

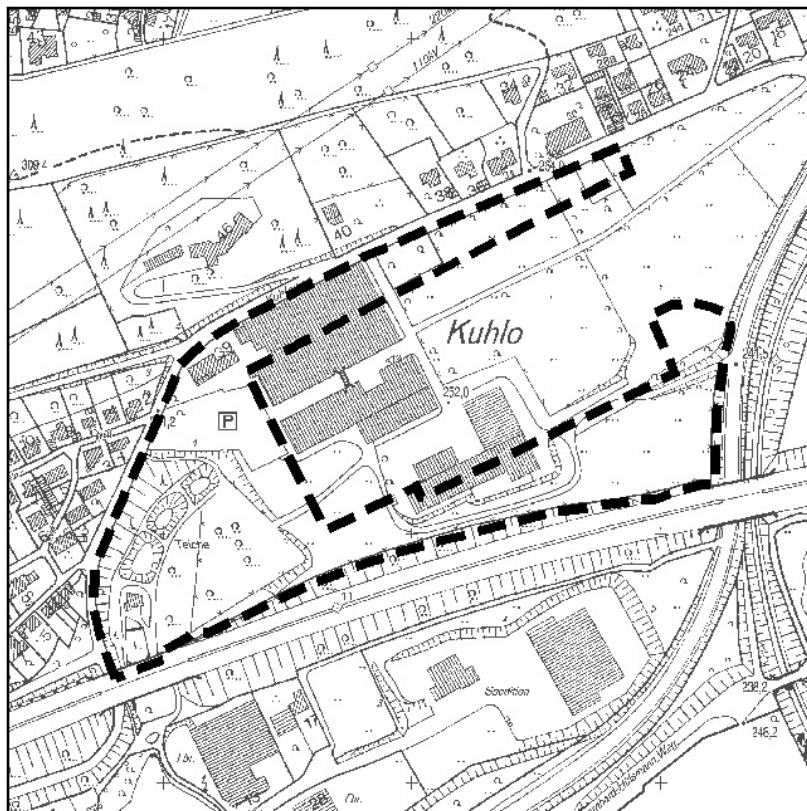
BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 360 „Gewerbegebiet Hellweg –
Kuhloweg“, 1. Änderung

– Entwurf –

Stand: 18.09.2017



bearbeitet durch:

Bereich Städtebau

Abteilung 61-2 Städtebauliche Planung

Wolfgang Klein

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Stadtgebietes Iserlohns und hat eine Größe von ca. 56.000 m².

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch die Straße Kuhlweg, im Süden durch die Trasse der Autobahn A46, im Osten durch die Straße Hellweg und im Bereich der innenliegenden Baugrenzen durch das Betriebsgelände der Fa. Medice begrenzt.

3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Fa. Medice plant im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 360 Gewerbegebiet Hellweg - Kuhlweg den Neubau eines Verwaltungsgebäudes. Im Rahmen der aktuellen Planung sollen künftig auch weitere Betriebserweiterungen folgen. Darüber hinaus sollen im westlichen Teilbereich des Plangebietes ehemalige Teichanlagen mit Erdaushub verfüllt und aufgeforstet werden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterungen und die Umgestaltung der Teichanlagen zu schaffen. Die verschiedenen Maßnahmen sollen dazu beitragen, den Standort für die Fa. Medice langfristig zu sichern.

4. Inhalte der Planänderung

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung umfasst 3 Teilbereiche:

1. Umwandlung eines Teils der Wasserflächen

Mit dem im Rahmen des Verwaltungsneubaus anfallenden Erdaushubes sollen drei im Bebauungsplan festgesetzte Wasserflächen verfüllt werden. Die Untere Wasserbehörde des Märkischen Kreises hat gegen die Aufhebung des Gewässerstatus der Teichanlagen unter dem Vorbehalt keine Bedenken, dass der Bebauungsplan entsprechend geändert wird. Im Bereich der Teichanlagen soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Grünfläche festgesetzt werden. Nur die südliche Teichanlage, die als Löschwasserteich für die Fa. Medice dient, soll als Wasserfläche erhalten bleiben.

