Der Stadtdirektor
Planungs- und
Vermessungsamt

Plettenberg, 01.06.1989

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 405 -Am Wenge- der Stadt Plettenberg
- gleichzeitig Bestandteil der Änderung Nr. 405.1 -Am Wenge (Ergänzung)-

I N H A L T

1. Allgemeines

   1.1 Veranlassung
   1.2 Ziel und Zweck der Planung
   1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
   1.4 Grundlage der Planung und bisheriger Rechtszustand
   1.5 Lage und Zustand des Plangebietes
       a) Topographische Gebietsbeschreibung
       b) Grenzbeschreibung
   1.6 Übersichtsplan 1:25.000
   1.7 Übersichtsplan 1: 5.000

2. Erläuterungen und Begründungen zum Planinhalt

   2.1 Bauliche Nutzungen
   2.2 Sonstige Nutzungen
   2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
   2.4 Verkehr
   2.5 Immissionsschutz
   2.6 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Grünordnung

3. Ver- und Entsorgung

   3.1 Versorgung
   3.2 Entsorgung

4. Durchführung

   4.1 Grunderwerb
   4.2 Kosten
   4.3 Verwirklichung

1. Allgemeines

1.1 Veranlassung

Die im Stadtgebiet vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen sind bis auf wenige Ausnahmen bebaut. Bei den Ausnahmen handelt es sich in der Regel um Baulücken, die zu einem aufgrund ihrer Nähe zu Wohngebieten in ihrer Nutzung stark eingeschränkt sind oder sich zum anderen im Besitz ansässiger Firmen befinden, die diese Flächen für eigene künftige Betriebserweiterungen vorhalten.

Dieser Mangel an Industrieflächen, der durch eine Erhebung der Insutrie- und Handelskammer zusätzlich bestätigt worden ist, ist der Anlaß für den von der gewerblichen Wirtschaft ausgehenden Druck zur Schaffung neuer und geeigneter Industrieflächen.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Die weitere Entwicklung und Festigung der Wirtschaftskraft der Stadt Plettenberg hängt von dem zukünftigen Angebot an Arbeitsplätzen und der Investitionsbereitschaft der Gewerbe- und Industriebetriebe ab. Voraussetzung dafür ist die Bereitstellung geeigneter gewerblich nutzbarer Grundstücke.

Bei der Standortsuche zur Ausweisung der dringend benötigten Gewerbe- und Industrieflächen galt es, den Belangen der verkehrlichen Erschließung und des Immissionsschutzes genügend Rechnung zu tragen. Da diese Prämissen nur noch im Elsetal anzutreffen sind, sollen die östlich des Industriegebietes Köbbinghauser Hammer gelegenen Vorratsflächen der Stadt erschlossen und einer Bebauung durch Gewerbe- und Industriebetriebe zugeführt werden.

Den Belangen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes soll besondere Aufmerksamkeit gewidmet und durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen werden. Aus diesem Grunde ist für das gesamte Elsetal ein landschaftspflegerisches Gutachten aufgestellt worden, aus dem für das Plangebiet ein Grünordnungsplan entwickelt worden ist.

1.3 Ziel der Raumordnung und Landesplanung

a) Nach dem Landesentwicklungsplan I/II des Landes NW ist die Stadt Plettenberg als Mittelzentrum für den Versorgungsbereich von 25.000 bis 50.000 Einwohnern eingeordnet und liegt an der Entwicklungsachse 2. Ordnung Hagen - Lennestadt - Siegen.

b) Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg mit seinem Teilabschnitt Märkischer Kreis sieht für Plettenberg Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche schwerpunktmäßig im Elsetal vor.

Ziel, Zweck und Inhalt des Bebauungsplanes stehen somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landsplanung.

1.4 Grundlage der Planung und bisheriger Rechtszustand

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden aus dem seit

123

dem 02.06.76 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) und der im Parallelverfahren befindlichen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Bis auf die Flächen, die Bestandteil der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sind, stellt der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan für das Plangebiet des Bebauungsplanes Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) dar.

In der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die im äußersten südwestlichen Teil des Plangebietes gelegenen Flächen für die Landwirtschaft in Abstimmung auf die verbindliche Bauleitplanung in gewerbliche Flächen (G) und für die Fläche, auf der bereits das Umspannwerk der Elektromark steht, in eine Fläche für Versorgungsanlagen umgewandelt.

Bis auf einige Wohngebäude am nördlichen und das Gebäude des Umspannwerks am westlichen Rand des Plangebietes sind die zu überplanenden Flächen unbebaut und wurden bisher landschaftlich genutzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben in den bereits bebauten Bereichen wurden bisher nach § 34 BBauG beurteilt.

Der Rat der Stadt hat am 22.07.1986 erstmalig die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Das städtebauliche Planungskonzept wurde am 29.01.1987 im Rahmen einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 2a(2) Bundesbaugesetz den interessierten Bürgern erläutert.

