

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr.232 "Iserlohner Heide"  
Ortsteil Iserlohner Heide, Stadt Iserlohn  
gem. §9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

### **I. Allgemeines**

---

#### 1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Nr.232 "Iserlohner Heide" ist die Strukturierung und Gliederung des Gewerbestandortes Iserlohner Heide im Hinblick auf die Einzelhandelsnutzung.

Durch Ratsbeschluss vom 14.12.1999 wurde die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) beauftragt, ein Einzelhandelsgutachten für die Gesamtstadt zu erstellen, da der Ansiedlungsdruck von großflächigem Einzelhandel auf Gewerbeflächen im gesamten Stadtgebiet erheblich zugenommen hat und eine Strategie für die zukünftige Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben notwendig erschien.

Das Gutachten weist den Stadtteil Iserlohner Heide, neben zwei weiteren Standorten (Raiffeisenstraße, Calle), als wichtigen Einzelhandelsstandort aus, den es planungsrechtlich als Ergänzungsstandort zur Innenstadt - mit einer in Bezug zur Gesamtstadt verträglichen Verkaufsfläche - festzuschreiben gilt. Dabei sollten Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Die verbleibenden Gewerbegrundstücke sollten vor einer Umnutzung in Richtung Einzelhandel bauleitplanerisch geschützt werden.

Verschärft wird die Situation aufgrund der günstigen Pkw-Erreichbarkeit (B 233 - Baarstraße) des Plangebietes. Hierdurch entsteht ein besonders hoher Ansiedlungsdruck von Seiten der Einzelhandelsbranche.

Gleichzeitig sind gewerbliche Bauflächen in Iserlohn nicht mehr in ausreichender Menge vorhanden, woraus sich weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich einer Regelung der Nutzungsart der vorhandenen Gewerbeflächen ergibt.

Für die Durchsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen ist es notwendig, das Planverfahren Nr. 232 "Iserlohner Heide" durchzuführen.

#### 2. Aufgabe 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 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.

Der Bebauungsplan Nr. 232 "Iserlohner Heide" hat die Aufgabe, die Nutzungsart der gewerblichen Grundstücke im Bereich Iserlohner Heide neu zu strukturieren, insbesondere hinsichtlich der Nutzungsart "Einzelhandel". Hierbei sollen Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden, welche die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und deren Sortimente steuern sollen.

Damit werden die Aussagen und Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens - welche Bestandteil eines Handlungskonzeptes sind, das vom Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 14.03.2001 beschlossen wurde - umgesetzt.

### 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

Das Bebauungsplangebiet Nr.232 wird im Wesentlichen begrenzt vom Masteweg und der Schmölestraße im Norden, dem Baarbach im Osten, dem Kreuzungspunkt Schapker Weg/Baarstraße im Süden und der Bahnlinie Iserlohn - Schwerte im Westen.

Damit ist der wesentliche Kernbereich des Gewerbegebietes Iserlohner Heide erfasst, der am stärksten dem Ansiedlungsdruck des Einzelhandels ausgesetzt ist.

### 4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der verbindliche Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt "Oberbereiche Bochum/Hagen" (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) weist den Planbereich als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" aus.

### 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit April 1980 verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den gesamten Planbereich als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Änderungsverfahren Nr. 50 des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs.3 BauGB parallel betrieben.

## **II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

---

### 1. Lage im Stadtgebiet - Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Ortsteil "Iserlohner Heide". Es erstreckt sich entlang der Baarstraße, östlich der Bahnlinie Iserlohn-Hennen.

Der höchste Punkt mit ca. 194,00 m ü.NN liegt im nord-westlichen Randbereich des Gebietes (Wendehammer Schmölestraße), der tiefste Punkt im östlichen Bereich (Giesestraße) mit ca.173,00 m ü.NN.

### 2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 43 ha. Bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen und den Bereich des Baarbaches sind alle Flächen in Privatbesitz.