Durch die Verfüllung der Teichanlage wird sich die ökologische Wertigkeit in diesem Bereich verändern. Die Flächen sind nach der Verfüllung wieder so zu gestalten, dass sich eine vergleichbare ökologische Wertigkeit wie vor dem Eingriff ergibt. Falls ein vollständiger Ausgleich der ökologischen Wertigkeit

durch Maßnahmen im Plangebiet nicht möglich ist, soll der Ausgleich über das Ökokonto der Stadt Iserlohn erfolgen. Die Maßnahme wird durch einen landespflegerischen Begleitplan, der mit der Stadt abgestimmt ist, konkretisiert. Die o.g. Maßnahmen werden darüber hinaus in die spätere Baugenehmigung mit aufgenommen.

2. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche

Um zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Fa. Medice Rechnung zu tragen, sollen die Baugrenzen im Geltungsbereich der Änderung angepasst werden. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt im Wesentlichen auf der im Bebauungsplan Nr. 360 Gewerbegebiet Hellweg - Kuhloweg festgesetzten Gewerbefläche.

Die überbaubaren Flächen werden im südlichen Bereich bis zum erforderlichen 40m Abstand zur Autobahn A 46 erweitert. Im Bereich des Kuhloweges wird die überbaubare Fläche dem geplanten Verwaltungsneubau angepasst. Im westlichen Plangebiet werden die überbaubaren Flächen bis an die angrenzende Waldfläche erweitert, wobei die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 insgesamt unverändert bleibt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen über den geplanten Verwaltungsneubau hinaus auch weitere in der Zukunft mögliche Betriebserweiterungen der Firma Medice auf dem Firmengrundstück.

3. Umwandlung der im Bebauungsplan Nr. 360 Gewerbegebiet Hellweg - Kuhloweg festgesetzten Grünflächen.

Die zwischen dem geplanten Verwaltungsgebäude und dem Kuhloweg festgesetzte private Grünfläche soll zur Gestaltung eines Lichthofes als nichtüberbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Gewerbegebietes festgesetzt werden. Östlich davon soll ein Teil der Grünfläche zur Anlage eines Stellplatzes für PKWs reduziert werden.

5. **Übergeordnete Planung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den größten Teil des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung als Gewerbefläche dar. In diesem Bereich ist keine Änderung des FNP erforderlich. Ein Teilbereich des Änderungsgebietes wird im FNP als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Hier ist der FNP im Rahmen einer Berichtigung anzupassen.

6. Bodenbelastung

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, explosiv 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. Schutzgut Boden

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

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 Knochensplinter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.

Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn (Tel. 02371-217/2518) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel. 02761/9 37 50, F. 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

8. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich sind keine Denkmäler bekannt.

9. Immissionsschutz

Am 21.06.2016 wurde durch das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz eine gutachterliche Stellungnahme zum Neubau des Verwaltungsgebäudes am Kuhlweg erarbeitet.

Darin heißt es, dass ein Nachweis über die Einhaltung von Emissions- und / oder Immissionskontingenten im Rahmen des Neubaus eines Verwaltungsgebäudes in der Regel nicht erforderlich ist, es sei denn, es sind hier geräuschintensive Anlagen am oder auf dem Gebäude vorgesehen. (z.B. freistehende Klima- /Lüftungsgeräte oder in einer Dachzentrale mit Leichtbauwänden aufgestellt Geräte).

Nach Angabe der Fa. Medice werden hier relevante Anlagen (Klima-/ Lüftungsgeräte etc.) nicht im Außenbereich des Gebäudes, sondern in einer Zentrale im Kellergeschoss aufgestellt und falls erforderlich notwendige Zu- und Abluftmöglichkeiten mit Schalldämpfern versehen, die nach feststehender Planung von der Lüftungsfirma entsprechend angeordnet werden.