1.5 Lage und Zustand des Plangebietes

a) Topographische Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Elsetal ca. 4 km vom Stadtzentrum entfernt im westlichen Teil des Stadtgebietes. Der Geltungsbereich wird grob umgrenzt:

im Norden: vom Bahndamm der ehemaligen Bundesbahnnebenstrecke Plettenberg - Herscheid,

im Osten: durch eine gedachte Linie, die in einem Abstand von ca. 150 m westlich des Lüttmecker Baches verläuft,

im Süden: von den Waldflächen des Bauckhahnberges,

im Westen: von den dem Dorf Köbbinghausen vorgelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Norden grenzen an das Plangebiet die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 401 -Köbbinghauser Hammer- und und Nr. 404 -Köbbinghauser Hammer, westlicher Teil- und im Osten der im Parallelverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 516 -Auf dem Stahl- an das Plangebiet an. Das Gelände steigt von Norden nach Süden hin gleichmäßig an.

Das gesamte Plangebiet ist ca. 12 ha groß. Die Geländeordinaten betragen an der höchsten Stelle im südwestlichen Hangbereich ca. 307 m und an der tiefsten Stelle im nordöstlichen Planbereich auf dem ehemaligen Bahndamm ca. 275 m.

124

b) Grenzbeschreibung

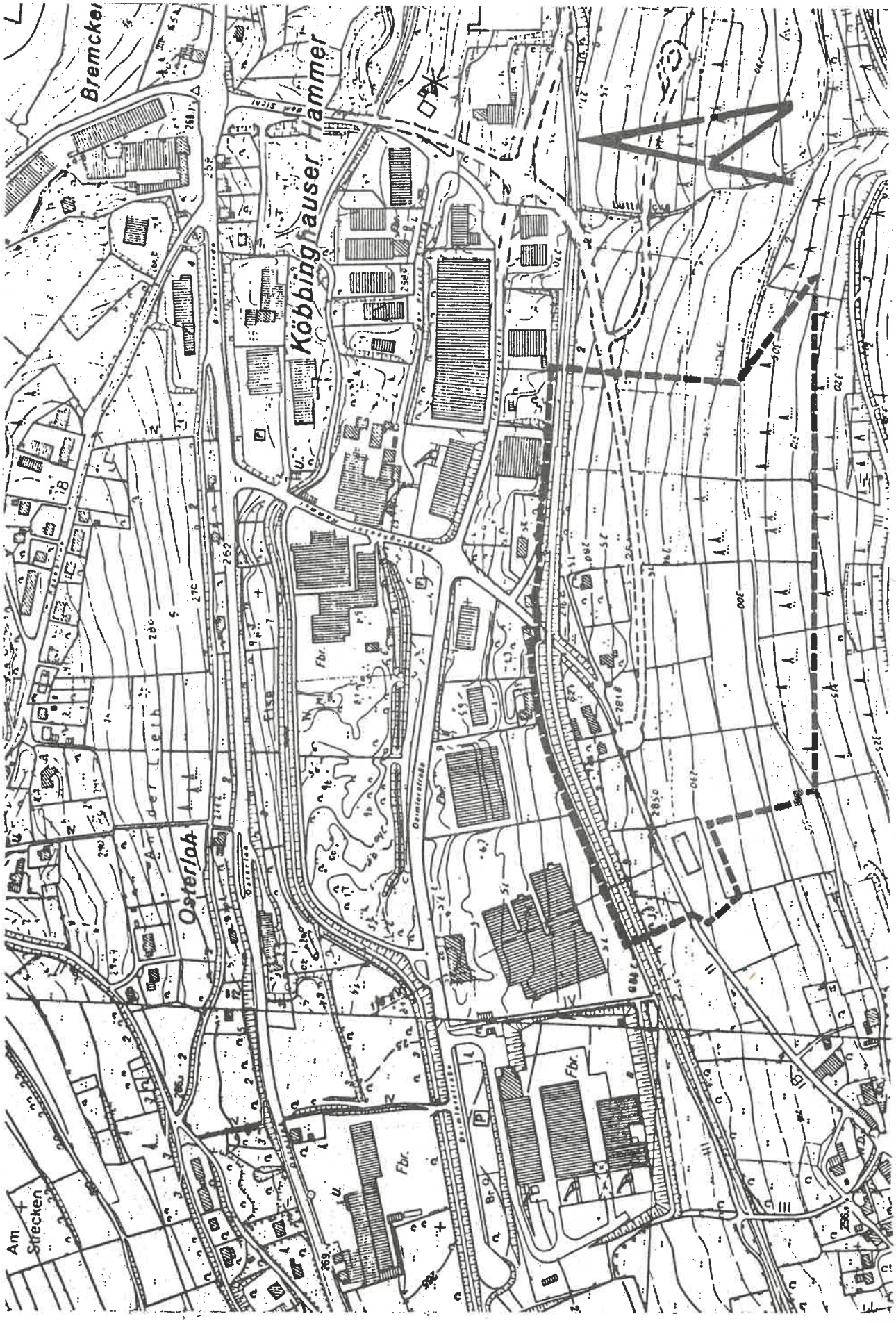
Die Plangebietsgrenze verläuft, beginnend am südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 528, Gemarkung Holthausen, Flur 8, an der Nordgrenze des Flurstücks 219 (Weg) und 22o entlang, wechselt in die Flur 12 und folgt den Nordgrenzen der Flurstücke 275, 276 und 277 bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 358, Flur 19, von hier durchschneidet die Grenze in Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks 358 die Flurstücke 277, Flur 12, 316 und 319 bis in die Nordgrenze des Flurstücks 32o, durchschneidet dann geradlinig das Flurstück 32o bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 256, durchquert das Flurstück 32o, 251, 25o und 246 bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 242, folgt dessen westl. Grenze bis zum nordwestlichen Grenzpunkt und durchquert dann das Flurstück 579, Flur 8 bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 41o, folgt dessen Westgrenze, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 5oo bis zum nordwestlichen Grenzpunkt, durchquert das Flurstück 243 bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 226, durchschneidet von hier die Flurstücke 224, 223, 222, 22o, 219 bis sie rechtwinklig in die Nordgrenze des Flurstücks 219 trifft, läuft an der Nordgrenze desselben zum Ausgangspunkt zurück.

