Überlegungen zur Entwicklung neuer Gewerbe- und Sportflächen westlich der Thiele Kettenwerke in Iserlohn Kalthof beraten.

Wenig später erhielt die Verwaltung den Auftrag, das Areal anzukaufen und die notwendigen Planungen und Maßnahmen auf den Weg zu bringen.

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. Der Bebauungsplan 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300, Kalthof / westl. der Thiele Kettenwerke werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung des Industriestandortes für die Thiele Kettenwerke mit den dazugehörigen Arbeitsplätzen,
- Kleinteilige Ergänzung des Gewerbebestandes Kalthof mit emissionsarmen Gewerbe,
- Entwicklung einer Sport- und Freizeitanlage mit Dorfgemeinschaftsfläche,
- Behutsame Ergänzung der Wohnbebauung an der Refflinger Straße.

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Kalthof und umfasst neben den Thiele Kettenwerke auch die westlich angrenzende Feldflur. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Osten durch die Bahnlinie Iserlohn - Schwerte,
- im Süden durch das Nahversorgungszentrum Kalthof, die Refflinger Straße bzw. die hier vorhandenen Hausgärten,
- im Westen durch den Waldsaum entlang des Refflinger Baches.

3. Städtebauliche Situation

Städtebaulich wird das Plangebiet durch die Westfassade der Thiele Kettenwerke geprägt. In diesem Bereich weist der Ortsrand von Kalthof erhebliche Gestaltungsdefizite auf.

Westlich grenzt Feldflur an, die bis an den Waldsaum des Refflinger Baches heranreicht. Außerdem verläuft hier in Nord-Süd-Richtung ein landwirtschaftlicher Weg, der gleichzeitig als Fuß-/Radweg Richtung Hennen genutzt wird.

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 das Plangebiet teils als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)", teils als "Allgemeinen Siedlungsbereich" und teils als "Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich" aus.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes teils als gewerbliche Baufläche, teils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dar.

Die Darstellungen weichen von den Inhalten des Bebauungsplanes insbesondere hinsichtlich der Flächenverteilung etwas ab, sodass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB angepasst.

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung gliedert sich wie folgt:

- Industriegebiet (GI) zur Sicherung des Standortes der Thiele Kettenwerke,

- Gewerbegebiet (GE) als Übergang zur geplanten Sportanlage und dem angrenzenden Außenbereich,
- Allgemeines Wohngebiet (WA) in Ergänzung der Wohnbebauung an der Refflingser Straße.

Das Betriebsgelände der Thiele-Werke wird seiner Zweckbestimmung entsprechend als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen sind Anlagen der Abstandsklassen I - III zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (Mbl. NW 1998 S. 744) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, es sei denn, es wird im Einzelfall der Nachweis erbracht, dass diese Betriebe und Anlagen die benachbarte Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

Mangelnde Abstände im Bestand - aber auch die beabsichtigte Ergänzung der Wohnbebauung an der Refflingser Straße - lassen darüber hinaus die für die Abstandsklassen IV und V zu fordernden Abstände von 500 bzw. 300 m nicht zu. Die Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen wird daher über eine Gliederung des Industriegrundstück mit Festsetzung entsprechender Emissionskontingente erreicht (s. hierzu 6.8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen).

Das Industriegrundstück soll auch künftig dem hier ansässigen Betrieb dienen. Folgende nach § 9 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stehen der beabsichtigten Nutzung entgegen und werden daher gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Tankstellen,
- der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, auch wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Westlich des Industriegebietes wird ein nach Emissionskontingenten gegliedertes Gewerbegebiet mit geringem Störgrad festgesetzt. Ausgeschlossen sind Anlagen der Abstandsklassen I - VI zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (Mbl. NW 1998 S. 744) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, es sei denn, es wird im Einzelfall der Nachweis erbracht, dass diese Betriebe und Anlagen die benachbarte Wohnnutzung nicht beeinträchtigen. Generell sind auch hier nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die für die jeweilige Teilfläche festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten.

Hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung sind in diesem Gewerbegebiet folgende Nutzungen unzulässig:

- der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, mit Ausnahme von Verkaufsstellen, die in direktem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen und weder ein innenstadtrelevantes Sortiment noch Waren des täglichen Bedarfs führen. Die Verkaufsfläche darf 100m² je Betrieb nicht überschreiten,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nördlich der Refflinger Straße wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Bereich ist eine moderate Ergänzung der Bebauung an der Refflinger Straße vorgesehen. Folgende nach § 4 BauNVO zulässige bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stehen dieser Absicht entgegen und werden daher ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen der Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Betriebsgrundstück der Thiele Kettenwerke, d.h. im Industriegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der maximal zulässigen Baumassenzahl (BMZ) und der zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

In den übrigen Baugebieten wird neben der GRZ eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die Abgrenzung der überbaubaren gegenüber den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend der hier angestrebten Struktur zusätzlich eine offene Bauweise festgesetzt.

