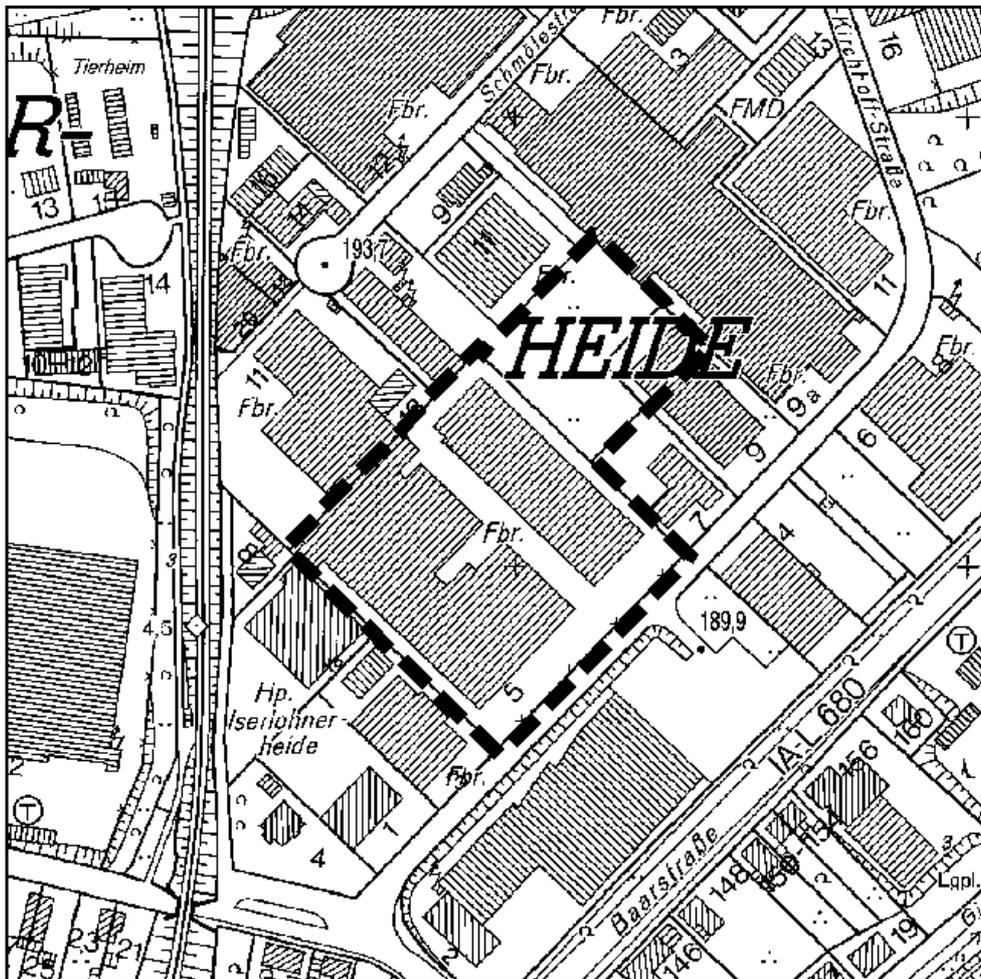


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 232 "Iserlohner Heide"
2. Änderung gem. § 13 BauGB



bearbeitet durch:

Bereich Städtebau
Abteilung Städtebauliche Planung
61-2 Jana Gienke

Inhalt

1	Planungserfordernis und Ziele des Bebauungsplanes	2
2	Bestandssituation	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Umwelt	2
2.3	Störfallbetriebe	3
3	Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen	3
3.1	Raumordnung	3
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.3	Bebauungsplan	4
4	Städtebaulicher Entwurf	4
4.1	Städtebauliches Konzept	4
4.2	Erschließung und Verkehr	6
5	Umwelt	6
5.1	Umweltprüfung	6
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	6
5.3	Umweltauswirkungen	7
5.4	Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG	7
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
7	Hinweise	8
7.1	Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub	8
7.2	Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden	8
7.3	Kampfmittel	8
7.4	Richtfunktrassen	9

1 Planungserfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

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 Rat der Stadt hat am 06.02.2018 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 232 „Iserlohner Heide“ nach den von der Verwaltung vorgeschlagenen Grundsätzen und innerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereiches gem. § 13 BauGB zu ändern. Auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.

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 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 232 „Iserlohner Heide“ vorgesehen.

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.

2 Bestandssituation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf eine ca. 2 ha große Fläche westlich der Friedrich-Kirchhoff-Straße im Stadtteil Iserlohner Heide inmitten des gleichnamigen Gewerbegebietes.

Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum der Schlüter Immobilien GmbH.

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Friedrich-Kirchhoff-Straße.