Zur übrigen Erweiterung der überbaubaren Flächen auf der Betriebsfläche trifft der Gutachter folgende Aussage:

„Anhand entsprechender Berechnungen nach DN 45691 "Geräuschkontingentierung" wurden die im Bereich des B-Plans Nr. 360 "Gewerbegebiet Hellweg - Kuhlweg" der Stadt Iserlohn möglichen Lärmkontingente (hier Emissionskontingente LEK) ermittelt und in unserem Gutachten Bearb.-Nr. 09/152 vom 17.02.2010 als Teilflächen [A] [B] [C] [D] [E] aufgelistet. Diese wurden so auch im B-Plan Nr. 360 der Stadt Iserlohn - unter Abschnitt 2.1 der "Textlichen Festsetzungen" - übernommen und festgesetzt.

Da in der o.a. B-Planänderung im Prinzip nur die Baugrenzen (blaue Linien) und - bis auf eine relevante Ausnahme - die mit den Emissionskontingenten LEK behafteten (grauen) Flächen nicht wesentlich verändert worden sind, ergeben sich hier geräuschimmissionsmäßig (im Bereich der benachbarten Immissionsorte) keine veränderten Geräuschsituationen und die Planänderung kann wie vorgesehen erfolgen.

Die Ausnahme und ein geräuschimmissionsmäßiges Problem stellt hier jedoch die in der B-Planänderung am nordöstlichen Rand neu dargestellte GE-Fläche ("Kleinfläche" mit ca. 900 m²) vor dem Wohnhaus Kuhlweg 30 dar, die vorher kontingentlos als "private Grünfläche" festgesetzt war und die hier ebenfalls mit [E] bezeichnet wird .

Die von uns durchgeführten Neuberechnungen ergaben, dass bei der Beibehaltung der für [E] vorgesehenen Lärmkontingente von LEK tags / nachts 60 /45 dB(A), sich Immissions-/ Beurteilungspegel in Höhe von tags / nachts 56 l 41 dB(A) ergeben, die die hier geltenden Immissionsrichtwerten in Höhe von IRW tags l nachts 55 l 40 dB(A) um 1 dB(A) überschreiten. Wenn man im Rahmen der behördlichen Abwägung diese Immissionsrichtwert- Überschreitungen (die sich nur bezogen auf das Wohnhaus Kuhlweg 30 ergeben) nicht hinnehmen kann oder will, sind anhand der Berechnungen nach DIN 45691 folgende zwei Regelungen l Maßnahmen möglich:

1. Beibehaltung der für [E] (= bisherige "Großfläche") vorgesehenen Lärmkontingente von hier LEK tags l nachts 60 l 45 dB(A) und Bezeichnung der neuen "Kleinfläche"

mit z.B. [E1] oder [F] und Festsetzung dieser mit um 5 dB(A) abgesenkten Werten von LEK tags I nachts 55/40 dB(A)
Oder

2. Beibehaltung der Bezeichnung [E] sowohl für die bisherige "Großfläche" als auch für die neue "Kleinfläche" und Festsetzung dieser beiden Flächen mit jeweils abgesenkten Emissionskontingenten in Höhe von LEK tags I nachts 58 I 43 dB(A), statt 60 I 45 dB(A).“

Bis auf den Bereich der umgewandelten Grünfläche sind im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Für den betroffenen Bereich wird die vom Gutachter unter Pkt. 1 vorgeschlagene Lösung in den Bebauungsplan mit aufgenommen und das Emissionskontingent für die Kleinfläche E1 auf tags I nachts 55 I 40 dB(A) heruntergesetzt.

10. Ver- und Entsorgung

Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Fläche für die Sammlung, Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt worden.

