

Begründung

zur 2. Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 215 "Bernhard-Hülsmann-Weg" gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 215 ist seit dem 30.07.2004 rechtsverbindlich.
Er soll im Bereich des Flurstücks 52, Flur 83, der Gemarkung Iserlohn geändert werden.

1. *Ziel der Planung*

Ziel der Änderung ist die im Bebauungsplan bestehende Festsetzung Sondergebiet in den Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern. Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Bildung, Forschung und Verwaltung“ fest. Aufgrund dieser Festsetzung ist die Nutzung der Flächen stark eingeschränkt. Dieses spiegelt sich auch in der Anzahl der vorhandenen Brachflächen im Gebiet wider. Um die Vermarktung der Flächen flexibler zu gestalten, soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Sondergebiet auch nicht störende Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung für die geplanten erweiterten Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet ist die Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Die Änderung erfolgt im Zuge der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt, da Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht geändert werden.

2. *Lage und Abgrenzung des Plangebietes*

Der Änderungsbereich befindet sich stadträumlich an der Nahtstelle der ehemaligen Stadtgrenze der beiden Stadtteile Letmathe (Westen) und Iserlohn (Osten) im Bereich Dröscheder Feld.

Der Änderungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 54, Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und Kindergarten"
- im Osten durch das Flurstück 40, Allgemeines Wohngebiet
- im Süden durch die Wohnbebauung am Siedlerweg
- im Westen durch die angrenzende Gemeinbedarfsfläche sowie durch Grundstück des Zentrums für Gerontotechnik

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Bebauungsplanänderung eingetragen.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 32.218 m². Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Iserlohn.

3. Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung "Bildung, Forschung und Verwaltung" dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 215 "Bernhard-Hülsmann-Weg" setzt den Bereich als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung "Bildung, Forschung und Verwaltung" und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

4. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt abgehend von der Oestricher Straße über die Max-Plank-Straße.

5. Altlasten

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

Der Bereich der Planänderung gehörte früher mit zum Gelände des Militärstandorts der Bernhard-Hülsmann-Kaserne. Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Militärstandortes in Iserlohn wurde das Kasernengelände städtebaulich überplant.

Aufgrund der mehr als 50-jährigen militärischen Nutzungsgeschichte der Bernhard-Hülsmann-Kaserne wurde von dem IGL (Ingenieur-Geologisches-Laboratorium GMBH, Menden) eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen.

Die Bernhard-Hülsmann-Kaserne war 1938 erstmals als militärischer Standort belegt. Auf diesem Standort waren mehrere Bauphasen (1952 - 1973) festzustellen. Im Rahmen dieser Bauaktivitäten wurden Aufschüttungen und Ablagerungen vorgenommen, die u.a. Belastungen hauptsächlich Schwermetalle beinhalten. Im Bereich der Planänderung befand sich die Kfz- Werkstatt sowie Fahrzeughalle.

In den Jahren 1998-1999 fand im gesamten ehemaligen Kasernenbereich eine umfassende Sanierung statt, bei der auch ein Großteil des maroden Gebäudebestands abgerissen und fachgerecht entsorgt wurde. Die komplette verunreinigte Bodenschicht wurde entfernt und fachgerecht entsorgt. Die Fläche wird im Altlastenkataster des Märkischen Kreises als nachrichtlich aufgenommen geführt. Im Bebauungsplan wurde der ehemalige Standort der Kfz- Werkstatt gekennzeichnet.

Aufgrund der Erkenntnisse aus den vorliegenden Untersuchungen des im Plangebiet vorhandenen Schadstoffpotentials (vgl. „Gefährdungsabschätzung/Erstuntersuchung“ der IGL Menden v. 17.02.1995, „Sanierungsuntersuchung / Detailuntersuchung“ der IGL Menden v. 17.05.1995, „Bericht zur Gutachterlichen Betreuung der Auskofferungsmaßnahmen auf dem Gelände der ehem. Bernhard-Hülsmann-Kaserne“ der Lobbe GmbH – Geschäftsbereich Sanierung v. 01.07.1998 und „Aussagen zum Kontaminationscharakter Projekt: Bernhard-Hülsmann Kaserne“ der Lobbe GmbH, undatiert) wurde eine Nutzung der Flächen im Jahre 1998 unter Auflagen als möglich erachtet. Diese aus umwelt- und vor allem gesundheitshygienischer Vorsorge