125

1.6 Übersichtsplan 1:25.000

126

1.7 Übersichtsplan 1:5.000



2. Erläuterungen und Begründungen zum Planinhalt

2.1 Bauliche Nutzungen

Auf der Grundlage der Darstellungen im Flächennutzungsplan werden im Bebauungsplan für die Flächen im nordwestlichen Bereich zwischen dem Bahndamm und der Straße Köbbinghauser Hammer "Gewerbegebiete" gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für den restlichen und größeren Teil "Industriegebiete" gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Im nördlichen Plangebiet wird auf dem ehemaligen Bahnkörper der Bundesbahnstrecke eine "Sonstige Sondergebietsfläche" gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gebiet für Museumsbahnanlagen" festgesetzt.

Gewerbe- und Industriegebiete

Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung entsprechen - bis auf die nachfolgend erläuterten Nutzungsbeschränkungen und Abweichungen - den zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Gewerbegebiete und § 9 BauNVO für Industriegebiete.

Bei der Anordnung der Gewerbe- und Industriegebiete fanden folgende städtebaulichen Kriterien ihren Niederschlag:

- Bedarf weiterer gewerblicher Bauflächen insbesondere für die an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe.

- Berücksichtigung des Bestandes in den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 401 -Köbbinghauser Hammer- und Nr. 404 -Köbbinghauser Hammer, westlicher Teil-.

- Schutz der umliegenden Wohngebiete sowie Schutz und Bestandsicherung städtebaulich relevanter Strukturen.

Für beide Gebiete bestand somit die Notwendigkeit, Nutzungsbeschränkungen festzusetzen:

Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung GE(e)
Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung GI(e)

Art der Nutzungsbeschränkung

a) Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Wohngebiete werden die GE-/GI-Gebiete gemäß §. 1 (4) Baunutzungsverordnung nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert. In der 7. Änderung zum Flächennutzungsplan soll für das Dorf Köbbinghausen die Darstellung Gewerbegebiet in Dorfgebiet umgewandelt werden. Um für das Dorf einen größtmöglichen Schutz vor den von den neuen gewerblichen Anlagen ausgehenden Emissionen gewährleisten zu können, wurde bei der Gliederung der gleiche Abstand wie zu einem allgemeinen Wohngebiet zugrunde gelegt. Diese Nutzungsbeschränkung, die für bestimmte Bereiche die Zulässigkeit bestimmter Betriebsarten und Anlagen ausschließt, ist als textliche Festsetzung Inhalt des Bebauungsplanes. Die Abstandsliste des Rd.Erl. des Min. für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 (MBl NW 1982 S. 1376/SMBl NW 280) wird Bestandteil des Bebauungsplanes und ist Anlage dieser Begründung.

Die Möglichkeit, von dieser Nutzungsbeschränkung Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB zuzulassen, ist für den genannten Bereich der GE-/GI-Gebiete festgesetzt.

So sind die Betriebs- und Anlagearten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie aufgrund ihrer Kennzeichnung in der Abstandsliste dafür geeignet sind, es sich außerdem um Anlagearten handelt, die zur Sicherung des Fortbestandes der vorhandenen Betriebe relevant sind; es sich um solche Anlagearten handelt, die sich in die vorhandene Industriestruktur einfügen und wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

Durch diese Nutzungsbeschränkung soll - auch unter Einbeziehung der ausnahmsweise zulässigen Betriebs- und Anlagearten - sichergestellt werden, daß Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch den Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen und somit schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

b) Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die strukturelle Einzelhandelssituation des Innenstadtbereiches sind im GE-/GI-Gebiet gemäß § 1(5) Baunutzungsverordnung Einzelhandelsbetriebe aller Art unzulässig, sofern sie die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulässigkeit nicht erfüllen.

Diese Nutzungsbeschränkung soll zur Sicherung und einer langfristigen positiven Fortentwicklung der strukturellen Einzelhandelssituation im Innenstadtbereich beitragen.

Die Sanierung der Innenstadt wurde mit erheblichem finanziellen Aufwand durchgeführt und steht kurz vor dem Abschluß. Um die neu geschaffene Fußgängerzone mit dem Alten Markt als Zentrum mit städtischem Leben zu füllen und zu erhalten, ist u.a. ein vielfältiges Einzelhandelsangebot eine wichtige Voraussetzung. Im Hinblick darauf, daß einige der neu geschaffenen Verkaufsflächen noch immer ungenutzt sind, einige Einzelhandelsgeschäfte Spielhallen weichen mußten und, insgesamt gesehen, das Angebot optimiert werden muß, soll mit dieser Festsetzung einer weiteren negativen Entwicklung gegengesteuert werden können.