2.2 Umwelt

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beim Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben. Daraus ergibt sich eine Kennzeichnungspflicht gemäß dem Baugesetzbuch von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten. Nach Einsichtnahme in das Altlastenkataster des Märkischen Kreises (Untere Bodenschutzbehörde) ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

Hinweise auf Einwirkungen durch den Bergbau liegen nicht vor.

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet III B.

2.3 Störfallbetriebe

Das Änderungsgebiet liegt zum Teil innerhalb der Gefahrenbereiche von zwei Betriebsbereichen i. S. d. Seveso-Richtlinien bzw. der Störfallverordnung. Zum einen handelt es sich um den Achtungsabstand eines Armaturenherstellers, zum anderen um den Achtungsabstand einer zentralen Entsorgungsanlage der Wasserwirtschaft. Beide Betriebe weisen einen Achtungsabstand von 500 Metern auf. Dieser wurde am 09.02.2017 auch noch einmal von der Bezirksregierung bestätigt. Bisher wurden keine Gutachten angefertigt, die eine Verringerung des Achtungsabstands bzw. die Festlegung eines "angemessenen Abstands" zur Folge hatten.

Angesichts der geringen Nutzungsintensität der geplanten Gebäude und der Lage in einem Industriegebiet sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen erforderlich.

3 Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes NRW die regionalen Erfordernisse der Raumordnung für die Ordnung, Entwicklung und Sicherung des Regierungsbezirkes fest.

Der Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen - (Stand: September 2011) legt für den Änderungsbereich einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) u. a.“ fest.

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes stehen somit die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar.

Die Bebauungsplanänderung ist demzufolge gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 232 „Iserlohner Heide“ ist seit dem 18.06.2004 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan setzt für den vorgeschlagenen Änderungsbereich ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit einer zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,8, einer Geschossflächenzahl von maximal 1,6, eine maximale Firsthöhe von 10,0 m sowie eine offene Bauweise fest.

Die Errichtung der Hochregal- und Blocklager ist mit dem vorhandenen Planungsrecht nicht vereinbar. Um die erforderliche Höhe der Lager realisieren zu können, ist die Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Zudem widerspricht die geplante Gebäudelänge von über 50 m der Festsetzung einer offenen Bauweise.

4 Städtebaulicher Entwurf

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Firma Schlüter verfolgt mittelfristig eine Umstrukturierung und Flächenoptimierung ihrer Betriebsabläufe und ihres Betriebsgeländes. Neben den Lagerhallen ist die Verwirklichung eines LKW-Stellplatzes nördlich des Lebensmitteldiscounters an der Baarstraße vorgesehen.

Die geplanten Hochregallager sollen im zentralen Bereich des Gewerbegebietes nordwestlich der Friedlich-Kirchhoff-Straße realisiert werden (s. Abb. 1). 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 einzuziehen; 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 (s. Abb. 2).

