

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 231, Kalthof Mühlenstraße gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planerfordernis / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes Nr. 231, Kalthof Mühlenstraße:

- S Sicherung des Gewerbestandortes für die WDI Blankstahl GmbH mit den dazugehörigen Arbeitsplätzen.
- S Die Einbeziehung einer Fläche zur planungsrechtlichen Sicherung des benachbarten Betriebswohngebäudes.
- S Wahrung gesunder Wohnverhältnisse in unmittelbarer Nähe zu einem produzierenden Betrieb.
- S Sicherung einer städtebauliche geordneten Entwicklung der Grundstücke um die ehemalige Mühle.
- S Eindeutigen Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem Außenbereich.
- S Sicherung des Freiraumes für die im Landschaftsplan festgesetzten Maßnahmen.
- S Berücksichtigung des Überschwemmungsgebietes im Bereich des Baarbaches.

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortsteils Kalthof und umfasst neben der WDI Blankstahl GmbH auch den Bereich um die ehemalige Mühle. Der Geltungsbereich des

Bebauungsplanes Nr. 231 "Mühlenstraße" im wesentlichen begrenzt:

- im Norden durch den Radweg nördlich des Betriebsgeländes,
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Westen durch den Verlauf des Baarbaches und den Auenbereich.

3. Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Bereich des Betriebsgrundstückes als gewerbliche Baufläche mit "Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen" dar. Überlagert wird die Darstellung durch das Überschwemmungsgebiet des Baarbaches, das bis an die Mühlenstraße heranreicht.

Das südöstlich gelegene Mühlenensemble ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

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

Der Flächennutzungsplan ist somit im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB zu ändern.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Betriebsgelände der WDI Blankstahl GmbH wird seiner Zweckbestimmung entsprechend als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegrundstück soll auch künftig dem hier ansässigen Betrieb dienen. Folgende nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stehen dieser Absicht entgegen und werden daher ausgeschlossen:

- S Tankstellen,
- S Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- S der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung,
- S Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.

Langjährig gewachsene Strukturen sind dafür verantwortlich, dass an der Mühlenstraße eine unmittelbare Nachbarschaft von produzierendem Gewerbe und Wohnnutzung besteht. Das Gewerbegebiet ist daher hinsichtlich seines Störgrades einzuschränken bzw. zu gliedern.

Stab- und Drahtziehereien / Härtereien sind im Anhang 1 zum Abstandserlass NW vom

02.04.1998 unter der Nr. 146 der Abstandsklasse V zugeordnet. Mangelnde Abstände im Bestand lassen den hier im Grundsatz zu fordernden Abstand von 300 m nicht zu; die Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen wird daher über die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel, d.h. über entsprechende Lärmkontingente auf dem Gewerbegrundstück gewährleistet.(s. hierzu 5.3 Lärmsituation)

Der Bereich um den ehemaligen Mühlenbetrieb wird seiner jüngeren Entwicklung entsprechend als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden folgende nach § 6 BauNVO zulässige Nutzungen hier ausgeschlossen:

- S Einzelhandelsbetriebe,
- S Gartenbaubetriebe,
- S Tankstellen,
- S Vergnügungsstätten,
- S der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf dem Betriebsgrundstück der WDI Blank-stahl GmbH durch Festsetzung einer Grundflächenzahl in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Als untere Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen sind die Höhen über NN. festgelegt.

Östlich der Mühlenstraße, d.h. im Mischgebiet und auf dem Grundstück des Betriebswohngebäudes ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

4.3 Bauweise / Baugrenzen

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Östlich der Mühlenstraße wird der hier vorhandenen und weiterhin beabsichtigten Struktur zusätzlich eine offene Bauweise festgesetzt.

4.4. Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Mühlenstraße auf kurzem Wege zur B 233.

Die Mühlenstraße ist im Abschnitt des Plangebietes auch für den Schwerlastverkehr ausreichend dimensioniert.

Das Betriebsgrundstück wird über mehrere Ein- und Ausfahrten an die Mühlenstraße angebunden.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht gem § 2a BauGB

Im Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) wird durch § 2 Abs.3 Nr.3 UVPG i.V. mit der Anlage 1 zum UVPG der Anwendungsbereich bestimmt.

Gem. Punkt 18.5 der Anlage ist für eine "Industriezone für Industrieanlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird" zumindest eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich; dies ist hier der Fall.

Für den Bebauungsplan Nr. 231 Kalthof / Mühlenstraße wurde vom Planungsbüro Landschaft + Siedlung, Recklinghausen eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) erarbeitet, die im weiteren Verfahren als Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des § 2 UVPG herangezogen wird.

Die Umweltverträglichkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass im Umfeld der WDI Blankstahl GmbH flächendeckend sehr hohe Raumempfindlichkeiten vorliegen. Es wird daher empfohlen, auf die Ausweisung neuer Baugebiete ganz zu verzichten.

Dem Bebauungsplan kommt somit im wesentlichen die Aufgabe der Bestandssicherung zu.

Im einzelnen:

Ressourssenschutz

Schutzgut Boden:

Weite Bereiche des Plangebietes werden von den Gleyen in der Baarbachau eingenommen. In den östlich angrenzenden Hügelländern herrschen Braunerden vor.