Die Möglichkeit, von dieser Nutzungsbeschränkung Ausnahmen nach § 31(1) BauGB zuzulassen, ist für den gesamten Bereich der GE-/GI-Gebiete festgesetzt:

So sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 50 qm, die der Versorgung des Gebietes dienen, ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung soll die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe ermöglichen, deren Angebot auf die Deckung des täglichen Bedarfs für die hier wohnende und arbeitende Bevölkerung ausgerichtet ist.

Auch Einzelhandelsbetriebe, die als nichtselbständiger Teil dem Hauptbetrieb untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung soll den hier Gewerbetreibenden die Möglichkeit eröffnen, an Ort und Stelle mit den Waren und Produkten, die im engen Zusammenhang mit der Tätigkeit des Hauptbetriebes stehen, zu h

129

Abweichend von den gemäß § 9 BauNVO im GI-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurde ergänzend dazu festgesetzt, daß solche Wohnungen nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn diese nachweislich betriebsnotwendig sind und im baulichen Verbund mit dem Betriebsgebäude errichtet werden. Durch diese Festsetzung soll die Anzahl der Wohnungen auf die nachweislich betriebsnotwendigen beschränkt und der Bau von freistehenden Wohnhäusern gänzlich verhindert werden. Auf diese Weise können nutzungsrechtliche Spannungen zwischen Wohnen und Gewerbe bis auf das unabwendbare Maß beschränkt werden.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung gestatten - bis auf die nachfolgend beschriebenen Ausnahmen - die gemäß § 17 BauNVO jeweils zulässigen Ausnutzungsziffern.

Die Begrenzung der zulässigen Geschoßzahl im GE-Gebiet auf maximal zwei Vollgeschosse wurde mit Rücksicht auf die umgebende Bebauung festgesetzt.

Für die südlich der Straße "Auf dem Stahl" gelegenen GI-Gebiete wurden aufgrund der Hanglage und zur Vermeidung einer zu hohen baulichen Ausnutzung die nach Baunutzungsverordnung höchst zulässige Grundflächenzahl von o,8 auf o,7 und die Baumassenzahl von 9,o auf 8,o reduziert. Diese Reduzierung der maximalen Bebaubarkeit kann somit der Begrünung von Freiräumen zugute kommen und zu einer ausgewogenen Terrassenbildung und Integration der Baukörper in die Landschaft führen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Lage und Ausdehnung der überbaubaren Flächen wurde so getroffen, daß einerseits der Schaffung notwendiger Industrieflächen Rechnung getragen werden kann, andererseits aber auch genügend Freiflächen verbleiben, die eine ausreichende Durchgrünung und damit eine harmonische Eingliederung der Industrieflächen in die Landschaft gewährleisten.

Für den gesamten Bereich der GE- und GI-Gebiete ist von der Möglichkeit der "abweichenden Bauweise" gemäß § 22 (4) BauNVO Gebrauch gemacht worden. Hierdurch können Gebäude die Länge von 5o m überschreiten, ohne daß auf die Bestimmungen der erforderlichen Grenzabstände verzichtet wird. Den Erfordernissen des Gewerbes als auch der Notwendigkeit zur Schaffung von Freiräumen kann somit Rechnung getragen werden.

Sonstiges Sondergebiet

Der Streckenabschnitt zwischen dem Industriegebiet Auf dem Stahl und dem Bahnhof Hüinghausen auf der ehemaligen Bundesbahnstrecke Plettenberg - Herscheid wird von dem Verein Märkische Museumseisenbahn (MME) zum Bau und für den Betrieb einer Freizeit-Schmalspurbahn genutzt, die die Geschichte der früher im westlichen Sauerland vorhandenen Kleinbahnen der Nachwelt überliefern soll.

Da sich die Anlagen und der Betrieb der Museumseisenbahn wesentlich von den zulässigen Nutzungen der in den §§ 2 bis lo der BauNVO aufgeführten Baugebieten unterscheiden, ist für die im Plangebiet befindliche Fläche die Festsetzung "Sonstiges Sondergebiet" gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gebiet für die Anlagen der Märkischen Museumseisenbahn getroffen worden.

Durch diese Festsetzung soll der Bestand der Museumsbahn, deren Bahnhofsgebäude bereits unter Denkmalschutz gestellt worden ist, langfristig gesichert werden.

2.2 Sonstige Nutzungen

Versorgungsflächen und Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser

Im äußersten westlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen fest. An dieser Stelle besteht bereits das Umspannwerk der Elektromark, dessen Bestand durch diese Festsetzung planungsrechtlich gesichert wird.

Wald

Die im Süden an die Bauflächen angrenzenden Waldflächen sind in das Plangebiet aufgenommen worden, um den Übergang der gewerblich genutzten Bauflächen mit den privaten Grünflächen und Pflanzflächen in die umgebende Kulturlandschaft bzw. in das Landschaftsschutzgebiet regeln zu können.

