

Begründung

(§ 9 Abs.8 Baugesetzbuch)

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212, Gewerbegebiet Kalthof / Zollhaus gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Ausgangs- und Beschlusslage

Der Bebauungsplan Nr. 212 - Gewerbegebiet Kalthof / Zollhaus - ist seit dem 28.01.1995 rechtsverbindlich und setzt im Wesentlichen Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO fest.

Der Rat der Stadt Iserlohn hat in seiner Sitzung am 05.07.2005 beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die am Südrand des Gewerbegebietes vorhandenen Betriebsteile der J.D. von Hagen GmbH durch einen weiteren Baukörper verbunden werden können.

2. Lage und Abgrenzung des Planänderungsbereiches

Der Planänderungsbereich liegt im Iserlohner Norden, rd. 700m südöstlich von Kalthof. Er wird im Südwesten durch die Bahnlinie Iserlohn-Schwerte, im Nordwesten durch den Heyinger Weg bzw. durch Teile der Zollhaushausstraße, Im Osten durch die B 233 und im Südosten durch ein Siepental mit Bachlauf begrenzt.

3. Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich umfasst den südöstlichen Teil des Gewerbegebietes Kalthof Zollhaus und wird von den hier seit Mitte der 90er Jahre errichteten Gewerbebauten geprägt. Parallel der B 233 und südlich der Gewerbegrundstücke bestimmt eine breite Anpflanzung (Sicht- und Immissionsschutzstreifen) den vorhandenen Ortsrand. Weiter südlich geht das Areal in den o.g. Siepenbereich über.

4. Planungserfordernis

Die Betriebsteile der J.D. von Hagen GmbH, Iserlohn werden z. Zt. durch eine öffentliche Grünfläche getrennt. Als Reaktion bzw. Konsequenz auf die bevorstehenden wirtschaftlichen und technischen Entwicklungen strebt die Betriebsführung eine Teilkonzentration der Betriebsanlagen im Gewerbegebiet Kalthof Zollhaus an. Aus der Nutzung der genannten öffentlichen Grünfläche als Gewerbegrundstück ergeben sich folgende Chancen:

- langfristige Sicherheit in der Unternehmensplanung hinsichtlich Standortsicherung, Grundstücksvorsorge und Wettbewerbsfähigkeit,
- Rationalisierung der Produktions- und Transportabläufe,
- Sicherung von Arbeitsplätzen,
- langfristig Schaffung von ca. 100 Arbeitsplätzen,
- Sicherung und Erhöhung der Gewerbesteuer.

Im Südwesten des Plangebietes soll ein Hochregallager entstehen. Nach Angaben des Herstellers ist eine wirtschaftliche Nutzung des Lagers nur erreichbar, wenn die Oberkante des Lagergutes mindestens bei 15,00 m liegt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Planänderungsgebiet eine Verkehrsfläche für den Bau eines privaten Bahnanschlusses fest. Hierdurch sollte die Möglichkeit eines Anschlusses der Betriebe an die Bahnstrecke Iserlohn / Schwerte geschaffen werden. Nach den Erkenntnissen des bisherigen Planvollzuges und den Betriebsplanungen der hier ansässigen Unternehmen ist die Option eines Gleisanschlusses für das Gewerbegebiet Kalthof - Zollhaus inzwischen hinfällig; die hierfür vorgesehene Fläche kann somit den anliegenden Gewerbegrundstücken zugeschlagen werden.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

- Festsetzung der südlich an die Zollhausstraße angrenzenden Grünfläche als Industriegrundstück (GI).
- Verlagerung des hier vorhandenen Weges nach Südwesten, d.h. in den Bereich südlich der hier vorhanden Wendeanlage.
- Festsetzung der nicht mehr benötigten Gleistrasse als Industriegebiet (GI-Fläche).
- Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen an die technischen Anforderungen der Unternehmen, d.h. Änderung der max. zulässigen Traufhöhe auf 16.00 m über dem Niveau der jeweiligen Geländeausgleichsfläche.
- Anpassung der festgesetzten Geländeausgleichsflächen an die örtliche Situation.
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im Westen und Süden des Planänderungsbereiches an die Bedarfssituation der hier ansässigen Betriebe.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 212 bleiben von der Änderung unberührt.

