

**Beratungsdrucksache**

**Nr.: DS9/2337**

Federführend:  
Abteilung Städtebauliche Planung

Status: öffentlich  
Datum: 24.05.2018  
Verfasser: Jana Gienke

**Bebauungsplan Nr. 232 "Iserlohner Heide", 2. Änderung, hier: Satzungsbeschluss**

*vorgesehene Beratungsfolge:*

Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.06.2018	<b>Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung</b>	Vorberatung
10.07.2018	<b>Rat der Stadt Iserlohn</b>	Entscheidung

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

Mitzeichnungen:

Name:	Wojtek					
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 folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 232 „Iserlohner Heide“ ist nach den von der Verwaltung vorgeschlagenen Grundsätzen und innerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereiches gem. § 13 BauGB zu ändern.  
Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den während der Beteiligungen gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bzw. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt und entsprechend beschlossen.  
Der Lageplan mit Abgrenzung des Änderungsbereichs wird Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger Schlüter Systems KG über die Durchführung und Finanzierung der erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen zu vereinbaren.

#### **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 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 232 „Iserlohner Heide“ vorgesehen. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung wurde in der Ratssitzung am 06.02.2018 gefasst.

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.

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.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB verzichtet. Die förmliche Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 16.04.2018 bis zum 17.05.2018 durchgeführt.

#### **Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

#### **Amprion GmbH:**

Mit Schreiben vom 13.04.2018 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.*

*Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.*

*Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“*

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**GASCADE Gastransport GmbH:**

Mit Schreiben vom 24.04.2018 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.*

*Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.“*

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**DB Energie GmbH:**

Mit Schreiben vom 18.04.2018 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Gemäß Ihres Anschreibens an die DB Energie GmbH vom 12.04.2018 teilen wir Ihnen mit, dass die DB Energie GmbH von der Bebauungsplanaufstellung hier nicht berührt wird.“*

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Landesbetrieb Straßenbau NRW:**

Mit Schreiben vom 16.05.2018 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Gegen die Änderung des B-Planes bestehen von Seiten des Landesbetriebes keine Bedenken. Die von der Planung betroffenen Abschnitte der B 233 und der L 680 liegen in den von der Planung betroffenen Abschnitten im Bereich im Bereich der festgesetzten ortsdurchfahrt und somit in der Baulast der Stadt Iserlohn.“*

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**LWL- Archäologie für NRW:**

Mit Schreiben vom 13.04.2018 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Wir weisen auf den im Bebauungsplan genannten Punkt II. Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB "2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden".*

*Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.“*

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **PLEdoc:**

Mit Schreiben vom 07.05.2018 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:*

- Open Grid Europe GmbH, Essen*
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen*
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg*
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen*
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen*
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund*
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen*
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)*
- Viatel GmbH, Frankfurt*

*Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.“*

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Märkischer Kreis**

Mit Schreiben vom 17.05.2018 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Aus Sicht des Immissionsschutzes wird auf die angespannte Lage im Bereich Baarstraße/Ecke Masteweg/Ecke Friedrich-Kirchhoff-Straße hingewiesen.*

*Das unbeplante Gebiet weist den Charakter eines Mischgebiets, und partiell eines Wohngebietes auf. Um zukünftig Spannungen zu vermeiden wird empfohlen die Verkehrsführung tageszeitlich zu ändern z. B. durch LKW-Durchfahrtsverbote während der besonders schützenswerten Nachtstunden.*

*Die Untere Wasserbehörde erbittet für Ihre Stellungnahme eine Fristverlängerung bis zum 31.05.2018.*

*Weitere Anregungen der beteiligten Fach.- u. Sachdienste liegen nicht vor.“*

Mit Schreiben vom 24.05.2018 wurde folgender Nachtrag zur Stellungnahme abgegeben:

*„Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde habe ich mittlerweile erhalten. Sie äußert keine Bedenken.“*

#### Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der Empfehlung einer geänderten Verkehrsführung wird nicht gefolgt.

Festsetzungen zum Lärmschutz können im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nur im Hinblick auf bodenrechtlich relevante Flächen oder Anlagen getroffen werden (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Festsetzungen etwa zum Einsatz von Fahrzeugen oder zu Betriebsabläufen kommen für den Bebauungsplan nicht in Betracht.

In dem Verkehrsgutachten sind bereits Maßnahmen aufgeführt, die kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden sollen. Zudem wurde geplant, den großen Stellplatz von der Baarstraße aus anzufahren. Zukünftig werden alle ankommenden LKWs auf diesen „Truck-Stop“ auffahren und dann geregelt tagsüber (ab 6.00 Uhr morgens) zu dem Campus-Gelände geführt.