2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der unteren Denkmalbehörde werden denkmalpflegerische Belange nicht berührt. Für den Fall, daß bei Bodeneingriffen bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden, wird in den Baugenehmigungen folgende Auflage aufgenommen werden:

> Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: o2761/447o), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

2.4 Verkehr

Die Straße Auf dem Stahl beginnt im östlich angrenzenden, im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 516 -Auf dem Stahl- und wird zur Erschließung der neuen Bauflächen nach Westen bis zur Straße Köbbinghauser Hammer verlängert. Hier endet die Straße in einer platzähnlichen Aufweitung, die so hergerichtet ist, daß sie eine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit bietet und gleichzeitig den Endpunkt der Gewerbe- und Industriegebietserschließung deutlich markiert.

131

Die aus dem Platz in Richtung Westen in das Dorf Köbbinghausen führende Straße bleibt bis auf den Einmündungsbereich in den Platz in ihrem derzeitigen Ausbaustandard unverändert.

Die aus dem Platz in Richtung Nordosten in das Industriegebiet Köbbinghausen führende Straße wird als Mischfläche ausgewiesen. Durch entsprechende bauliche Maßnahmen und zusätzliche Benutzungseinschränkungen soll erreicht werden, daß die Weiterführung des Verkehrs in Richtung Plettenberg über die Straße Auf dem Stahl erfolgt.

Grund und Anlaß für diese Verkehrslenkung sind die ungünstigen Straßen- und Verkehrsverhältnisse im nördlichen Bereich der Straße Köbbinghauser Hammer insbesondere in den Steigungs- und Gefällestrecken, der in diesem Bereich die Straße kreuzende Werksverkehr und das enge Lichtraumprofil der Eisenbahnbrücke.

Durch den Hauptverkehrszug der Straße Auf dem Stahl ist das Plangebiet über die vorhandene Einmündung bei Station 8,6o an die Landstraße L 561 angebunden. Eine weitere Anbindung an die L 561 besteht bei Station 8,226 über die Straße Köbbinghauser Hammer. Die Straße Auf dem Stahl erhält eine 6,5o m breite Fahrbahn und beidseitige Gehwege.

Ein separat geführter Gehweg entlang der Nordseite des Eisenbahndammes verbindet das Industriegebiet Köbbinghauser Hammer und das neue Gewerbe- und Industriegebiet mit dem Dorf Köbbinghausen.

Öffentliche Parkplätze sind ausreichend in Form von Längsparkspuren innerhalb des Straßenprofils vorgesehen. Private Stellplätze müssen auf den Baugrundstücken in der erforderlichen Anzahl im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs der Märkischen Verkehrsgesellschaft angeschlossen.

2.5 Immissionsschutz

Durch die Gliederung der GE-/GI-Gebiete entsprechend der Abstandsliste zum Rd.Erl. d. Min. f. Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom o9.o7.82, wodurch in Abhängigkeit vom Abstand zu den umliegenden Wohngebieten die Zulässigkeit bestimmter Betriebsarten und Anlagen ausgeschlossen ist, ist der Immissionsschutz in diesen Gebieten sichergestellt (vergl. 2.1a). Lediglich für einige Einzelhäuser innerhalb und außerhalb des Plangebietes greift diese Regelung nicht.

Im einzelnen:

a) Wohnhäuser an der Straße Köbbinghauser Hammer Nr. 18, 2o, 22, 29 und 33

Die vorgenannten Wohnhäuser bilden innerhalb des Plangebietes im GE- bzw. GI-Gebiet eine Streusiedlung, die im direkten Einflußbereich des Industriegebietes Köbbinghauser Hammer liegt und aus diesem Grund als ein vorbelastetes Gebiet einzustufen ist. Nachdem im Talbereich der Else größere Flächen, die lt. Flächennutzungsplandarstellung als gewerbliche Bauflächen vorgesehen waren, aus Gründen des Naturhaushaltes

und des Landschaftsschutzes nicht mehr einer Bebauung zugeführt werden sollen, können die notwendigen Ersatzflächen nur noch in den Hangbereichen des Elsetales gefunden werden.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, insbesondere vor dem Hintergrund, daß eine planungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzung aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und den bereits bestehenden Lärmimmissionen nicht möglich ist, daß es sich um ein vorbelastetes Gebiet handelt und eine Planungsalternative in einem anderen weniger konfliktbeladenen Gebiet nicht gefunden werden kann, sind unter dem vorrangigen Aspekt der geordneten städtebaulichen Entwicklung die vorgenannten privaten Wohngrundstücke mit einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet überplant worden.

Ein Bestandsschutz für diese Gebäude besteht deshalb nur für eine solche Art der Nutzung, die den Festsetzungen des Gewerbe- bzw. Industriegebietes entspricht.

Die derzeitige Nutzung der Gebäude wird nur so lange geduldet, wie der Zustand der Bausubstanz dies zuläßt und die Notwendigkeit der Übernahme bzw. des Abbruchgebotes gemäß § 179 BauGB noch nicht zwingend eingetreten ist.

Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen haben somit die Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte gegenüber der Stadt als Planungsträger einen Anspruch auf angemessene Entschädigung. Es besteht ein Übernahmeanspruch nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen.