6. 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.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. In den Bereichen der Eingrünung des GI-Gebietes, d.h. in den Bereichen der Sicht- und Immissionsschutzstreifen und im Bereich des südlich angrenzenden Siepen ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212, Gewerbegebiet Kalthof / Zollhaus kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

8. Umweltbelange

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

Nach den Vorgaben des § 1a des Baugesetzbuch (BauGB) und des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212, Gewerbegebiet Kalthof / Zollhaus weist ein Defizit von 46.920 Wertpunkten auf. Im Sommer 2001 hat der Rat der Stadt Iserlohn eine Satzung bezüglich der Kompensationsproblematik beschlossen. Damit besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, nicht nur im Plangebiet selbst auszugleichen, sondern im gesamten Stadtgebiet.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist die Möglichkeit des Gesamtausgleichs nicht gegeben, so dass 40.170 Biotopwertpunkte in einem Bereich außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden müssen. Dies ergibt sich aus der enorm hohen Ausgangswertigkeit der zum Ausgleich verfügbaren Grünflächen, die somit nur noch geringfügig aufgewertet werden können.

Für weitergehende Angaben bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen wird auf den folgenden Umweltbericht verwiesen.

8.2 Umweltbericht gemäß § 2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2a BauGB

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ist jeder neu aufzustellende, zu ändernde oder zu ergänzende Bauleitplan einer Umweltprüfung zu unterziehen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht darzulegen.

8.2.1 Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

Die Umweltauswirkungen sind insgesamt überschaubar geblieben. Negative

Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die Bebauung einer Grünfläche südlich der Zollhausstraße, wobei der Verlust des Grundstückes als extensiv genutzte Erholungsfläche aufgrund der hier vorliegenden Größenordnung eher zu vernachlässigen ist.

Der Verlust von Oberflächenwasserretention und die Störung der Tier- und Pflanzenwelt ist demgegenüber erheblich bzw. sehr erheblich. Diese Folgen sind jedoch bei vergleichbaren Baumaßnahmen regelmäßig nicht zu vermeiden und in Abwägung der hier zu berücksichtigenden ökonomischen Belange insgesamt hinzunehmen. Gleichwohl muss ein entsprechender Ausgleich durch Pflanzgebote im Plangebiet und über den Erwerb von gut 40.000 Ökopunkten im Rahmen des städtischen Kompensationsflächenmanagements erfolgen.

Der Bau eines Hochregallagers in äußerst exponierter Lage führt zu massiven Veränderungen des Ortsrandes mit seinen landschaftbildprägenden Elementen und ist ebenfalls sehr beachtlich. Das Heranwachsen der in Ergänzung der südlich angelegten, randlichen Schutzpflanzungen anzupflanzenden Gehölze wird mittel- und langfristig zu einer Minderung der Beeinträchtigung führen.

8.2.2 Einleitung

– Ziele und Zwecke der Planung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 212, Gewerbegebiet Kalthof / Zollhaus hat die Aufgabe, die in der Begründung genannten Zielsetzungen planungsrechtlich vorzubereiten und gleichzeitig die Umweltverträglichkeit bzw. den Ausgleich auftretender Eingriffe in Natur und Landschaft sicherzustellen.

– Angaben zum Standort

Der Planänderungsbereich liegt im Iserlohner Norden, rd. 700m südöstlich von Kalthof. Es wird im Südwesten durch die Bahnlinie Iserlohn-Schwerte im Nordwesten durch den Heyinger Weg bzw. durch Teile der Zollhaushausstraße, Im Osten durch die B 233 und im Südosten durch ein Siepental mit Bachlauf begrenzt.