Im Rahmen der Erweiterung der überbaubaren Flächen in diesem Bereich soll die Versickerungsfläche in östliche Richtung in den Bereich der Anbindung an den Hellweg verlagert und entsprechend vergrößert werden. Grundlage für die Größe und neue Lage der Versickerungsfläche ist eine Berechnung des Büros Kaiseringenieure aus Dortmund. In der fachgutachterlichen Stellungnahme heißt es dazu:

„Das Anschlussverhältnis $A_u : A_s$ wurde mit max. 15:1 (Maximalwert gem. Regelwerk DWA-M153 für LKW-belastete Verkehrsflächen) angesetzt (Empfehlung wären 10:1, d.h. mehr Flächenbedarf), zusätzlich werden mind. 100 % für Böschungen etc. benötigt

Bei einer Fläche von 33.000 m² und einem Abflussbeiwert von 0,9 ergibt dies eine benötigte Sickerfläche von ca. 2.000 m² und eine Bruttofläche (+ 100 %) von mind. 4.000 m².

Um etwas zusätzliche Sicherheit zu haben, haben wir eine Fläche von ca. 4.300 m² (für Bestandmulde + Vergrößerung) festgelegt.“

Die Fläche hat eine Größe von ca. 4300 qm, und ist demnach so bemessen, dass auch die im Rahmen der Änderung neu überplanten Grundstücksflächen mit entwässert werden können.

11. Störfallbetriebe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Gefahrenbereiches der in Iserlohn vorhandenen Störfallbetriebe. Eine weitergehende Betrachtung hinsichtlich dieser Problematik ist nicht erforderlich.

12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist gem. § 13a BauGB gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen - keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft - stets gegeben sind.

Der Bereich der ehemaligen Teiche soll im Rahmen der Planung ökologisch aufgewertet werden. Des Weiteren zielt die Neugestaltungsmaßnahme auf die Möglichkeit einer attraktiven Pausen- und Erholungsnutzung für die Mitarbeiter der Fa. Medice hin. Der gesamte Bereich erfährt durch die geplante Maßnahme eine ökologische, funktionale und optische Aufwertung. Obwohl planungsrechtlich aufgrund der Verfahrenswahl kein Ausgleichserfordernis besteht, wurde in Absprache mit dem Märkischen Kreis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Verfüllung der Teichanlagen eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt, die in das Bebauungsplanverfahren mit übernommen wurde.

Das in diesem Falle 13.086 Wertpunkte umfassende Biotopwertdefizit wird durch eine entsprechende Ersatzgeldzahlung im Rahmen des Ökokontos der Stadt Iserlohn ausgeglichen.

13. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Bei der Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Grundflächenzahlen ergibt sich eine Grundfläche von ca. 18.626 qm. Damit bleibt die im Sinne des § 19(2) BauNVO zulässige Grundfläche unter der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 qm, nach welcher der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, bei dem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 1 und 3 BauGB gelten, aufgestellt werden kann. Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

14. Klimaschutz

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt hauptsächlich auf bereits gewerblich festgesetzten und geprägten Flächen.

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Makro- und Mikroklima sind daher nicht zu erwarten.

15. Artenschutz

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.

Aussagen zum Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 360 „Gewerbegebiet Hellweg Kuhloweg“ der Stadt Iserlohn wurde in der „Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Prüfung“ (Grünkonzept Landschaftsarchitekten Dipl.- Ing. Klaus Deppe, Coesfeld) in 2010 eine artenschutzrechtliche Bewertung für das Plangebiet bzw. durch die Auffüllung betroffenen Flächen durchgeführt. Nach Gutachteraussage wurde bei der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen in Bezug auf den Artenschutz keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt, eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

Für die Auffüllung der hier beantragten Teichflächen wurde im Jahre 2016 ein aktuelles Artenschutzgutachten von der MEDICE Arzneimittel Pütter GmbH & Co. KG in Auftrag gegeben, um zu prüfen, ob für planungsrelevante Tierarten eine Betroffenheit durch die Stilllegung eines kleinen Gewässerkomplexes und den damit einhergehenden Geländearbeiten, Verbotstatbestände gemäß §44(1) BNatSchG ausgelöst werden (ecotone, Dipl.-Biol. Benjamin Bernhardt, Dortmund). Um eine Besiedlung der Gewässer durch Amphibien während der Laichzeit zu verhindern, wurden durch den Fachgutachter ecotone unmittelbar Schutzmaßnahmen formuliert und durch den Auftraggeber bereits ausgeführt. Als Schutzmaßnahme wurden Amphibienzäunen am Gewässerrand unmittelbar nach der Gewässerkontrolle aufgebaut.

Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammengefasst zitiert:

„Nach Auswertung der vorhandenen Daten und der Begehung der antragsgegenständlichen Fläche wurde im Rahmen einer Worst-Case-Analyse festgestellt, dass die Fläche keine potentiell geeigneten Ruhe-/ Reproduktionsstätten für planungsrelevante Tierarten enthält. Insgesamt werden durch die Planung und der

Erfüllung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. §44 (1) BNatSchG erfüllt.

Durch Einhaltung der beschriebenen Schutzmaßnahme treten keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch die Wirkung der Planung auf. Eine weitere Differenzierung der möglichen Konflikte und Spezifizierung der erforderlichen Schutzmaßnahmen vorzunehmen, ist nicht erforderlich. Das Verfahren ist unter dieser Maßgabe zulässig.

In der Zusammenschau von Funden nach Aktenlage, Habitatanalyse vor Ort und Habitatsprüchen nach derzeitigem wissenschaftlichen Kenntnisstand, kann für sämtliche der 9 vom LANUV im Quadrant 1 des Messtischblatts 4612 „Iserlohn“ gelisteten planungsrelevanten Tierarten (2 Fledermausarten, 6 Vogelarten und 1 Amphibienart) eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Eine Eingriffsbetroffenheit weiterer, nicht gelisteter Amphibienarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Relevante Wirkungen der Planung

Generell kann der Eingriff auf der zu überbauenden Fläche folgende faunistisch relevante Wirkungen haben:

- Baubedingte Wirkungen (temporär):

Bei den Wirkungen der Bauarbeiten handelt es sich um die Verfüllung eines kleinen Gewässerkomplexes sowie der Entfernung der bestehenden, dünn ausgeprägten Kraut- und Strauchschicht. Zudem kommt es zu temporären Lärm- und Staubemissionen sowie Baumaterialbewegungen im Zuge der Bauarbeiten und der Anlage von Zufahrtswegen.

- Anlagebedingte Wirkungen (dauerhaft):

Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahme wird die Betrachtungsfläche umgestaltet. Bauliche Anlagen werden errichtet, eine wasserführende Grube verfüllt und die Kraut- und Strauchschicht entfernt. Die Fläche wird anschließend begrünt.

- Betriebsbedingte Wirkungen (dauerhaft):

Der Betrieb der verfüllten Fläche als Grünfläche mit Erholungscharakter ist nicht als Intensivierung bestehender faunistisch relevanter Störfaktoren zu bewerten.

Für die genannten 9 planungsrelevanten Arten sind nach Habitatanalyse unter Einbezug des geplanten Bauvorhabens folgende Auswirkungen der Planung auszuschließen. Für weitere, nicht gelistete Amphibienarten sind diese nicht auszuschließen:

- baubedingte Individuenverluste

- baubedingte erhebliche Störung der streng geschützten Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, und Wanderungszeiten

- bau- und anlagebedingte dauerhafte Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Folglich sind artenschutzrechtliche Konflikte durch die Wirkungen der Planung zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen

Um eine Besiedlung der Gewässer durch weitere, nicht im 1. Quadranten des Messtischblattes 4612 „Iserlohn“ gelisteten Arten der Amphibien während der Laichzeit zu verhindern, wurden von durch das unterzeichnende Büro unmittelbar Schutzmaßnahmen formuliert und durch den Auftraggeber ausgeführt. Als Schutzmaßnahme wurden Amphibienzäunen am Gewässerrand unmittelbar nach der Gewässerkontrolle aufgebaut.