Als besondere Vorbelastung sind die versiegelten bzw. überbauten Flächen zu nennen, da hier bereits ein vollständiger Verlust der Bodenschichten und ihrer Funktionen erfolgt ist.

In der Baarbachniederung wurden darüber hinaus Überschreitungen der Prüfwerte gemäß Bodenschutzverordnung (BodSchV) festgestellt, die auf die Überschwemmungstätigkeit des Fließgewässers zurück zu führen sind. Betroffen sind die Parameter Arsen und Kupfer, für Blei ergeben sich nur geringfügige Überschreitungen der Prüfwerte.

Alle natürlich gewachsenen Böden weisen eine Grundempfindlichkeit gegenüber Versiegelung / Bebauung auf. Aufgrund der langen Entwicklungszeit ist das Schutzgut Boden nicht beliebig vermehrbar.

Schutzgut Grund - und Oberflächenwasser:

Das Untersuchungsgebiet liegt im Einzugsbereich des von Süd nach Nord fließenden Baarbaches. Relevante Grundwasservorkommen beschränken sich auf die Bachniederung.

Die Grund - und Oberflächenwasser sind wie folgt vorbelastet.

- S Schadstoffeintrag in das Fließgewässer
- S Entlang der Hauptverkehrsstraßen Schadstoffeintrag in das Grundwasser
- S Bachverrohrungen
- S Bachbegradigungen
- S Einengungen des Überschwemmungsgebietes durch den Gebäudebestand der WDI Blankstahl GmbH.
- S Verringerung der Grundwasserbildungsrate durch Flächenversiegelung (Straße, Gewerbe- / Industrie- und Wohnbebauung)

Aufgrund der sehr hohen Verschmutzungsgefahr sind alle Oberflächenwasser inkl. des Überschwemmungsbereiches des Baarbaches sowie alle Bereiche mit oberflächennah anstehenden Grundwasservorkommen als sehr hoch empfindliche gegenüber baulichen Tätigkeiten einzustufen.

Schutzgut Klima / Lufthygiene

Das maritime Großklima des Gebietes ist durch mäßig warme Sommer, milde Winter und unbeständige Wetterlagen bei reichem Niederschlag geprägt. Hauptwindrichtung ist Südwest. Innerhalb der Mittelgebirgsklimate hat des Relief einen wesentlichen Einfluss auf das Klima. Kennzeichnend sind eine höhenabhängige Temperaturabnahme, gut ventilierte Kuppenzonen, ergiebige Kaltluftammelbereiche in den Niederungen sowie veränderte Strahlungsbedingungen in den Hangbereichen.

Vorbelastungen:

- S lokale Schadstoffemittenten (Hauptverkehrsstraßen, Gewerbe- und Industrieansiedlungen)
- S intensive Flächenversiegelung (WDI Gelände)
- S Veränderter Kaltluftabfluss durch Bebauung (Barrierewirkung)

Die gesamte Baarbachniederung und die Kaltluftammelrinnen in den Hangbereichen sind als hochempfindlich gegenüber Bebauung und Schadstoffimmissionen einzustufen, sodass dem heute schon behinderten Kaltluftabfluss von den Hängen in die Niederung eine klimatische Priorität einzuräumen ist.

Arten- und Biotopschutz

Landschaftprägend für den Untersuchungsraum ist die Baarbachaue. In der ebenen Niederung ist westlich des Baarbaches eine durchgehende, gehölzfreie Grünlandnutzung typisch. Das feuchte bis nasse Grünland wird als Wiese genutzt. Im Westen wird der Talraum durch eine steile, gehölzbestockte Böschung begrenzt. Die Stieleiche ist neben Zitterpappeln, Vogelkirsche und Eberesche die dominante Baumart in den Beständen mittleren Alters. Östlich des Baches nimmt das Betriebsgelände einen Großteil der Aue bis an das Gewässer hin ein. Nördlich und südlich davon ist zusammenhängende Grünlandnutzung prägend, östlich der Mühlenstraße beginnen die meist ackerbaulich genutzten Hänge des Wulfringer Berges.

Besondere Artenvorkommnisse sind im Wesentlichen an die sehr hoch empfindlichen

Biotoptypen gebunden. Hinweise Amphibienvorkommnisse liegen für die naturnahen Fließgewässer vor. Es ist davon auszugehen, dass die angrenzenden Waldgebiete und Grünländereien als Amphibienlebensraum neben den Gewässern selbst besondere Bedeutung haben. Das gilt auch für die feuchten Wiesen und Bachniederungen. Hier sind darüber hinaus günstige Lebensvoraussetzungen für Wat - und Wiesenvögel gegeben. Als Träger der Biotopverbundfunktionen sind die Bachniederungen sowie sonstige lineare Gehölz - und Gewässerstrukturen festzumachen. Allerdings ist die Bebauung im unteren Hangbereich und in der Niederung sowie die Mühlenstraße als deutliche Zäsur zu erkennen.