Abb.1: Geplante Gebäude auf dem Betriebsgelände der Firma Schlüter Systems

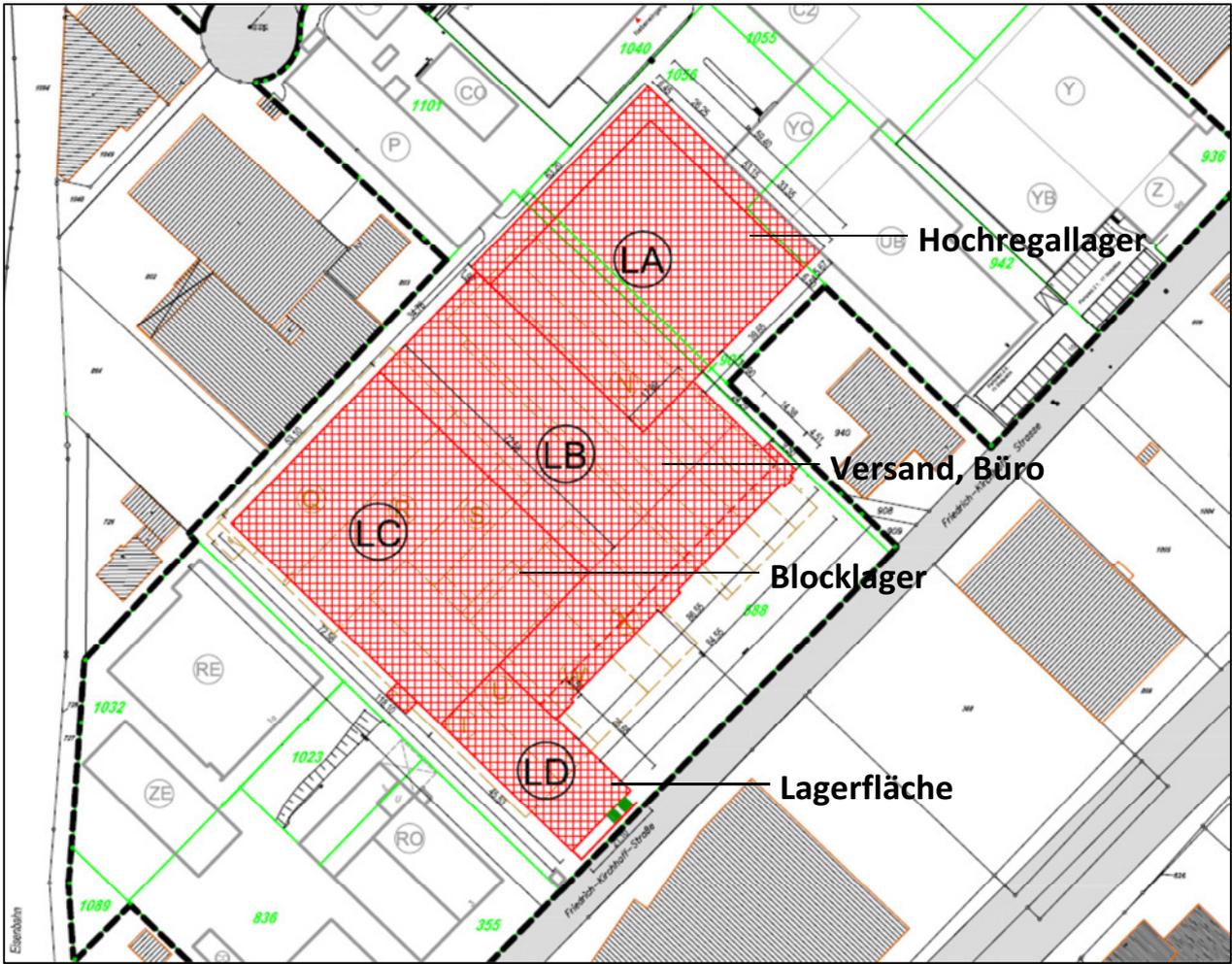
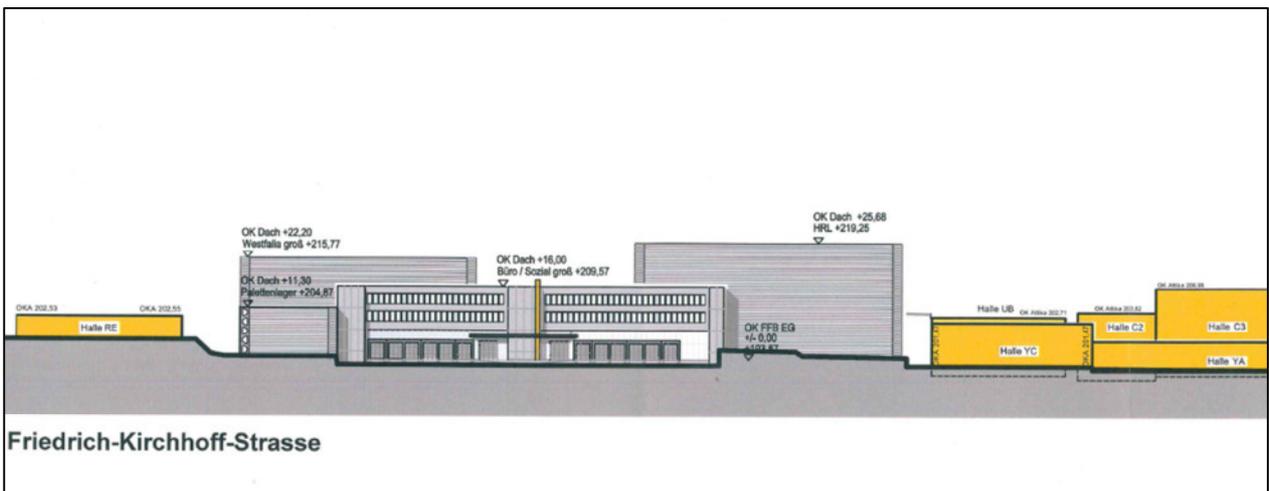


Abb.2: Ansicht der geplanten Gebäude von der Friedrich-Kirchhoff-Straße



4.2 Erschließung und Verkehr

Um die verkehrlichen Auswirkungen der mittelfristig geplanten Unternehmensentwicklung zu bewerten, wurde von dem Büro Brilon-Bondzio-Weiser ein Verkehrsgutachten erarbeitet.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung sollten die Kapazität der vorhandenen und der geplanten Verkehrsanlagen sowie die Qualität des Verkehrsablaufs unter Berücksichtigung des Firmenwachstums und der geplanten Änderungen beurteilt werden.