Ergebnis

Die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Stilllegung eines kleinen Gewässerkomplexes und die Verfüllung der Grube sind auszuschließen. Formulierten Vermeidungsmaßnahmen wurden ordnungsgerecht und fristgemäß umgesetzt. Durch Einhaltung der beschriebenen Schutzmaßnahme treten keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch die Wirkung der Planung auf.

Eine weitere Differenzierung der möglichen Konflikte und Spezifizierung der erforderlichen Schutzmaßnahmen vorzunehmen, ist nicht erforderlich.

Das Verfahren ist unter dieser Maßgabe zulässig.

Fazit

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde überprüft, ob für planungsrelevante Tierarten eine Betroffenheit durch die Stilllegung eines kleinen Gewässerkomplexes auf dem Gelände der Firma MEDICE Arzneimittel Pütter GmbH & Co. KG und den damit einhergehenden Geländearbeiten, Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG ausgelöst werden.

Nach Auswertung der vorhandenen Daten und der Begehung der antragsgegenständlichen Fläche wurde im Rahmen einer Worst-Case-Analyse festgestellt, dass die Fläche keine potentiell geeigneten Ruhe-/ Reproduktionsstätten für planungsrelevante Tierarten enthält.

Insgesamt werden durch die Planung und der Erfüllung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG erfüllt.“

16. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Erdmassenbewegung Teichverfüllung und Aufforstung

Neubau Verwaltungsgebäude

Die Firma MEDICE Arzneimittel Pütter GmbH & Co. KG plant die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes östlich der vorhandenen Gebäude am Kuhloweg 37 auf dem firmeneigenen Gelände. Im Zuge dessen werden auch die Außenflächen neu gestaltet. Da die herzurichtenden Flächen vom Kuhloweg in Richtung Süden um ca. 11 Höhenmeter bei einem Gefälle von 10% im Mittel abfallen, muss für die Errichtung der Gebäude und der Erstellung der PKW Stellplätze das Gelände neu modelliert werden.

Der anfallende Bodenaushub in Höhe von 7.500 m³ soll zur Verfüllung der westlich gelegenen Teichkomplexe bis ungefähr zur Höhe des parallel verlaufenden Weges

dienen. Die drei zu verfüllenden Teiche (Erdbecken), ursprünglich für die werksinterne Wasserversorgung genutzt, besitzen keinen Gewässerstatus mehr. Durch den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadt Iserlohn vor rund 30 Jahren haben die Erdbecken keine Funktion mehr.

Übrig bleibt nur das südliche Becken als Löschwasservorlage für die Firma Medice sowie der südliche Teil des Teiches nördlich des Löschwasserteiches, der um die Hälfte reduziert und als naturnahe Mulde mit konstantem Zufluss (Abzweigung aus dem parallel verlaufenden Regenwasserkanal) für den Artenschutz ausgebildet wird. Mittels eines Überlaufs wird das darunter liegende Löschwasserbecken auch in Zukunft mit ausreichend Löschwasser gespeist.

Die Unvermeidbarkeit der Maßnahme begründet sich zum einen in der Gefahrenabwendung, da bestehende, verschlammte Erdbecken mit dem unbelasteten Bodenaushub der Neubauvorhaben ortsnahe auf dem Betriebsgelände aufgefüllt werden, zum anderen werden künstliche Staugewässer beseitigt und durch eine naturnahe Mulde mit standortgerechter Bepflanzung als potentiellen Lebensraum für habitatstypische Pflanzen- und Tierarten ersetzt. Der bestehenden Böschungssituation wird hier größtenteils gefolgt und ermöglicht potentielle Wanderungen amphibischer Arten. Des Weiteren zielt die Neugestaltungsmaßnahme auf die Möglichkeit einer attraktiven Pausen- und Erholungsnutzung für die Mitarbeiter der Fa. Medice hin. Der gesamte Bereich erfährt durch die geplante Maßnahme eine ökologische, funktionale und optische Aufwertung.