Aus der Sicht des Arten- und Biotopschutz sind folgende Vorbelastungen zu nennen:

- S Trennwirkung durch Straßen / Wege innerhalb der Bachniederung; dadurch bedingt Überstellung des Baches mit Brückenbauwerken.
- S Einengung des Überschwemmungsgebietes; insbesondere die Entwicklung des flächenintensiven Gewerbe - / Industriestandortes muss als erhebliche Vorbelastung gewertet werden.
- S Schadstoffbelastung.

Die Auswertung zeigt, dass außerhalb der bebauten Bereiche sehr hohe Empfindlichkeiten innerhalb der gesamten Baarbachniederung sowie im Bereich der östlichen Kerbtäler und Laubwaldbereiche gegeben sind. Punktuell sind auch einzelne Freilandgehölze aufgrund ihres hohen Alters als sehr hoch empfindlich einzustufen. Mittlere Empfindlichkeit ist für alle Grünlandbereiche außerhalb der Niederung gegeben.

Kulturlandschaftschutz

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Reliefstruktur, durch die Nutzungsstruktur sowie durch gliedernde und belebende Vegetationsstrukturen geprägt.

Inmitten der Niederung befindet sich ein überdimensionierter Gebäudekomplex sowie umgebend Stellplätze und Lagerflächen in großer Ausdehnung. Für das gesamte Gebiet wirkt der Komplex in hohem Maße störend und überprägt den ansonsten vielfältigen und naturnahen Landschaftsraum. Durch die große Gebäudehöhe und unzureichende Eingrünungen ist der Betrieb weithin sichtbar. Der Ortsrand von Kalthof ist durch die Kalthofer Straße (B233) sowie die unstrukturierte Bau- und Nutzungsstruktur im Ortseingangsbereich geprägt. Entlang der Mühlenstraße ist eine Tendenz zur Zersiedlung der freien Landschaft zu erkennen.

Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber weiteren Beeinträchtigungen ist als sehr hoch einzustufen.

Erholungsnutzung

Der unbebaute Freiraum erfüllt neben den agrarwirtschaftlichen Aspekten vorwiegend örtliche Erholungsfunktionen für den Ortsteil Kalthof. Durch die sehr gute Wegeerschließung und die unmittelbare Ortsnähe ist die Erholungsfunktion im Untersuchungsbereich als sehr hoch einzustufen; Anlagen der einrichtungsbezogenen Erholung (Sportplätze, Gast-

häuser etc.) haben demgegenüber hier keine Bedeutung. Regionale und überregionale Erholungsfunktionen sind ohne Relevanz.

Die Erholungsnutzung ist wie folgt vorbelastet:

- S Trennung innerhalb der Funktionsbeziehung Wohnen/Freiraum durch die B 233.
- S Lärmemissionen der B 233.
- S Lärm- und Geruchsimmissionen durch den Gewerbe- und Industriestandort.

Neben den erholungsrelevanten Wegeverbindungen sind die Wohnstandorte als Quellgebiet der Freiraumnutzung sehr hoch empfindlich. Der Freiraum weist eine undifferenzierte hohe Empfindlichkeit auf.

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

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert aufgrund der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages. Rechtsgrundlage für die Eingriffsregelung ist der § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie der § 1a des Baugesetzbuch (BauGB).

Das Ergebnis von + 133,67 Wertpunkten verdeutlicht, dass durch diesen Bebauungsplan kein Ausgleichsbedarf ausgelöst wird. Da sich der Bebauungsplan hauptsächlich auf die Sicherung des Bestandes der WDI Blankstahl GmbH beschränkt, war das Erreichen einer ausgeglichenen Gesamtbilanz von vornherein unproblematisch. Eine detaillierte Bewertung des Ausgangs- und Planungszustandes ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan dargelegt.

5.3 Lärmsituation

Die 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 wird das Gewerbegebiet in acht Teilflächen gegliedert. Die Teilflächen werden mit den im Bebauungsplan angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln belegt. Auf den jeweiligen Teilflächen sind Betriebe und Anlagen nur dann zulässig, wenn die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Teile des Mischgebietes (MI) liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 mit 61 - 65 dB(A). Die hiervon betroffenen Außenbauteile müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BimSchG ein bewertetes Schalldämm-Maß R'_{w} von mindestens 40 dB aufweisen.

6. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgt 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 Müllfahrzeuge die Grundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Brief- und Postzustellung.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

7. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale; sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung nach § 45 ff. BauGB sind zur Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Bebauungsplan Nr.231 "Kalthof Mühlenstraße"
Gesamtfläche: 75,53 ha.

S	Gewerbegebiet	50,91 ha.	=	67,4 %
S	Mischgebiete	3,68 ha.	=	4,9 %
S	Verkehrsflächen	5,78 ha.	=	7,6 %
S	Grünflächen	13,72 ha.	=	18,2 %
S	Wasserflächen	1,34 ha.	=	1,8 %

S Fläche für Versorgungsanlagen 0,10 ha. = 0,1 %

10. Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadt Iserlohn fallen keine Kosten an.

Iserlohn, 11.11.2003

Dr. Ahrens
Erster Beigeordneter