Insgesamt ist aufgrund der geplanten Maßnahmen eine Verbesserung der Gesamtsituation zu erwarten. Auch die Ecke Baarstraße/Masteweg sowie Masteweg/Friedrich-Kirchhoff-Straße wird in Zukunft nicht stärker belastet. Eine tageszeitlich geänderte Verkehrsführung ist aus Sicht der Verwaltung somit nicht erforderlich.

#### **O2 GmbH & Co. OHG:**

Mit Schreiben vom 08.05.2018 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:*

- *an das Plangebiet grenzen 5 Richtfunkverbindungen sehr nah an und befinden sich in einem kritischen Bereich*

*Man kann sich diese Telekommunikationslinien als horizontal über der Landschaft verlaufende Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung den im Anhang befindlichen Screenshot mit Einzeichnung der Richtfunkverbindung. Insbesondere bei der Planung und Positionierung von Baukränen bitten wir um Abstimmung mit der ausführenden Baufirma. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 20 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-10m einhalten.*

*Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.*

*Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.“*

Mit Schreiben vom 25.05.2018 wurde folgende abgeänderte Stellungnahme nachgereicht:

*„Bei detaillierter Überprüfung habe ich festgestellt, dass unsere Richtfunkverbindung durch das Bauvorhaben nicht tangiert wird.*

*Die Richtfunktrasse befindet sich inklusive Schutzabstand in einer Höhe von 65 Meter über Grund und liegt somit oberhalb der Baugrenze.*

*Die Belange der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG bestehen somit weiterhin nicht mehr.*

*Allerdings ist in der Bauphase darauf zu achten, dass keine Konstruktionen oder Baukräne in die Richtfunktrasse ragen dürfen.*

*Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.“*

#### Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Um Störungen der Richtfunkstrecke zu vermeiden, wird in dem Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

#### *„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.“*

#### **Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen (SIHK):**

Mit Schreiben vom 14.05.2018 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Wir begrüßen die o. g. Änderung des Bebauungsplanes ausdrücklich, da hierdurch dem ansässigen Unternehmen die Möglichkeit gegeben wird den Standort langfristig zu sichern.*

*Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.“*

#### Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **UnityMedia NRW GmbH:**

Mit Schreiben vom 20.04.2018 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.*

*Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.“*

#### Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Vodafone GmbH, NL Nord-West und NL West:**

Mit Schreiben vom 16.04.2018 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Wir bedanken uns für Ihre Mail vom 12.04.2018 und nehmen dazu wie folgt Stellung:*

*In den von Ihnen angegebenen Planungsbereichen befinden sich KEINE Glasfaserleitungen und Kabelschutzrohre der Vodafone GmbH (ehem. ISIS / ehem. Arcor AG & Co. KG).*

*Darüber hinaus ist zur Zeit seitens Vodafone keine Mitverlegung und kein Ausbau geplant.“*

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Westnetz GmbH, DRW-S-LK:**

Mit Schreiben vom 09.05.2018 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

*„In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 232 - 2. Änderung – „Iserlohner Heide“ befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen der innogy Netze Deutschland GmbH (RWEGROUP)/Westnetz GmbH.*

*Die Westnetz GmbH, als größter Verteilnetzbetreiber Deutschlands, ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der innogy SE und verantwortlich für Planung, Bau, Instandhaltung und Betrieb aller RWE-Netze.*

*Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen der innogy Netze Deutschland GmbH mit einem Betriebsdruck  $\geq 5\text{bar}$ .“*

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Westnetz GmbH, Regionalzentrum Arnsberg:**

Mit Schreiben vom 08.05.2018 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Im Rahmen der Trägerbeteiligung bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.*

*Im Gebiet der Stadt Iserlohn betreibt die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin:*

- *Gas-Hochdruckanlagen und die zugehörigen Fernmelde/Steuerkabel*
- *Strom Hochspannungsverteilstromanlagen*
- *Strom-Verteilnetzanlagen (hier zum Großteil nur Mittelspannungs- und Fernmeldekabel -> Strom-Verteilnetzanlagen betreibt auch ein weiterer Netzeigentümer)*

*Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilnetze Gas und Strom im Auftrag der oben genannten Netzeigentümer.*

*Eine Ausfertigung ihrer Unterlagen haben wir an die zuständige Abteilung des Gas-Hochdrucknetzes weitergeleitet. Von dort erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme. Die Strom Hochspannungsverteilstromanlagen verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.*

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In Vertretung

Janke

Stadtbaurat

**Anlage(n):**

- Lageplan mit Geltungsbereich
- Rechtsplan
- Begründung