Das Gelände liegt an einem Hang, der flach nach Südosten von etwa 172,00m ü.NN auf etwa 155,50m ü.NN abfällt.

– Art des Vorhabens

Ein am Südrand des Gewerbegebietes Kalthof / Zollhaus ansässiges Unternehmen möchte seine Betriebsstätten mit einem Hochregallager verbinden. Hierzu muss eine öffentliche Grünfläche, in die auch eine historische Wegeverbindung eingelagert ist, entsprechend überplant werden.

Außerdem soll eine im Bebauungsplan optional festgesetzte, aufgrund des Planvollzuges jedoch nicht mehr benötigte Trasse für einen privaten Bahnanschluss den angrenzenden Gewerbegrundstücken zugeschlagen werden.

– Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Südlich der Zollhausstraße wird rd. 4.230 m² öffentliche Grünfläche zum Bau eines Hochregallagers in das GI-Gebiet integriert werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche der westlich angrenzenden Grundstücke wird dem Bestand bzw. den Bedürfnissen der hier ansässigen Betriebe angepasst und um insgesamt rd. 3.610 m² ergänzt.

– Festsetzungen

Der südliche Teil des Gewerbegebietes Kalthof Zollhaus wird weiterhin als Industriegebiet (GI) für Betriebe der Abstandsklassen V und VI, also mit einem Abstandserfordernis von 300m bzw. 200m festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe der Gebäude wird einheitlich auf max. 16.00 m über dem Niveau der jeweiligen Geländeausgleichsfläche erhöht (bisher 10,00 m zuzüglich Ausnahmen aus produktionstechnischen Gründen).

In den südöstlichen Randbereichen bleibt die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in modifizierter Form erhalten.

– Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs.3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.v. m. §21 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 25.03.2004 zuletzt geändert am 25.11.2004) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanänderung durch eine Gegenüberstellung des Ausgleichs- und Planungszustandes und hieraus resultierenden Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen reagiert wird.

Dem Gebot des "sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden" gem. §1a Abs.2 BauGB wird im Rahmen der Planung durch Erhöhung der zulässigen Traufhöhe Rechnung getragen. Zur Nutzung der neuen Gewerbefläche kann außerdem auf vorhandene Infrastruktur zurück gegriffen werden. Die Bodenversiegelung wird auf das ökonomisch noch vertretbare Maß beschränkt.

Alle übrigen Fachgesetze bzw. Fachplanungen haben keine Auswirkungen auf die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung.

8.2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

– Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Schutzgut Mensch

Durch die Erweiterung des Industriegebietes kommt es zu dem Verlust einer extensiv genutzten Grün- bzw. Erholungsfläche. Weitere Beeinträchtigungen für den Menschen sind nicht zu erwarten, da keine Wohnbebauung angrenzt.

Bewertung

Es wird eine geringe Beeinträchtigungen der Menschen durch den Verlust einer arbeitsstättennahen Erholungsfläche ausgelöst. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit - z.B. durch Lärm oder andere Emissionen - sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Pflanzen als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. auch wieder herzustellen.

Die zur Umwandlung in GI-Gebiet anstehende Grünfläche ist Teil eines sog. Hauptgrünzuges innerhalb des Gewerbegebietes Kalthof - Zollhaus und konnte in den letzten Jahren planmäßig entwickelt werden. Das vorhandene Feldgehölz wurde mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzt und im weiteren Verlauf mit den südlich angelegten, randlichen Schutzpflanzungen verbunden.

Hierdurch entstand ein Grünkorridor, der durch den Vollzug dieser Bebauungsplanänderung vollkommen bebaut werden wird. In dem feuchten Terrain um die alte Hohlwegeverbindung konnte sich die Flora - u.a Weiden, Eschen, Eichen und Ahornarten - hervorragend entwickeln.

