

**Beratungsdrucksache**

**Nr.: DS9/2060**

Federführend:  
Abteilung Städtebauliche Planung

Status: öffentlich  
Datum: 15.12.2017  
Verfasser: Jana Gienke

**Bebauungsplan Nr. 232 "Iserlohner Heide", 2. Änderung  
Hier: Aufstellungsbeschluss**

*vorgesehene Beratungsfolge:*

Datum	Gremium	Zuständigkeit
<b>24.01.2018</b>	<b>Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung</b>	Vorberatung
<b>06.02.2018</b>	<b>Rat der Stadt Iserlohn</b>	Entscheidung

Gesehen Bm:	
-------------	--

Mitzeichnungen:

Name:						
Handzeichen:						

Beschlussumsetzung bis:	2018	Beschlusskontrolle:	Ja		Nein	
	Betrag:	I-Auftrag:	Produktnummer:			
Investive Auszahlungen in €						
Investive Einzahlungen in €						

	Betrag:	einmalig	laufend	ggf. bis	Produktnummer:
Personalaufwand in € (p/a)					
Sachaufwand in € (p/a)					
Erträge in € (p/a)					

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt folgenden Beschluss zu fassen:

Der Bebauungsplan Nr. 232 „Iserlohner Heide“ ist nach den von der Verwaltung vorgeschlagenen Grundsätzen und innerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereiches gem. § 13 BauGB zu ändern.

Der Lageplan mit Abgrenzung des Änderungsbereichs wird Bestandteil dieses Beschlusses.

**Sachverhalt:**

Für den vorgeschlagenen Bereich zwischen der Friedrich-Kirchhoff-Straße im Südosten und der Schmölestraße im Nordwesten ist eine Änderung des seit dem 18.06.2004 rechtsverbindlich Bebauungsplanes Nr. 232 „Iserlohner Heide“ vorgesehen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt zentral in dem Gewerbegebiet „Iserlohner Heide“. Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum der Schlüter Immobilien GmbH.

Die Firma Schlüter Systems KG beabsichtigt, den Standort Iserlohn langfristig zu sichern. Die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens mit entsprechender Ausweitung der Produktion und Lagerhaltung hat zu einem Flächenengpass am zentralen Unternehmensstandort Schmölestraße geführt. Um weiterhin einen wirtschaftlichen Produktionsablauf zu gewährleisten, sind in den nächsten Jahren einige Umstrukturierungen und bauliche Veränderungen erforderlich. Für den vorgeschlagenen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Errichtung von drei Hochregallagern geplant. Bisher sind auf dem Gelände Werkhallen, Lager, Logistik-Einheiten und Zufahrtsflächen vorhanden.

Der Bebauungsplan Nr. 232 „Iserlohner Heide“ setzt für den vorgeschlagenen Änderungsbereich ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit einer zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,8, einer Geschossflächenzahl von maximal 1,6 und eine maximale Firsthöhe von 10,0 m fest.

Die Errichtung der Hochregallager ist mit dem vorhandenen Planungsrecht nicht vereinbar. Um die erforderliche Höhe eines Hochregallagers realisieren zu können, ist die Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

Geplant ist eine maximale Gesamthöhe des Hochregallagers von 26 m. Diese Höhe ist aufgrund der Regalhöhen und der Sicherheitsabstände sowie der Konstruktionshöhen der tragenden Unterzüge und Pfetten erforderlich. Eine Ausbreitung der Regale „in die Fläche“ ist aus technischen Gründen sowie aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Vorgesehen ist, die Gebäudesubstanz ca. 4,0 m in den Untergrund bis auf den Felshorizont einzubeziehen; ein weiteres Vordringen in den Untergrund ist aus topografischen Gründen nicht möglich.

Ein angefertigtes Geländemodell sowie verschiedene zeichnerische Darstellungen zeigen, dass das Hochregallager zwar von verschiedenen Standorten im öffentlichen Verkehrsbereich außerhalb des Gewerbegebietes sichtbar sein würde – insgesamt ist aufgrund seiner zentralen Lage im Gewerbegebiet aber keine als störend empfundene Wahrnehmung zu erwarten.

Der Flächennutzungsplan stellt für den hier maßgeblichen Bereich eine gewerbliche Baufläche dar; eine Änderung oder Anpassung ist nicht erforderlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 232 „Iserlohner Heide“ soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Sollten für das weitere Verfahren Gutachten erforderlich sein, trägt die Kosten dafür Firma Schlüter Systems KG.

In Vertretung

Janke  
Stadtbaurat

**Anlage(n):**

1. Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs
2. Lageplan mit Darstellung der geplanten Gebäudekörper
3. Ansicht