### 3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Das gesamte Gebiet wird intensiv als Gewerbegebiet genutzt. Freiflächen im Sinne von Grün sind im Plangebiet nur an zwei Stellen vorhanden. Zum einen nördlich der Seilerseestraße/Kreuzungspunkt Baarstraße. Das Grundstück ist als private Grünfläche ausgewiesen und ist Bestandteil des Freiflächenkonzeptes der Stadt Iserlohn. Es soll aus diesem Grund auf eine Bebauung verzichtet werden. Des Weiteren befindet sich im nördlichen Planbereich zwischen der Baarstraße und der Friedrich-Kirchhoff-Str. ein Siepenbereich. Auch dieser Bereich wurde als private Grünfläche festgesetzt und ist damit einer eventuellen Bebauung entzogen. Weitere Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Weiterhin sind im gesamten Planbereich Wohnnutzungen vorhanden, welche einen Altbestand darstellen, der lediglich Bestandsschutz genießt und überplant werden soll.

Neben den überwiegenden, gewerblichen Nutzungen aller Art, umfasst das Gewerbegebiet Iserlohner Heide darüber hinaus insgesamt 21 Einzelhandelsbetriebe, auf die ca. 17.860 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Umsatzpotenzial von ca. 42,2 Mill. EURO entfallen. Der Standort bildet nach der Iserlohner Innenstadt und noch vor dem Versorgungszentrum Letmathe verkaufsflächenbezogen den zweitgrößten Einzelhandelsstandort der Gesamtstadt. Die gesamtstädtische und zum Teil übergemeindliche Bedeutung des Agglomerationsbereichs Iserlohner Heide geht insbesondere auf fünf großflächige Einzelhandelsbetriebe zurück, die mehr als zwei Drittel der am Standort verfügbaren Verkaufsflächen auf sich vereinigen. Es handelt sich hierbei um einen Lebensmittel-Supermarkt, einen Getränkemarkt, ein Küchenmöbel-Fachgeschäft, einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter sowie einem Sonderpostenfachmarkt.

## **III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

---

### 1. Art der baulichen Nutzung

Folgende Bereiche, die momentan gem. § 34 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiete beurteilt werden, sollen zukünftig als "Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt werden:

- Ehemaliges Tuffi-Campino Gelände
- Bereich Hellweg Baumarkt, mit südlich angrenzenden Einzelhandelsbetrieben bis zum Verlauf des Baarbaches, entlang der Baarstraße
- Gewerbekomplex Leckingser Str.2 (u.a. Havaría), mit angrenzenden weiteren Einzelhandelsbetrieb
- Einzelhandelsstandort im Bereich Leckingser Str./Friedrich-Kirchhoffstr. (Supermarkt, Drogerie und Tierfuttermarkt)

Für den Standort im Bereich Leckingser Str./Friedrich-Kirchhoffstr. ( Supermarkt, Drogerie und Tierfuttermarkt) ist die Zweckbestimmung des Sondergebietes mit dem Zusatz "Nahversorgung" weiter konkretisiert worden (SO 1). Weiterhin ist die max. Verkaufsfläche für die gesamten Nutzungen in dem Sondergebiet auf insgesamt 2500 m<sup>2</sup> beschränkt worden.

Als nahversorgungsrelevantes Kernsortiment wird festgesetzt:

- Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen
- Getränke
- Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegeartikel
- Nichtelektrische Haushaltswaren
- Heim- und Kleintierfutter

Darüber hinaus sind Randsortimente mit zentrenrelevanten Warengruppen nicht zulässig.

Damit werden der heutige SB-Markt, der Drogeriemarkt und der Tierfuttermarkt in ihren jeweiligen Sortimenten festgeschrieben. Dieser Nahversorgungsstandort ist für den Stadtteil Iserlohner Heide von großer Bedeutung um die Wohnquartiere, insbesondere westlich der Bahnlinie, zu versorgen.