Bewertung

Grundsätzlich ist eine Bebauung und Bodenversiegelung als dauerhaft wirkende Veränderung von hoher Intensität einzustufen. In Bezug auf die Biotopfunktion kommt es zum Verlust der aktuellen Vegetationsstrukturen mit mittlerer bis hoher ökologischer Wertigkeit und somit zum dauerhaften Verlust von Boden als Habitat für die Flora. Vor allem die vollständige Überplanung des alten Hohlweges / Feuchtmuldenbiotop bedeutet wegen seiner relativen Seltenheit einen empfindlichen Verlust der Lebensgrundlagen seiner natürlichen Bewohner. Der Verlust ist zwangsläufig unvermeidbar und muss durch geeignete Maßnahmen im Süden des Grundstückes bzw. im Rahmen des städtischen Kompensationsflächenmanagements (Ökokonto) kompensiert werden. Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten sind nicht bekannt.

Schutzgut Tier

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. auch wieder herzustellen.

Mit Herrichtung des Gewerbegebietes und den großflächigen Kompensationsflächen entstanden im Bereich Kalthof Zollhaus auch neue, weiträumige Schutz- und Nahrungsareale, die eine weit größere Anzahl von Vogel- und Kleintierarten aufnehmen konnten als das bis dahin möglich gewesen wäre. Beobachtungen von Ornithologen

und des NABU bestätigen dies und weisen sogar auf das Auftauchen seltener Tiere (z.B. der Wasseramsel) hin, die neu in das Gebiet eingewandert sind.

Bewertung

Grundsätzlich ist eine Bebauung und Bodenversiegelung als dauerhaft wirkende Veränderung von hoher Intensität einzustufen. In Bezug auf die Biotopfunktion kommt es zum Verlust der aktuellen Strukturen mit mittlerer bis hoher ökologischer Wertigkeit und somit auch zum dauerhaften Verlust von Freiraum als Habitat für die Fauna. Der Wegfall des Hohlwegbiotops sowie der hier unmittelbar angrenzenden ehemaligen Ausgleichsflächen beansprucht in erheblichem Maße Lebens-, Nahrungs- und Vermehrungsraum hier ansässiger Vögel und Kleintiere.

Der Verlust ist zwangsläufig unvermeidbar und muss durch geeignete Maßnahmen im Süden des Grundstückes bzw. im Rahmen des städtischen Kompensationsflächenmanagements (Ökokonto) kompensiert werden.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs 2 Baugesetzbuch (BauGB) sparsam umgegangen werden.

Zur Umsetzung der Planung ist eine weitere Inanspruchnahme und Versiegelung des Bodens unumgänglich. Die Bodenversiegelung wird auf das wirtschaftlich noch vertretbare Maß beschränkt. So sind 20% der Betriebsgrundstücke zu begrünen bzw. von einer Versiegelung frei zu halten.

Bewertung

Die vorhabenbezogene Oberflächenversiegelung führt zwangsläufig zu einer qualitativen Veränderung der natürlichen Bodenfunktionen.

Darüber hinausgehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht erkennbar.

Schutzgut Wasser

Zusätzliche Versiegelung führt regelmäßig zu Veränderungen des Wasserleitvermögens, des Grundwasseraufkommens und der Grundwasserneubildungsrate. Das im Süden des Planänderungsbereiches vorhandene Oberflächengewässer bleibt unberührt.

Zusätzlich anfallendes Schmutzwasser soll über die vorhandene Mischwasserkanalisation der öffentlichen Kläranlage zugeführt werden.

Bewertung

Durch die Erweiterung des Industriegebietes kommt es zu einer Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist aufgrund der hier in Rede stehenden Größenordnung jedoch nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Veränderung des Kleinklimas können vor allem von Durchlüftungsblockaden und von versiegelten Böden - die sich durch direkte Sonneneinstrahlung aufheizen - ausgehen. Hinzu kommende Emittenten führen häufig zu einer Verschlechterung der Luftqualität.