6.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung der Industrie-, Gewerbe- und Sportflächen erfolgt über eine Stichstraße (Sackgasse); hierzu wird die Werkstraße nach Westen und im weiteren Verlauf nach Norden verlängert.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Leckinger Straße / Werkstraße hat die Planungsgemeinschaft Dr. Theine (PGT) eine Verkehrsuntersuchung vorgelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Verkehrsabläufe eine Qualität der Stufe C (befriedigend) erreicht werden wird. Danach kann die zukünftige Verkehrsbelastung von den in Kalthof vorhandenen Straßen aufgenommen werden. Dies gilt auch für die einspurig angelegte Bahnunterführung Leckinger Straße. Ein Ausbau der Unterführung steht nach Ansicht des Gutachters finanziell in keinem sinnvollen Verhältnis zu der erzielbaren Verbesserung des Verkehrsablaufs.

Das Allgemeine Wohngebiet wird über eine niveaugleich ausgebaute, gemischt genutzte Verkehrsfläche unmittelbar an die Refflinger Straße angebunden.

Südlich des geplanten Gewerbegebietes ist eine zentrale Parkplatzanlage vorgesehen. Diese Anlage soll sowohl den Mitarbeitern der Thiele Kettenwerke, als auch den Besuchern der neuen Sportanlage zur Verfügung stehen.

6.5 Fläche für Abwasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist das Niederschlagwasser, das auf Grundstücken, die erstmals bebaut werden anfällt, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Zur Klärung der Möglichkeiten hat das Geotechnik Institut Dr. Höfer / Dortmund eine Machbarkeitsstudie zur Versickerung von Niederschlägen erarbeitet.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in weiten Teilen des Plangebietes keine Versickerung möglich sein wird. Dies liegt einerseits an einer zu geringen Durchlässigkeit des hier anstehenden verwitterten Tonsteines, andererseits aber auch an zu hohen Grundwasserständen. Insofern bietet sich eine Einleitung der Niederschläge in den Refflinger Bach an. Hierzu muss das Regenwasser zentral in einem Rückhaltebecken (RRB) gesammelt und dann gedrosselt in den Refflinger Bach abgeleitet werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des RRB wird im Norden des Plangebietes eine Fläche für Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Das Schmutzwasser wird der Kanalisation an der Refflinger Straße zugeführt.

6.6 Öffentliche Grünflächen

Die im Plangebiet vorgesehenen Grünflächen gliedern sich wie folgt:

- Öffentliche Grünfläche / Sportanlage (Großspielfeld, Kleinspielfeld, Vereinsheim, Stellplätze),
- Öffentliche Grünfläche / Nachbarschaftsplatz zur Ausgestaltung einer Fläche mit Aufenthalts- und Erholungsfunktion,
- Öffentliche Grünfläche zur Anlage von Lärmschutzwällen,
- Öffentliche Grünfläche / Grünanlage zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen,
- Öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung zum Erhalt schützenswerter Gehölzbestände.

6.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Aufbauend auf den landschaftpflegerischen Begleitplan des Landschaftsarchitekturbüros Fred Winkelhaus/Hattingen werden folgende Festsetzungen getroffen:

6.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Anlage eines gestuften Waldrandes an der westlichen Grenze des Plangebietes,

- Anlage einer Obstwiese nördlich der Wohnbebauung an der

- Refflingser Straße,
Begrünung der Lärmschutzwälle mit einer geeigneten Rasen-Saatgutmischung und bodenständigen Sträuchern.

6.7.2 Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Norden des Plangebietes befinden sich schützenswerte Gehölzbestände, die - soweit mit den übrigen Zielen des Planung vereinbar - durch entsprechende Festsetzung langfristig erhalten werden sollen. Hierdurch wird ein ansprechender Übergang des Gewerbegebietes gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet.

6.8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Die industrielle bzw. gewerbliche Nutzung führt zu Konflikten mit den schutzbeanspruchenden Nutzungen der Umgebung durch Geräuschimmissionen. Hierzu hat das Ingenieurbüro Stöcker, technische Akustik und Beratung im Umweltschutz, Burscheid eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes sind folgende Festsetzung erforderlich:

- Errichtung von Lärmschutzwällen südlich der geplanten Sportanlage und südlich bzw. westlich der zentralen Parkplatzes.
- Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete zur Belegung mit Emissionskontingenten gem. DIN 45691.
- Teile des Allgemeinen Wohngebietes liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 mit 61 - 65 dB(A). Die hiervon betroffenen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BimSchG ein bewertetes Schalldämm-Maß R'_{w} von mindestens 35 dB aufweisen; für Büroräume und ähnliche Nutzungen ist ein Schalldämm-Maß R'_{w} von 30 dB ausreichend.

7. Umweltbelange

7.1 Eingriffsregelung nach §1a Abs . 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach den Vorgaben des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes wurde für das Plangebiet eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erarbeitet. Der derzeitige Gesamtflächenwert des zu bilanzierenden Untersuchungsgebietes beträgt auf Grundlage des angewandten Bewertungsverfahren 258.806 Wertpunkte.