Das Sondergebiet SO 2, für das die Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt ist, wird weitergehend konkretisiert, indem die zentren- und nahversorgungsrelevanten Warenbereiche ausgeschlossen werden. Zudem wird die maximale Gesamtverkaufsfläche auf 2000 m<sup>2</sup> begrenzt. Dies entspricht der momentan vorhandenen Verkaufsfläche.

Des Weiteren wird für den Standort Leckingser Str. 2 (U.a. Havaría) die Zweckbestimmung des Sondergebietes mit dem Zusatz - Sonderpostenfachmarkt - konkretisiert (SO 3). Die maximale Bruttoverkaufsfläche für den Sonderpostenfachmarkt wird auf max. 3000 m<sup>2</sup> begrenzt. Weiterhin wird die folgende Sortimentsaufteilung festgesetzt:

- Möbel	600 m <sup>2</sup>
- Lebensmittel	100 m <sup>2</sup>
- Gartenartikel/Blumen	450 m <sup>2</sup>
- Textilien/Schuhe/Sport	250 m <sup>2</sup>
- Baumarktartikel	600 m <sup>2</sup>
- Geschenkartikel	400 m <sup>2</sup>
- Sonstiges (nicht zentrenrelevant)	350 m <sup>2</sup>
- Nebenflächen	250 m <sup>2</sup>

Damit soll der bestehende Sonderpostenfachmarkt planungsrechtlich festgeschrieben werden. Es wurde die Sortimentsliste exakt definiert, um Sortimentserweiterungen bzw. Veränderungen, die nicht den Aussagen des Einzelhandelsgutachtens entsprechen, entgegenzuwirken. So sind die so genannten "Havariewaren" genau definiert, ebenso die maximale Verkaufsflächenzahl. Damit soll verhindert werden, dass sich zukünftig ein Vollsortimenter mit hoher Zentrumsschädlichkeit dort ansiedelt.

Für den Baumarkt im Bereich Baarstraße/Giesestraße (SO 4) wird festgesetzt, dass seine Bruttogesamtverkaufsfläche von 10.400 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf und wie folgt zu gliedern ist:

-	Werkzeuge, Maschinen, Kleineisen, Elektro, Autozubehör	908,4 m <sup>2</sup>
-	Installationsmaterialien und -geräte	1064,8 m <sup>2</sup>
-	Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen	3105,3 m <sup>2</sup>
-	Farben, Tapeten, Bodenbeläge (ohne Teppiche)	1238,2 m <sup>2</sup>
-	Gartengeräte, -einrichtungen und -häuser	1335,3 m <sup>2</sup>
-	Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Düngemittel	762,2 m <sup>2</sup>
-	zentrenrelevantes Randsortiment wie Gardinen, Leuchten, Blumen	707,4 m <sup>2</sup>
zzgl.		
-	Kassenzone/Eingangsbereich	742,0 m <sup>2</sup>
-	sonstige Flächen z.B. hinter den Regalen	454,0 m <sup>2</sup>

In dem südlich angrenzenden Sondergebiet SO 5 befindet sich neben einem Autohaus auch ein Möbelmarkt (Fachmarkt für Küchenmöbel). Hierfür wird die maximale Verkaufsfläche, abgeleitet aus der Baugenehmigung, auf 1700 m<sup>2</sup> begrenzt. Ebenso wird die in der Baugenehmigung festgelegte Sortimentsliste übernommen:

- Kleinmöbel, Spiegel, Lampen, Bistromöbel
- Küchen und branchenübliches Zubehör wie Elektroartikel
- Schlafzimmer, Matratzen und Lattenroste
- Wohnzimmer
- Polstermöbel, Polsterbetten

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 232 "Iserlohner Heide" ist darüber hinaus vorgesehen, in allen Sondergebietstypen auch weiterhin Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr.1 und 2 BauNVO zuzulassen.