Die Bewertung der klimatischen Verhältnisse beruht auf den Ergebnissen der Karte "Freiflächensicherungsgrad" der Klimaanalyse für den Bereich der Stadt Iserlohn. Ziel der Karte ist es, die Bereiche der Stadt nach ihren unterschiedlichen klimatischen Funktionen, d. h. ihrer Wirkung auf andere Räume abzugrenzen und die Empfindlichkeit dieser Funktion gegenüber strukturellen Veränderungen zu bewerten. Auf dieser Grundlage ergeben sich Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Verbesserung der klimatischen Situation.

Das Plangebiet wird aufgrund der relativ hohen Windgeschwindigkeiten grundsätzlich gut durchlüftet. Da die Fläche auch nicht im Einzugsgebiet von mäßig bis schlecht durchlüfteten Siedlungen bzw. im Einzugsbereich von ausgeprägten Talabwinden liegt, ergibt sich die Ausweisung der geringen Freiflächenrestriktion. Zudem liegt der Untersuchungsraum in einem großflächigen Kaltluftsammelgebiet mit sehr schwachem Kaltluftabfluss. Insgesamt wird sich die geplante Bebauung hinsichtlich des Kaltluftstauverhaltens nur geringfügig auf die lokalklimatischen Gegebenheiten auswirken. Durch das projektierte Hochregallager kommen auf den hier in Rede stehenden Bereich keine weiteren Immissionen zu.

Bewertung

Unter den genannten Gesichtspunkten führt die geplante Ergänzung des GI-Gebietes zwar zu einer Verschlechterung der Durchlüftungsverhältnisse; die Auswirkungen auf die umliegenden Bereiche sind jedoch zu vernachlässigen. Klimatologische Anforderungen hinsichtlich lufthygienischer Gesichtspunkte sind an ein Hochregallager aufgrund fehlender Emissionen ohnehin nicht zu stellen, sodass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima allenfalls von untergeordneter Bedeutung ist.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt in exponierter Lage am Südostrand des Gewerbegebietes Kalthof-Zollhaus. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber weiteren Beeinträchtigungen ist hier als sehr hoch einzustufen.

Am Ortsrand wirken sich die hier vorhandenen und geplanten Gebäude in hohem Maße störend aus. Der ansonsten vielfältige und naturnahe Landschaftsraum wird hierdurch eindeutig überprägt.

Bewertung

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Ergänzung der Bebauung am Ortsrand - insbesondere durch das hier vorgesehene Hochregallager mit 16,00m Traufhöhe erheblich beeinträchtigt.

Das Heranwachsen der Gehölze in Ergänzung der südlich angelegten, randlichen Schutzpflanzungen (Pflanzgebot) gewährleistet jedoch eine stetige Verbesserung des Ortsrandes und der Sichtbeziehung vom Kreuzungsbereich B 233 / Sümmeraner Straße. Dies wird mittel- und langfristig zu einer Minderung der Beeinträchtigung führen.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bewertung

Im Planbereich bestehen keine Kultur - und Schutzgüter im o.g. Sinne. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter kann daher ausgeschlossen werden

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Bewertung

Durch diese Bebauungsplanänderung ist eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ ergänzende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

– Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verlust von extensiv genutzten Grün- bzw. Erholungsfläche	+
Pflanzen	Zerstörung einer Grünfläche - Wiese, randlich Gehölzfläche mit altem Baumbestand	+++
Tiere	Verlust bzw. Verdrängung von Teillebensräumen	++
Landschaft	Massive Veränderung des Ortsrandes mit seinen landschaftbildprägenden Elementen	+++
Boden	Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bebauung Bodenbewegung, Verdichtung)	++
Wasser	Ein für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention	+

Luft und Klima	Verschlechterung der Durchlüftungsverhältnisse / klimatologische Auswirkungen	+
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	-

+++ sehr erheblich / ++ erheblich / + wenig erheblich / - nicht erheblich

– Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der südöstliche Ortsrand des Gewerbegebietes Kalthof -Zollhaus, insbesondere die Grünfläche mit der historischen Wegführung südlich der Zollhausstraße, in der jetzigen Form erhalten bleiben.