Nach der Realisierung der Bauvorhaben errechnet sich ein Gesamtflächenwert von 259.133 Wertpunkten. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt somit zu einer Verbesserung (327 Wertpunkte) der ökologischen Wertigkeit innerhalb des Planungsgebietes.

7.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

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.

Der Umweltbericht ist als Anlage dieser Begründung beigefügt. Er ist Bestandteil dieser Begründung und konkretisiert bzw. benennt die Umweltauswirkungen der Planung.

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse des Umweltberichtes

Die Stadt Iserlohn beabsichtigt westlich des Betriebsstandortes der Thiele Kettenwerke die Ausweisung neuer Bauflächen. Zur Realisierung der städtebaulichen Maßnahmen wird durch die Stadt Iserlohn der Bebauungsplan Nr. 300 "Kalthof/westlich der Thiele Kettenwerke" aufgestellt. Der Bebauungsplan hat zum einen die Sicherung des vorhandenen Industriestandortes zum Ziel und soll zum anderen eine Ergänzung des Gewerbestandortes mit emissionsarmen Gewerbe sowie eine behutsame Ergänzung der Wohnbebauung an der Refflingser Straße ermöglichen. Daneben ist im westlich gelegenen Planungsraum die Entwicklung einer Sport- und Freizeitanlage vorgesehen.

Um eine frühzeitige Prüfung der Umweltauswirkungen sicherzustellen und um eventuelle Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt durch das geplante Bauvorhaben zu erfassen, wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Fred Winkelhaus/Hattingen ein Umweltbericht für das Planungsgebiet erarbeitet.

Der Umweltbericht, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die umweltrelevanten Angaben zur Verfügung, wie sie in § 2 / 2a des Baugesetzbuches (BauGB) gefordert werden. Untersuchungsgegenstand waren dabei in erster Linie die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter "Mensch", "Pflanzen", "Tiere", "Boden", "Wasser", "Klima", "Luft", "Landschaft" sowie "Kultur- und Sachgüter". Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist für den überwiegenden Teil der betroffenen Flächen eine Nutzungsänderung verbunden. Durch diese Nutzungsänderung sind im Plangebiet die nachfolgend aufgeführten Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes zu erwarten.

- Entstehung von Lärm,
- Entstehung von Luftschadstoffen/Feinstaub,
- Verlust von Lebensräumen für Pflanzen- und Tiere,
- Beeinträchtigung von angrenzenden Biotopen,
- Verlust von Bodenfunktionen,
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate,
- Verlust von Retentionsräumen,
- Entstehung von klimatisch wirksamen Abstrahlungsflächen (Wärmeinseln),
- Verlust von klimatisch wirksamen Freiflächen (Kaltluftentstehungsgebiete),
- Beeinträchtigung der bestehenden Durchlüftungssituation,
- Verlust von erholungswirksamen Freiflächen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten "Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" kompensiert werden.

7.3 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beim Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben. Flächen mit Bodenbelastungen - insbesondere Altlasten - sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Für das Areal westl. der Thiele Kettenwerke hat die Fuhrmann & Brauckmann GbR, beratende Ingenieur- und Umweltgeologen, Sachverständige für Baugrund und Altlasten, Balve eine Gefährdungsabschätzung / Orientierende Untersuchung durchgeführt. Hiernach weisen die Freiflächen im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen auf und können aus dem Altlastenkataster entlassen werden.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- bzw. Naturdenkmale. Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

9. Flächenbilanz

Bebauungsplan Nr. 300, Kalthof / westl. der Thiele Kettenwerke
Gesamtfläche: rd.15,00 ha

davon - Industriegebiet (GI)	rd. 4,58 ha
- Gewerbegebiet (GE)	rd. 2,82 ha
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	rd. 0,55 ha
- Öffentliche Grünfläche inkl. Sportanlage	rd. 5,09 ha
- öffentliche Verkehrsflächen inkl. zentraler Parkplatzanlage	rd. 1,70 ha
- Fläche für Abwasserbeseitigung	rd. 0,26 ha

10. Umsetzung der Planänderung

10.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine gravierenden Veränderungen der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse erforderlich. Die notwendigen Änderungen sollen auf privatrechtlicher Basis erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, ist zu gegebener Zeit ein Umlegungsverfahren gemäß der §§ 45 ff. BauGB einzuleiten.

10.2 Soziale Maßnahmen

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

10.2 Finanzielle Auswirkungen

Kostenschätzung
(erstmalige Herstellung)

Verkehrsfläche	rd.	1.300.000 €
Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagwasser)	rd.	1.100.000 €
Sportanlage	rd.	2.100.000 €
Nachbarschaftsplatz	rd.	280.000 €
sonstige Grünanlagen / Kompensationsmaßnahmen	rd.	100.000 €

Iserlohn, 21.11.2007

Dr. Ahrens
Erster Beigeordneter