Die Eingriffsfläche ist derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 360 „Gewerbegebiet Hellweg-Kuhloweg“ als Waldfläche mit Wasserflächen festgesetzt. Zur Verfüllung der Teiche wird planungsrechtlich der B-Plan geändert. Zukünftig werden die alten, im B-Plan gekennzeichneten drei Teiche, entfallen. Für den südlichen Teich wird im B-Plan zukünftig nur eine technische Anlage (Löschwasserteich) ausgewiesen.

Baugrund und Bodenmaterial:

Das Büro AHLENBERG Ingenieure wurde durch den Bauherrn beauftragt, eine Baugrunduntersuchung zu erstellen, um die vorhandenen Bodenverhältnisse einzuordnen. Das Untersuchungsgebiet ist geologisch dem rechtsrheinischen Schiefergebirge zugeordnet. Im Bereich des Erdaushubs befinden sich Gesteine aus grauem und schwarzem Schiefer mit einer Gesamtmächtigkeit von etwa 220m. Um die oberflächennahe Schichtenfolge und die Auffüllungsmächtigkeiten zu bestimmen, wurden sechs Rammkernsondierungen abgeteuft. Bei allen Schichtenprofilen wurde eine Schicht von 0,1 m bis 0,22 m Mutterboden vorgefunden. Die nachfolgende Schicht besteht aus Auffüllungen die eine Mächtigkeit von 0,22 m und 1,4 m aufweisen. Diese künstlichen Auffüllungen bestehen größtenteils aus umgelagerten Schluffen und Bauschutt. Unterhalb der Auffüllungen wurde Festgestein, überwiegend bestehend aus verwitterten bzw. stark verwitterten Tonstein, vorgefunden.

Auffüllfläche

Im südwestlichen Bereich der Werkfläche liegt der Bereich der ehemaligen Teichanlagen der mit 7500 m³ Aushub aufgefüllt werden soll. Zunächst erfolgt das Einbringen von nicht belastetem Aushubmaterial. Die Ausgestaltung der Geländesituation orientiert sich an der umgebenden landschaftlichen Geländetopographie, eine sichtbare Überhöhung der Geländesituation ist nicht geplant.

Die Verfüllung spart den unteren Teil des Teiches nördlich des Löschwasserteiches aus. Dieser Bereich bleibt als Mulde erhalten und erhält eine neue Böschung lediglich in Richtung Norden.

Die vorhandene Teichtiefe bleibt erhalten. Die naturbelassene Mulde wird mittels Einleitungen aus dem parallel verlaufenden, bestehenden Regenwasserkanals gespeist (DN 150).

Insgesamt werden ca. 5.000 m² Vegetationsflächen langfristig wiederhergerichtet. Auf die zu begrünenden Vegetationsflächen wird, soweit für die Standortentwicklung notwendig, durchwurzelbares Bodenmaterial (Oberboden) aufgetragen.

Biotoptypenbestand und Bewertung

Das Umfeld der Mitte des 20. Jahrhunderts künstlich angelegten Teiche wurde von einem sehr heterogenen Laubmischwald aus einheimischen und nicht einheimischen Baumarten eingenommen. Hauptbestandsart war die Rotbuche. Häufig waren ebenfalls Esche, Ahorn, Linde, daneben Reihen von Hybridpappeln entlang der Teichböschungen, Weiden, einzelne Fichten und zahlreiche einheimische Straucharten (u. a. Hartriegel, Hasel, Holunder). Der Unterwuchs war teils waldartig, teils reich an Hochstauden.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde Märkischer Kreis wurde bei der geforderten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Nutzungs- und Biotoptypenbestand des heute rechtskräftigen Bebauungsplanes (Stand Mai 2009) zur Grunde gelegt.