Dem allgemeinen Ziel des §11 BauNVO, nämlich den Standort eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes wegen dessen städtebaulicher und landesplanerischer Auswirkungen an eine Planung zu binden, steht diese Festsetzung nicht entgegen. Eine städtebauliche Konfliktlage, etwa im Sinne einer unzutraglichen Nachbarschaft wird hierdurch nicht ausgelöst. (Vgl. auch OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 24.08.2000, 1C 11 457/99)

Konkretes Ziel dieser Festsetzung ist eine möglichst große Nutzungsbreite der Grundstücke zu ermöglichen und damit die Grundstücke auch für rein gewerbliche Nutzungen offen zu halten. Damit soll verhindert werden, dass bei einem mangelnden Ansiedlungsinteresse von Einzelhandelsbetrieben diese Bereiche brachliegen.

Gleichzeitig wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den restlichen Gewerbegrundstücken der Einzelhandel generell ausgeschlossen. Nur als untergeordnete Nebennutzung eines Gewerbebetriebes bis zu einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> ist eine Einzelhandelsnutzung weiterhin zulässig.

Durch die vorgenannten Festsetzungen soll erreicht werden, die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu schützen und für die Zukunft zu sichern, da Einzelhandelsstandorte an peripheren Standorten immer mehr zu einer Bedrohung für die Innenstädte werden. Darüber hinaus sollen die übrigen Gewerbegrundstücke vor einer weiteren Umnutzung in Richtung Einzelhandel geschützt werden, da in Iserlohn Gewerbeflächen nicht mehr in ausreichender Menge vorhanden sind. Weiterhin wird mit diesen Festsetzungen die Hoffnung verbunden, dass sich die Grundstückspreisentwicklung auf diesen Gewerbeflächen moderater entwickeln wird und dadurch auch für kleinere Gewerbebetriebe weiterhin die Möglichkeit besteht, sich anzusiedeln.

Damit werden die Empfehlungen des GMA - Einzelhandelsgutachtens zu dezentralen Einzelhandelsstandorten umgesetzt. Insbesondere die Nutzungsart des Sonderpostenmarktes soll laut Gutachten in dem bisher ausgeübten Umfang durch eine Einzelgenehmigung festgeschrieben werden. Des Weiteren soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.232 "Iserlohner Heide" eine Betriebsvergrößerung oder eine Neuansiedlung innerhalb des Baugebietes verhindert werden. Auch diese Empfehlungen werden hiermit umgesetzt.

Im nördlichen Planbereich wird ein Gewerbegebiet mit der Eigenschaft "nicht wesentlich störend" festgesetzt. Durch diese Ausweisung wird ein Übergang zum nördlich an das Plangebiet grenzende Wohngebiet geschaffen.

Im südlichen Planbereich wird ebenfalls ein Gewerbegebiet mit der Eigenschaft "nicht wesentlich störend" festgesetzt. Damit wird auch hier die Nähe zu der angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigt.

Weiterhin soll das Gebiet zwischen Baarstraße und Friedrich-Kirchhoff-Straße in einem Teilbereich als Industriegebiet festgesetzt werden, da hier zwei Betriebe ansässig sind, die eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz benötigen und von Ihren Emissionswerten in einem Gewerbegebiet nicht mehr zulässig sind.

In einem Abschnitt entlang des Industriegebietes bzw. der Einmündung Seilerseestraße wird eine schon vorhandene Freifläche als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" mit einer Tiefe von ca. 15 m festgesetzt. Diese Maßnahme soll die Baarstraße in ihrer Eigenschaft als Hauptverbindungsstraße in Richtung Norden gestalterisch aufwerten und die gewerblichen Bauflächen auflockern.

Weiterhin wird zukünftig eine private Grünfläche im nördlichen Bereich der Iserlohner Heide zwischen Friedrich-Kirchhoff-Straße und Baarstraße festgesetzt, da sich an dieser Stelle ein Sienbereich befindet, der einer möglichen zukünftigen Bebauung entzogen werden soll.

Mit der Festsetzung, den Baarbach als offenes Gewässer bis zur Giesestraße fortzuführen, wird das Ziel dokumentiert, den Baarbach in den heute noch verrohrten Bereichen zukünftig wieder offen zu legen. Damit wird auch der aktuellen Gesetzeslage im Wasserrecht Rechnung getragen, die bei baulichen Tätigkeiten im Bereich eines verrohrten Gewässers dessen Offenlegung fordert.