Durch die Bebauung der Grünfläche werden Veränderungen mit den v.g. Umweltauswirkungen ausgelöst. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können nur einen Teil der negativen Auswirkungen kompensieren. Dies gilt vor allem für die Veränderung des Landschaftsbildes.

– Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Planumsetzung ist eine Vermeidung und Verringerung der genannten Umweltauswirkungen nicht möglich.

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs.7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs.3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu berücksichtigen. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Das ermittelte Biotopwertdefizit von insgesamt 46.920 Biotopwertpunkten kann mangels geeigneter Flächen im Plangebiet nur teilweise kompensiert werden. Vorgesehen ist eine Ergänzung der hier aus früheren Kompensationsmaßnahmen bereits vorhandenen Anpflanzung mit standortgerechten Gehölzen. Aufgrund der enorm hohen Ausgangswertigkeit der hierzu geeigneten Fläche ist ein Biotopwertzugewinn allerdings nur sehr begrenzt möglich.

Das hiernach verbleibende Defizit von 40.170 Punkten ist im Rahmen des städtischen Kompensationsflächenmanagements auszugleichen. Hierdurch kann die Stadt Iserlohn an anderer Stelle im Stadtgebiet naturräumliche Maßnahmen durchführen, so dass der durch diese Bebauungsplanänderung ausgelöste Eingriff insgesamt ausgeglichen ist.

– Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

- Standortalternativen
Standortalternativen kommen nicht in Betracht, da die Bebauungsplanänderung im Wesentlichen der Standortsicherung hier ansässiger Betriebe dient.
- Alternative Bebauungskonzepte
Die Bebauungsplanänderung zielt darauf ab, vorhandene Betriebsstätten sinnvoll zu ergänzen bzw. miteinander zu verbinden. Insofern kommen alternative Bebauungskonzepte hier nicht in Betracht.

8.2.4 Zusätzliche Angaben

- Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft, ADAM, K., Nohl, W. W.&W. Valentin (1987) Hrsg.: Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW, Düsseldorf.

- Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung / Monitoring

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden konkrete Baumaßnahmen planungsrechtlich vorbereitet. Die Umsetzung der Pflanzgebote ist unmittelbar nach Fertigstellung der Maßnahme zu prüfen. Der Ankauf von Ökopunkten kann bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auferlegt werden.

- Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

8.3 **Altlasten**

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beim Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben. Flächen mit Bodenbelastungen - insbesondere Altlasten - sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Nach Einsichtnahme in das Altlastenkataster der Stadt Iserlohn, ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

9. **Umsetzung der Planänderung**

9.1 **Bodenordnung**

Das Plangebiet ist im Eigentum der hier ansässigen Unternehmen bzw. der Stadt Iserlohn. Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Durchführung dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

9.2 Finanzielle Auswirkungen

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

Die Gesamtfinanzierung / -förderung des Gewerbegebietes Kalthof - Zollhaus basiert auch auf der Annahme, dass ein privater Gleisanschluss realisiert wird. In diesem Zusammenhang hat der Zuschussgeber verfügt, dass die Stadt Iserlohn im Rahmen der noch ausstehenden Schlussverwendung denwendungszweck und damit auch die Fertigstellung der Gleisanlage nachzuweisen hat. Der Verzicht auf die Gleisanlage kann u. U. zu einer Rück-/Teilrückzahlung der Fördermittel führen.

Iserlohn, 24.01.2006

Dr. Ahrens
Erster Beigeordneter