Die Stadt wird bemüht sein, das Problem sozialverträglich zu regeln und bei Bedarf den Betroffenen bei der Suche nach Ersatzobjekten Hilfestellung zu leisten.

b) Wohnhäuser an der Straße Köbbinghauser Hammer Nr. 14, 23 und 25 und Daimlerstraße Nr. 3a

Die vorgenannten Häuser liegen außerhalb des Plangebietes im GI-Gebiet des nördlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 404 -Köbbinghausr Hammer westlicher Teil-. In unmittelbarer Nachbarschaft dieser Häuser befinden sich gewerbliche Anlagen. Die Baugenehmigung für das Wohnhaus Daimlerstraße 3a läßt nur betriebsgebundene Wohnungen zu. Im Wohnhaus Köbbinghauser Hammer 23 ist zusätzlich ein Gewerbebetrieb untergebracht.

Begründet durch den Eisenbahndamm, der einen natürlichen Lärmschutzwall darstellt, kann davon ausgegangen werden, daß die von den neu ausgewiesenen GE- und GI-Gebieten ausgehenden Belästigungen nicht zu einer Verschlechterung der Immissionssituation führen werden.

133

2.6 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Grünordnung

Damit die durch die geplante Gewerbe- und Industrieansiedlung im Elsetal entstehenden Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt so gering wie möglich gehalten werden können, sind bereits im Rahmen der vorbereitenden Planungen umfangreiche Überlegungen und Untersuchungen durchgeführt worden. So wurde für das gesamte Elsetal ein landschaftspflegerisches Gutachten vom Büro Landschaft und Siedlung in Recklinghausen erstellt und, darauf aufbauend, vom gleichen Büro speziell für das Plangebiet ein Grünordnungsplan entwickelt. Die Inhalte dieses Grünordnungsplanes sind, soweit dies mit den anderen Planvorgaben in Einklang zu bringen war, in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Durch vielfache grünordnerische Maßnahmen - insbesondere durch eine optimale Grünflächenausweisung, landschaftspflegerische Festsetzungen und konkrete Pflanz- und Pflegegebote - soll sichergestellt werden, daß die aus ökologischen und gestalterischen Gründen notwendige Durchgrünung des Plangebietes erreicht wird und sich die geplanten Baukörper möglichst harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

Die dem Waldrand vorgelagerten gehölzfreien Saumzonen als Gräser- und Kräuterflur sollen den Übergang zwischen den gewerblich genutzten Flächen und den forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen harmonisieren, den Erholungswert des für die Naherholung wichtigen Wanderweges sichern und die notwendigen Austrittflächen für das Wild erhalten.

Die Flächen beiderseits des Bahnhörpers der Museumseisenbahn (ehemalige Bundesbahnstrecke) sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die hier getroffene Festsetzung soll dazu beitragen, daß die zuvor beschriebenen Ziele verwirklicht werden können.

Zur Durchgrünung der GE- und GI-Gebiete sind außerdem private Grünflächen und private flächenhafte Anpflanzungen auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Eine besondere Aufgabe sieht der Bebauungsplan in der Durchgrünung der öffentlichen Verkehrsräume mit hochwachsenden Einzelbäumen. Hierdurch kann neben den ökologischen Vorteilen mit dieser Maßnahme wesentlich dazu beigetragen werden, daß das durch die Gewerbeansiedlung beeinträchtigte Landschaftsbild verbessert wird, die Verkehrsflächen eine dem Kleinklima dienende Beschattung erfahren und somit ein Beitrag zum Ausgleich der eingetretenen Verluste geleistet werden kann. Für die Durchsetzung dieser Maßnahme ist entlang den Erschließungsstraßen auf den privaten Grundstücken die Anpflanzung von hochkronigen heimischen Laubbäumen vorgesehen. Damit der Alleecharakter gleichzeitig und durchgängig hergestellt werden kann, wird diese Pflanzmaßnahme von der Stadt in eigener Regie durchgeführt werden.

Eine weitere Begrünungsmaßnahme im Bereich der Verkehrsflächen ist die Offenhaltung der vom Fußgänger nicht benötigten Flächen auf den Straßeninseln und Sperrflächen und die Ausweisung dieser Flächen als Verkehrsgrün mit entsprechender Bepflanzung.

Weitergehende landschaftspflegerische Maßnahmen und Grünordnungsvorschläge aus dem Grünordnungsplan, die aufgrund fehlender Vorgaben oder mangels rechtlicher Grundlagen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, werden im Rahmen einer im Parallelverfahren aufzustellenden Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) geregelt werden.

Außerdem besteht bezüglich der privaten Begrünungsmaßnahmen die Möglichkeit der besonderen Beratung durch die zuständigen Stellen bei der Stadtverwaltung der Stadt Plettenberg.

Ergänzende Festsetzungen
(Veränderung gegenüber der Begründung vom 02.07.88 zum 1. Satzungsbeschluß)

Da aufgrund der bestehenden Rechtsvorschriften das Anpflanzen von Bäumen nur innerhalb einer dafür vorgesehenen Fläche im B-Plan festgesetzt werden kann, wurde für die Alleebäume entlang den Erschließungsstraßen zusätzlich zu der Einzelbaumfestsetzung eine Fläche zum Anpflanzen von Alleebäumen festgesetzt.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke. Die Versorgung des Gebietes mit Gas wird ebenfalls durch die Stadtwerke gewährleistet. Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektromark.

3.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird im Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser wird über das städtische Kanalnetz in die Kläranlage des Ruhrverbandes nach Plettenberg-Ohle geleitet werden. Das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen wird über das städtische Kanalnetz in den Elsebach eingeleitet.