## 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gewerbegebiete, Industriegebiete und den Sondergebieten ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Damit ist eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet. Die Gebäudehöhe darf in allen Gebieten max. 10 m betragen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da die Baarstraße eine der Hauptverbindungsstraßen darstellt und aus städtebaulicher Sicht von einer wesentlich höheren Bebauung abgesehen werden sollte.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden sehr großzügig festgesetzt, um den Gewerbetreibenden ein Maximum an gestalterischer Freiheit zu gewährleisten. Lediglich an den Randbereichen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden nichtüberbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

#### **IV. Durchführung des Bebauungsplanes**

---

##### 1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

##### 2. Kosten

Der Stadt Iserlohn entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

#### **V. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

---

##### 1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine den Anforderungen des § 4 BauO NW genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- eine gesicherte Löschwasserversorgung der Feuerwehr.

Dieses ist gewährleistet.

##### a) Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straßen Schmölestraße, Friedrich-Kirchhoff-

Straße, Leckingerstraße, Baarstraße und der Giesestraße. Alle Straßen sind bereits vorhanden. U.a. wird für den Bereich Baarstraße zwischen den Kreuzungspunkten Schapker Weg/Baarstraße und Seilerseestraße/Baarstraße zur Zeit ein Verkehrsgutachten erarbeitet in Hinblick auf einen möglichen Umbau der Kreuzungsbereiche bzw. einer neuen Verkehrsführung mit Priorität Seilerseestraße/Baarstraße - nördlicher Abschnitt.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgen 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 die 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 Mischkanalisation angeschlossen.

## **VI. Umweltbelange**

---

### 1. Flächenversiegelung

Die Möglichkeit der Versiegelung der Flächen im Plangebiet verändert sich gegenüber dem momentanen Zustand durch den Bebauungsplan nicht.

### 2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) wird durch § 2 Abs.3 Nr.3 UVPG i.V. mit der Anlage 1 zum UVPG der Anwendungsbereich bestimmt. UVP-Pflichtig sind danach vor allem Bebauungspläne, für die in der Anlage 1, Nr. 18 zum UVPG genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben.

Gem. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" vorzunehmen bei Vorhaben der in den Nummern 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten (Gebiete im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB) ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Für den Bebauungsplan Nr.232 "Iserlohner Heide" ist demnach eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" (Screening) erforderlich, da der Grenzwert von 5000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, wie in Punkt 18.6.1 der Anlage 1 genannt, überschritten wird. Das Vorprüfverfahren wurde vom Umweltamt der Stadt Iserlohn durchgeführt.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird. Somit muss keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden und es wird kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erforderlich.

### 3. Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beim Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben. Daraus ergibt sich eine Kennzeichnungspflicht gem. BauGB von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten.

Das Gebiet wird langjährig durch Gewerbebetriebe z.B. Lackiererei, Galvanik, Metallschleiferei, Tankstelle u.s.w. genutzt. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Teilbereichen Materialien angeschüttet worden sind, über deren Art und chemische Zusammensetzung keine konkreten Informationen vorliegen. Aufgrund dieser Verhältnisse ist von einem lokalen Schadstoff- und Gefährdungspotential auszugehen.

Im Hinblick auf die erforderliche Planungssicherheit ist der Anlass gesehen worden, eine beprobungslose Erstbewertung des Bebauungsplangebietes durchführen zu lassen. Nach einer Stellungnahme des Märkischen Kreises sind insgesamt fünf Flächen in das Altlastenkataster des Märkischen Kreises eingetragen. Diese sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

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

Eine Kompensation der Planung ist nicht erforderlich, da es sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet handelt und neue Bauflächen nicht entstehen.

Iserlohn, 08.04.2004

(Dr. Ahrens)  
Erster Beigeordneter