angeratenen Auflagen betreffen vor allem die vorhandene Schwermetall-, PAK- und Kohlenwasserstoff-Situation. Im Zuge von Teilsanierungsmaßnahmen wurden vor allem PAK- und Kohlenwasserstoffbelastungen teilweise entfernt bzw. reduziert. Durch die vorhandenen Schwermetallbelastungen ist für jegliche Nutzung die Verhinderung des Direktkontaktes Boden-Mensch erforderlich. Neuere Erkenntnisse hierzu liegen nicht vor.

Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen sind nicht bebaute Bereiche daher zu versiegeln oder durch eine mindestens 0,5m mächtige Schicht natürlichen, unbelasteten Materials abzudecken, so dass die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung eingehalten werden. In der Bebauungsplanänderung wurde aufgenommen, dass eine spätere Versiegelung geboten ist. Im Falle eines Bodenauftrages ist entweder eine Grabesperre zum belasteten Material hin einzubauen, oder der Boden sollte eine möglichst dichte Vegetationsdecke aufweisen, die Grabungen verhindert. Auf den Anbau von Nutzpflanzen sollte aufgrund der diffus verteilten Schwermetallkonzentrationen verzichtet werden, bzw. alternativ ein Bodenaustausch im Wurzelbereich vorgenommen werden (Mächtigkeit mind. 1m). Der Austauschboden muss auch in diesem Fall den o.g. Anforderungen entsprechen.

Aushub, der außerhalb des Grundstücks, auf dem er anfällt, entsorgt werden soll, ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu untersuchen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Sollten bei Aushubmaßnahmen Hinweise (sowohl optische als auch geruchliche) auf mögliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen sowie die Abteilung Umwelt und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2939 oder 217-2943) und der Märkische Kreis - Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02351/966-6385) zu verständigen.

6. *Klima*

Nach der Klimastudie für den Bereich Iserlohn handelt es sich bei dem Gebiet der Bebauungsplanänderung um einen Bereich mit hohem Freiflächensicherungsgrad. Die mögliche Bebauung sollte so angeordnet werden, dass der nach Süden und Südwesten gerichtete Kaltluftabfluss nicht blockiert wird, sondern zwischen den Gebäuden durchströmen kann. Es sollte nach Möglichkeit keine geschlossene, in west-östlicher Richtung angeordnete Bebauung errichtet werden.

7. *Geräuschemissionen*

Das Sondergebiet grenzt im Osten an ein geplantes Reines Wohngebiet sowie im Süden an ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet.

Neben Einrichtungen für Forschung, Bildung und Verwaltung sind im Sondergebiet auch Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig. Außerdem sind zulässig Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Alle diese zulässigen Einrichtungen, Betriebe und Betriebsarten dürfen die benachbarte Wohnnutzung nicht negativ beeinträchtigen. Um Immissionskonflikte mit der benachbarten Wohnnutzung zu vermeiden, ist die Unbedenklichkeit der Gewerbebetriebe hinsichtlich des Störgrades durch Einzelgutachten nachzuweisen.

8. Umweltprüfung

Von der Umweltprüfung darf nur abgesehen werden, wenn die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorliegen. Demnach ist zu prüfen, ob die anstehende Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da im Bebauungsplan nur die zulässigen Nutzungen im „Sondergebiet“ konkretisiert werden. Die Festsetzung „Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 BauNVO wird nicht geändert.

Durch die Planung tritt keine negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Schutzgüter im Sinne der Anlage des Baugesetzbuches (BauGB) sind hier nicht betroffen. Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

9. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 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 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art. 5, 9 und 13) enthalten. Im Umfeld des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Das Plangebiet ist durch Schotterflächen mit Hochstaudenflur und Jungwuchs von Gehölzen, vorwiegend Weide, gekennzeichnet.

Nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises am 11.03.2014 sind die planungsrechtlichen Änderungen ohne Auswirkung auf Natur und Landschaft. Daher ist lediglich eine Stellungnahme erforderlich, kein Gutachtentext mit Prüfung und Ausschluss der planungsrelevanten Arten.

Im Bebauungsplan, 2. Änderung, bestehen Festsetzungen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die festgesetzte Fläche Sichtschutzpflanzung sollte als Feldgehölzhecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen konkretisiert werden.

Die für die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen genannte Baumart Apfeldorn sollte zur Begünstigung einer ökologischen Vielfalt um Arten Wildapfel (*Malus sylvestris*) und Feldahorn (*Acer campestre*) erweitert werden.

Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sollten um den Erhalt der vorhandenen Mauer erweitert werden, da eine Entfernung oder ein Neubau der Mauer zu massiven Schäden an den zu erhaltenden Bäumen führen würde.

Durch eine Bereitstellung von Nistkästen für Haussperling und Gebäudebrüter z.B. an neu zu errichtenden Gebäuden, wird der in der Vorwarnliste geführte Haussperling, der hier als Nahrungsgast beobachtet wurde sowie Gebäudebrüter begünstigt.

Von der hier vorliegenden Artenschutzrechtliche Vorprüfung unberührt bleiben der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG sowie die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn.

Zur Vermeidung einer Verletzung oder Tötung von Tieren oder einer Zerstörung von Nistplätzen oder Ruhestätten europäisch geschützter Vogelarten und damit eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des BNatschG darf eine vorhabenbedingte Beseitigung von Vegetationsbeständen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in einem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen (Rodungsverbot während der Brutzeit).

Ergebnis dieser Artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist, dass durch die Änderung des Bebauungsplans nicht von einer Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf planungsrelevante Arten auszugehen ist. Somit stellen die artenschutzrechtlichen Belange kein unüberwindbares Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes dar.

10. Störfallbetriebe

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des Gefahrenbereiches der in Iserlohn vorhandenen Störfallbetriebe. Eine weitergehende Betrachtung hinsichtlich dieser Problematik ist nicht erforderlich.

11. Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Charakter des Gebietes, der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird der Bereich als Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Anlagen für Bildung, Forschung und Verwaltung.

Zulässig sind des Weiteren gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Außerdem sind zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausgeschlossen sind:

- Tankstellen
- der Fremdwirkung dienende Anlagen der Außenwerbung
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle, soziale, kirchliche und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig:

- Verkaufsstellen, die in direktem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen und weder ein innenstadtrelevantes Sortiment noch Waren des täglichen Bedarfs führen.
Die Verkaufsfläche darf 100 m² je Betrieb nicht überschreiten.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind.

Alle zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen, Betriebe und Betriebsarten dürfen die benachbarte Wohnnutzung nicht negativ beeinträchtigen. Im Einzelfall ist ein Nachweis zu erbringen.

12. **Maß der baulichen Nutzung**

Für den Bebauungsplanänderungsbereich wird die Zahl der Vollgeschosse mit III-geschossig ausgewiesen.

13. **Böden**

Sofern bei Erdarbeiten angeschüttete Böden angetroffen werden, ist dieses der Stadt Iserlohn – Abteilung Umwelt und Klimaschutz – unverzüglich anzuzeigen. Werden Böden angetroffen, die aufgrund ihres Aussehens oder ihrer Geruchsbildung unnatürlich erscheinen, so ist dieses der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises, als zuständige Behörde unverzüglich anzuzeigen.

14. **Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen im gesamten Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

15. **Städtebauliche Zahlenwerte**

Gesamtfläche	32.218 m²	100,00 %
Sondergebiet	22.218 m ²	69,03 %
Verkehrsfläche insgesamt	5.896 m ²	18,30 %
davon:		
Straßenverkehrsfläche	5.644 m ²	
Fuß- und Radweg	252 m ²	
Grünfläche insgesamt	4.082 m ²	12,67 %
davon:		
öffentliche Grünfläche	3.490 m ²	
private Grünfläche	592 m ²	

16. Kosten

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

Iserlohn, 17.03.2014

Janke
Ressortleiter