Der Müll wird durch Anschluß des Gebietes an die Müllabfuhr der Stadt eingesammelt und vom Zweckverband für Abfallbeseitigung in Iserlohn im Müllheizkraftwerk entsorgt.

Anfallender Bodenaushub und Bauschutt können auf der Bauschuttdeponie am Humberg deponiert werden. Ein Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist nicht bekannt.

4. Durchführung

4.1 Grunderwerb

Die zur Anlage der öffentlichen Verkerhrsflächen und öffentlichen Grünflächen benötigten Grundstücksflächen werden, soweit dies nicht schon geschehen ist, in das Eigentum der Stadt überführt. Dies soll nach Möglichkeit im Zuge der gütlichen Einigung oder im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB erfolgen. Nur wenn all dies nicht möglich ist, ist die Durchführung eines Enteignungsverfahrens vorgesehen.

4.2 Kosten

Die nachstehenden Kosten sind geschätzt bzw. sind durch Vergleichsberechnungen anderer Maßnahmen ermittelt worden. Die derzeit gültige Mehrwertsteuer ist in der Kostenberechnung enthalten.

4.2.1 Straße Auf dem Stahl

Straßenausbau	962.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	25.000,-- DM
Straßenbegleitgrün	28.000,-- DM

4.2.2 Köbbinghauser Hammer

Straßenausbau	333.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	21.000,-- DM
Straßenbegleitgrün	11.000,-- DM

4.2.3 Fußweg nach Köbbinghausen	18.000,-- DM
4.2.4 Kanalbau	300.000,-- DM

Von den vorgenannten Kosten trägt die Stadt den Anteil, der nicht durch die z.Z. geltenden Ortssatzungen oder Verträge mit den Erschließungsträgern gedeckt ist.

4.3 Verwirklichung

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist abhängig von den Finanzierungsmitteln, die den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehen.

i.A.

Groote

Es folgt als Anlage auf den Seiten 15 bis 18 die Abstandsliste 1982 zum Rd.Erl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.82.

A38

Anhang
zum RdErl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW
vom 9. 7. 1982 (MBl. NW. 1982 S. 1376/SMBl. NW. 280)

Abstandsliste 1982

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
I	1 500	1	Kokereien
		2	Betriebe zur elektrothermischen Herstellung von Chrom, Mangan, Karbiden, Korund u. a. sowie von Ferrolegierungen
		3	Erdölraffinerien mit chemischer Weiterverarbeitung
		4	Fabriken der chemischen Industrie mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		5	Anlagen zur Herstellung von Viskosekunstfasern
II	1 200	6	Hochofenwerke
		7	Stahlwerke (ausgenommen Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht) (*)
		8	Erdölraffinerien ohne chemische Weiterverarbeitung
III	1 000	9	Erzsinteranlagen
		10	Fabriken zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen im Freien (*)
		11	Anlagen zur Kohlevergasung
		12	Blei-, Zink- und Kupfererzhütten
		13	Aluminiumhütten
		14	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen im Freien (*)
		15	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern im Freien (*)
		16	Anlagen zum Bau von Schiffskörpern aus Metall im Freien (*)
		17	Fabriken der chemischen Industrie mit höchstens 10 Produktionsanlagen
		18	Anlagen zur Herstellung von Schwefelkohlenstoff
		19	Tierkörperverwertungsanlagen, Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Abfällen
IV	800	20	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
		21	Zementfabriken
		22	Anlagen zur Aufbereitung und zum Brennen von Kalkstein
		23	Schlackenaufbereitungsanlagen
		24	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) ab 2 TJ/h (ca. 210 MW) (*)
		25	Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht
		26	Stahlgießereien
		27	Metallumschmelzwerke (Altmetallaufbereitung)
		28	Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
		29	Anlagen zur Teerverwertung
		30	Rußfabriken
		31	Anlagen zur Herstellung von Mineraldünger
		32	Sperrholz- sowie Span- und Holzfaserplattenwerke
		33	Rübenzuckerfabriken
		34	Müllverbrennungsanlagen für Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle über 6 t/h Durchsatz
V	500	35	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
		36	Erzaufbereitungsanlagen
		37	Schotterwerke
		38	Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton und Mörtel
		39	Anlagen zum Kalzinieren, Rösten, Schmelzen oder Sintern mineralischer Stoffe einschließlich Mineral- und Glasfaserherstellung
		40	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) unter 2 TJ/h (ca. 210 MW) (*)
		41	Umspannwerke als Freiluftanlagen über 110 kV Unterspannung (*)
		42	Warmwalzwerke und Rohrwerke einschließlich Rohrbogenherstellung (*)