Aufforstung und Gestaltung Auffüllfläche- Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung

Nach Auffüllen der Teiche wird die neu hergerichtete Fläche auf ca. 4913 m² mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt (Qualität Forstware). Die geplante Mulde im Bereich Teich 3 (Wasserfläche ca. 200 m²) erhält eine standortgerechte Bepflanzung aus Erlen (*Alnus glutinosa*).

Die Artenauswahl orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation sowie den bestehenden (Hangbereich) und neuen (Teichbereich) standortbedingten Gegebenheiten. Die Maßnahme und Pflanzenauswahl erfolgte in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Märkisches Sauerland und folgt zudem im Grundsatz der im Bebauungsplan Nr. 360 aufgeführten Baum- und Straucharten der Pflanzenliste, Nr. 1 (Laubbäume – flächige Anpflanzung) und Nr.3 (Sträucher). Das Entwicklungsziel orientiert sich dabei an den in den benachbarten Gehölzflächen anzutreffenden Strukturen, an deren Ende ein zusammenhängender Waldkomplex von hoher ökologischer Wertigkeit steht. Verwendung finden werden größtenteils Bergahorn sowie untergeordnet Eberesche und Vogelkirsche mit 20%-Strauchanteilen (Hasel, Schwarzdorn, Roter Holunder) im

Hangbereich sowie Stieleiche und Hainbuche mit eingestreuten Roterlen im ehemaligen Teichbereich und insbesondere im Bereich der neuen Mulde.

Die geplante, großflächige und dichte Bepflanzung mit großblättrigen Gehölzen an den Randbereichen des Plangebietes gewinnt des Weiteren in Zukunft große Bedeutung für den Lärm- und Sichtschutz. Im Bereich der ehemaligen Teiche und entlang des firmeneigenen parallel verlaufenden Weges (Kernbereich, siehe Bepflanzungsplan) sollen abweichend vom Pflanzverband stellenweise auch lockere Pflanzungen und kleinere Freiflächen / Sichtachsen vorgehalten werden. Hier sollen durch extensiv gepflegte Wiesenflächen zusätzliche Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden. (Standorte, Ausprägung und weitere Details im Rahmen der Ausführungsplanung).

Ein ehemaliger, wassergebundene Waldweg wird versickerungsfähig wieder hergerichtet, teils in der seiner Breite reduziert und erhält einen Anschluss an den firmeneigenen Zufahrtsweg „Kuhloweg“. Der so entstehende Rundweg erhöht die Attraktivität des geplanten „Naherholungsbereich“ für die Firmenmitarbeiter ohne jedoch die ökologische Funktion des Plangebietes als Wald- und potentiellen Amphibienhabitat zu beeinträchtigen.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ und unter Berücksichtigung der modifizierten Bestandsbewertung des Märkischen Kreises bilanziert.

Die vorhandenen Biotopwerte des Plangebietes werden dabei dem zukünftigen Wert nach Realisierung der Planung gegenübergestellt. Die Bilanzierung und Bewertung basiert auf dem Erhaltungsziel Wald. Der Kompensationsbedarf errechnet sich dabei aus dem Vergleich der Ist-Situation (Ausgangszustand des Plangebietes gem. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 360) mit dem Zustand nach Durchführung der Maßnahme (Zustand des Plangebietes nach Durchführung und Auffüllung). Das in diesem Falle 13.486 Wertpunkte umfassende Biotopwertdefizit wird über eine Ersatzgeldzahlung ausgeglichen. Die Stadt Iserlohn verfügt für solche Zwecke über ein Ökokonto.

17. Flächenbilanz

Gewerbegebiet:	31.551 qm
(davon überbaubare Grundstücksfläche	18.626 qm)
Private Grünfläche:	1.665 qm
Waldfläche:	18.254 qm
Wasserfläche:	559 qm
Fläche für Versorgungsanlagen:	4.260 qm
Gesamtfläche Plangebiet:	56.289 qm

Iserlohn, den 18.09.2017

In Vertretung

Janke
Stadtbourat