Hierzu wurden sowohl die heutige Situation (Analysefall) analysiert und bewertet als auch der Prognose- Nullfall (Verkehrszunahme auf der Baar- sowie Seilerseestraße um 5 %) sowie zwei Prognose-Planfälle abgeleitet und bewertet. Beide Planfälle beinhalten ein angenommenes Wachstum der Firma um insgesamt 50 % während der nächsten zehn Jahre sowie die damit verbundene Zunahme des Verkehrsaufkommens der Beschäftigten, der Besucher und des Warentransports sowie die Auswirkungen der Lkw-Stellplatzanlage und des geplanten Logistikzentrums auf die Fahrtrouten des Schwerverkehrs.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass selbst im Analysefall und im Prognose-Nullfall nicht an allen Verkehrsknotenpunkten eine ausreichende Verkehrsqualität gewährleistet werden kann. Es wurden Maßnahmenvorschläge erarbeitet, mit denen auch unter Berücksichtigung des Firmenwachstums eine ausreichende Verkehrsqualität erreicht werden kann.

Die Vorschläge beinhalten insbesondere den Umbau des Knotenpunktes Leckingser Straße / Baarstraße sowie eine Einbahnstraßenregelung im nördlichen Abschnitt der Friedrich-Kirchhoff-Straße.

Um mittel- und langfristig eine ausreichende Verkehrsqualität zu gewährleisten, sieht die Stadt Iserlohn die Umsetzung der vorgeschlagenen verkehrlichen Maßnahmen in den nächsten Jahren vor. Entsprechende Regelungen – insbesondere zur Finanzierung und Zeitplanung – werden in einem städtebaulichen Vertrag mit der Firma Schlüter Systems getroffen.

5 Umwelt

5.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird im Rahmen des Verfahrens gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die Planung tritt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB sind daher nicht erforderlich.

5.3 Umweltauswirkungen

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) BauGB genannten Schutzgüter sind durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Mögliche Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Schutzgut Mensch wurden in einer Schalluntersuchung gesondert geprüft. Das Schallimmissionsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass gemäß der Vorgaben aus der TA Lärm keine weitergehenden Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärmpegels erforderlich werden.

Erhebliche Veränderungen sonstiger Geräuschbelastungen sind nicht zu erwarten.

5.4 Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

Durch mehrere Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Ziel der rechtlichen Vorgaben ist es, die biologische Vielfalt im Land zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen. Inhaltlich wird der Artenschutz in Deutschland durch die §§ 44 ff. BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie enthalten.

Aufgrund der als geringfügig eingeschätzten Veränderungen der Bestandssituation durch den Bebauungsplan wurde im Rahmen der Beteiligung lediglich eine Stellungnahme zum Artenschutz eingeholt, in der keine grundlegenden Bedenken geäußert werden.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 232 „Iserlohner Heide“ bleiben weitestgehend unverändert.

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

1. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Die zulässige maximale Gebäudehöhe wird von FH = 10 m auf die erforderlichen Gesamthöhen der geplanten Gebäude erhöht (abgestuft in unterschiedlichen Baufenstern). Dabei wird der Bezugsmaßstab für die Höhe angepasst; zuvor war dies der niedrigste Punkt der Fahrbahnseite – aufgrund der großen Entfernung zu den Verkehrsflächen ist diese Angabe für den Änderungsbereich ungeeignet. Zukünftig wird für den Änderungsbereich daher eine max. Gebäudehöhe in Bezug zu der Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die bislang zulässige Höhe von FH = 10 m entspricht einer Höhe über NHN von ca. 202 m über NHN.

2. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird gestrichen. Es wird keine Bauweise für den Änderungsbereich festgesetzt, um eine flexible Entwicklung zu ermöglichen.

Zudem wird nachrichtlich die Festsetzung als Wasserschutzzone III B gem. § 19 WHG zugunsten der Stadtwerke Dortmund übernommen.

7 Hinweise

7.1 Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gem. § 9 Abs. 4 u. 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl.250 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (SGV NW 74) i. V. m. § 2 Abs. 2 Abfallgesetz vom 27.08.1986 (BGBl. I, S. 1410 ff.) unverzüglich der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217- 2939 oder 217-2943) oder der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Märkischen Kreis (Tel.:02351/966-6385) anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist das vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

7.2 Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können weitere Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn (Tel. 02371/217-2518) oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-42; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

7.3 Kampfmittel

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist der Bereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Iserlohn zu kontaktieren und die Kampfmittelfreiheit fachgerecht zu überprüfen.

Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über den Bereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Iserlohn zu verständigen.

7.4 Richtfunktrassen

An den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung grenzen mehrere Richtfunkverbindungen (ca. 65 m über Grund). Bei der Planung und Positionierung von Baukränen muss eine Abstimmung zwischen der ausführenden Baufirma und der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG erfolgen, da diese nicht in die Richtfunktrassen ragen dürfen.

Iserlohn, den

In Vertretung

Janke

Stadtbaurat