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		43	Schmiede- und Hammerwerke (*)
		44	Kaltwalzwerke (*)
		45	Eisen- und Tempergießereien über 6 t Schmelzleistung
		46	Walz- und Hammerwerke für Leichtmetalle (*)
		47	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		48	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		49	Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen (*)
		50	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen (*)
		51	Anlagen zur Herstellung von Bremsbelägen
		52	Anlagen zur Herstellung von Kohleelektroden
		53	Drahtlackierfabriken
		54	Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie
		55	Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen (organische Farbmittel und Pigmente)
		56	Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie
		57	Anlagen zur Kunststoffherstellung
		58	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen aus Phenolharzen
		59	Anlagen zur Herstellung von Kunstleder und Kunststoffbelägen
		60	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen
		61	Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten
		62	Glashütten mit maschineller Glasherstellung
		63	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Teerölen
		64	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) mit Holzschliff
		65	Großschlachthäuser und Schlachthöfe
		66	Ölmühlen mit Raffination
		67	Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe
		68	Schrotthandelsbetriebe mit Kabelabbrennöfen und Fallwerken sowie Autoverwertungsbetriebe mit Verschrottung und Shredderanlagen
		69	Autokinos (*)
		70	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
		71	Deponien
VI	300	72	Intensivtierhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine
		73	Steinbrüche, Ton- und Lehmgruben
		74	Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer und Perlit
		75	Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, -poliereien
		76	Gewinnung und Aufbereitung von Sand, Bims und Kies (ohne Flußkiesgewinnung)
		77	Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln sowie von Schlacken
		78	Anlagen zur Herstellung von Ziegelei- und anderen grobkeramischen Erzeugnissen, von Grobsteinzeug für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- und säurefesten Keramikerzeugnissen
		79	Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen in geschlossenen Hallen (*)
		80	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren (*)
		81	Anlagen zur Herstellung von Kalksand- und Gasbetonsteinen
		82	Anlagen zur Herstellung von Bimsbausteinen, -isolier- und -leichtbauplatten
		83	Anlagen zur Herstellung von Asbestzement und Asbestwaren
		84	Fernheizkraftwerke ab 800 GJ/h (*)
		85	Gaserzeugungsanlagen
		86	Gasverdichterstationen für Fernleitungen (*)
		87	Strangguß- und Flämmanlagen
		88	Preßwerke (*)

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		89	Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien (*)
		90	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*)
		91	Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung
		92	Metallhalbzeugwerke, Metalldrahtziehereien (ohne Leichtmetalle) (*)
		93	Metallgießereien
		94	Schwermaschinenbau
		95	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
		96	Verzinkungsanlagen
		97	Emaillieranlagen
		98	Anlagen zur Altölregenerierung
		99	Anlagen zur Herstellung von anorganischen Pigmenten
		100	Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
		101	Kunststoff-Schäumungsanlagen
		102	Anlagen zur Herstellung von Gelatine
		103	Lackfabriken
		104	Fabriken zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln
		105	Anlagen zum Tränken und Beschichten mit Bitumen
		106	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen (keine Kunststoffbeläge)
		107	Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
		108	Fabriken zur Herstellung von Reifen (einschließlich Runderneuerung) und Gummiförderbändern
		109	Porzellan- und Feinkeramikwerke
		110	Säge-, Furnier- und Schälwerke
		111	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Salzen
		112	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten
		113	Fabriken zur Herstellung von Polstergestellen
		114	Holzmehlfabriken
		115	Fabriken zum Furnieren, Beschichten und Lackieren von Holz
		116	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) ohne Holzschliff
		117	Wellpappenfabriken (*)
		118	Rotationsdruckereien
		119	Lederfabriken
		120	Anlagen zur Textilveredelung (z. B. Bleichereien, Färbereien, Appreturanstalten), Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien
		121	Stärkefabriken
		122	Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips; Anlagen zum Rösten von Nüssen
		123	Schokoladenfabriken mit Kakaoröstereien
		124	Anlagen zur Trockenmilcherzeugung
		125	Kaffeeröstfabriken
		126	Hefefabriken
		127	Brauereien und Brennereien
		128	Getränkeabfüllanlagen (*)
		129	Zeitungsspeditionen (*)
		130	Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und Schrottplätze
		131	Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Autohöfe sowie Betriebshöfe der Müllabfuhr und der Autobusverkehrsbetriebe (*)
		132	Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
		133	Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagereien (*)
		134	Kläranlagen
		135	Müllumladestationen

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
VII	200	136	Anlagen zur Herstellung von Gipserzeugnissen für Bauzwecke
		137	Maschinenfabriken und Härtereien
		138	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
		139	Automatische Autowaschstraßen (*)
		140	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		141	Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)
		142	Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und -scheiben
		143	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln
		144	Mühlen
		145	Futtermittelfabriken
		146	Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		147	Fleischwarenfabriken
		148	Räuchereien
		149	Geflügelschlachtereien
		150	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		151	Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
		152	Fabriken für Konserven und Gefrierkost
		153	Speisewürzefabriken
		154	Großkühlhäuser
		155	Mälzereien
		156	Zimmereien (*)
		157	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (*)
VIII	100	158	Anlagen zum Bootsbau
		159	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		160	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie- und Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen und feinmechanischen Industrie
		161	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
		162	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
		163	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
		164	Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
		165	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln
		166	Anlagen der Farbwarenindustrie
		167	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		168	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
		169	Tischlereien und Schreinereien
		170	Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
		171	Tapetenfabriken
		172	Druckereien ohne Rotationsdruck
		173	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhmachereien und Schuhfabriken
		174	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte und Putzwolle
		175	Spinnereien und Webereien
		176	Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien
		177	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
		178	Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf
		179	Bauhöfe
		180	Autolackierereien
		181	Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen
		182	Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung

– MBl. NW. 1982 S. 137