

# Begründung

## **zum Bebauungsplan Nr. 365 " Letmathe - "Gennaer Straße / ehemaliger Ringlokschuppen" Ortsteil Letmathe, Stadt Iserlohn nach § 13 a BauGB gem. § 9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Für den Bereich des Grundstücks "ehemaliger Ringlokschuppen / Gennaer Straße" soll ein Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Ziel der Aufstellung ist die Entwicklung des Areals des ehemaligen Ringlokschuppens als Mischgebiet. Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Betriebsstrukturen ist als Nachfolgenutzung, auf dem Grundstück des ehemaligen Ringlokschuppens die Errichtung eines Ausbildungszentrums der Ausbildungsgesellschaft Mittel-Lenne geplant.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans bietet sich gleichzeitig die Chance die angrenzenden ungeordneten Nutzungen der Nachbargrundstücke planungsrechtlich zu erfassen und städtebaulich zu strukturieren.

Voraussetzung für die Sicherstellung einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Entsprechend der benachbarten und geplanten Nutzung, soll ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden.

### **2. Bestandssituation**

#### ***2.1 Lage im Stadtgebiet, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches***

Das Plangebiet liegt im Stadtteil "Letmathe", westlich im Stadtgebiet von Iserlohn.

Das Bebauungsplangebiet wird im Osten durch die Brückenstraße, im Süden durch die Gleisanlagen der DB AG, im Westen durch das Grundstück "Gennaer Straße 67" und im Norden durch die Bergstraße abgegrenzt.

#### ***2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur***

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 18.200 m<sup>2</sup>. Das Gelände des ehemaligen Ringlokschuppens befindet sich im Eigentum der Stadt Iserlohn, alle anderen angrenzenden Grundstücksflächen sind Privateigentum.

### **2.3 Erschließung des Plangebiets**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Gennaer Straße.

### **2.4 Bestehende Nutzung**

Das Gebiet ist geprägt durch die Mischung aus wohn- und gewerblicher Nutzung. Während im östlichen Bereich die Wohnnutzung dominiert, ist der westliche Bereich des Plangebietes durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Die Bebauung bildet zur Gennaer Straße eine mehrgeschossige Straßenrandbebauung.

Südwestlich an das Grundstück "Ringlokschuppen" grenzt ein Industrie- und Gewerbekomplex, welcher eine breite Vielfalt an Nutzungen (teilweise ungenehmigt) beinhaltet. Neben verschiedenen Gewerbeeinheiten, wie Schleiferei, Tischlerei, Transport- und Logistikunternehmen ist hier auch eine Vergnügungsstätte ansässig. Außerdem befinden sich im Gebäudekomplex auch Wohnungen.

### **2.5 Geologie**

Das Plangebiet befindet sich an der Nordflanke des Remscheider-Altenaer Sattels und gehört zum nördlichen Bereich des Rheinischen Schiefergebirges. Im Gebiet treten laut der Geologischen Karte die jüngeren oberdevonischen Schichten der Unteren Adorf-Stufe zu Tage.

### **2.6 Altlasten**

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

Das Gelände des ehemaligen Ringlokschuppens ist als Fläche mit Altlasten eingestuft. Im Bebauungsplan erfolgte die Kennzeichnung dieser Fläche. Auf der Fläche befand sich bis 2007 ein Ringlokschuppen mit angrenzender Werkstatt und einem Bürogebäude. Bis ca. 1960 wurde die Fläche von der Deutschen Bahn genutzt. Danach mietete und nutzte die Firma "Küppers Baustoffhandel" die Fläche. Heute unterliegt die Fläche und das darauf noch befindliche Gebäude keiner Nutzung mehr.

Der Ringlokschuppen wurde ab 1960 als Lager eines Baustoffhandels genutzt. Im Frühjahr 2007 wurde der Ringlokschuppen, aufgrund seines einsturzgefährdeten Zustands abgerissen und bis auf das Fundament zurückgebaut. Südwestlich grenzte die ehemalige Werkstatt an den Bereich des Ringlokschuppens an. Sie wurde ebenfalls als Lager des Baustoffhandels genutzt. An die ehemalige Werkstatt angrenzend befindet sich ein Bürogebäude.

An der Westseite des ehemaligen Lokschuppens befand sich die Betriebstankstelle der Firma Küppers. Der Platz vor dem Bürogebäude ist mit einer Schwarzdecke versiegelt, der Bereich der ehemaligen Tankanlage ist betoniert und zum Teil mit Ruderalvegetation besiedelt.

Im Osten des ehemaligen Lokschuppens befand sich die Laderampe, im Süden grenzte die ehemalige Drehscheibe an. Die Drehscheibe wurde von dem Baustoffhandel als Anlieferungsplatz genutzt. Der Bereich ist mit Beton befestigt. Das Gelände des ehemaligen Ringlokschuppens, welches seitens der Bahn entbehrlich wurde, wechselte am 31.03.2009 in den Besitz der Stadt Iserlohn über. Im Rahmen der Kaufverhandlungen wurde als Beurteilungsgrundlage eine Flächen-Risiko-Detail-Untersuchung durch die Bahnflächenentwicklungsgesellschaft NRW mbH (BEG-NRW) in Auftrag gegeben. Die Beauftragung umfasste die Module Altlasten, Abfall/Boden und Kampfmittel. Die Untersuchung wurde Ende 2007 durch die Gesellschaft für Umweltberatung und Projektmanagement mbH in Herten durchgeführt. Während des Untersuchungszeitraums lag noch kein städtebauliches Konzept zur Nachnutzung des Geländes vor. Demzufolge wurde in der Untersuchung eine Folgenutzung als Gewerbefläche sowie Wohnfläche angenommen.

Auf der Fläche des ehemaligen Ringlokschuppens wurden zur Durchführung der Untersuchung insgesamt 163 Bodenproben entnommen. Davon wurden 30 Proben labortechnisch auf Schwermetalle, Arsen, PAK und Kohlenwasserstoffen untersucht.

Die laborchemischen Untersuchungen ergaben für die Schwermetalle die regionaltypischen Erhöhungen der Parameter Blei und Zink sowie vereinzelt Erhöhungen der PAK Gehalte im Feststoff. Die Eluatuntersuchungen blieben für die Schwermetalle unterhalb der Bestimmungsgrenzen. Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen liegen für die Parameter BTEX und LHKW an den Probestellen unterhalb der jeweiligen Bestimmungsgrenzen.

Für eine gewerbliche Nutzung ist bei keinem der untersuchten Parameter der Prüfwert nach Bundes-Bodenschutzverordnung überschritten. Nach Aussage des Gutachters sind bei derzeitigem Zustand und bei einer künftigen Nutzung von Gewerbe für den Wirkungspfad Boden - Mensch (direkter Kontakt) keine Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden- Grundwasser werden in allen Einzelproben deutlich unterschritten, daher besteht im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes kein Handlungsbedarf.

Hingegen bei einer Nutzung als Wohnfläche liegt eine Überschreitung des Blei-Prüfwertes vor. Außerdem wurden lokal erhöhte PAK-Gehalte ermittelt. Aus den Untersuchungen ist erkennbar, dass die erhöhten Schadstoffgehalte anorganischer und organischer Art nur lokal anzutreffen sind. Aufgrund dieses punktuellen Charakters ist kein nennenswertes Verunreinigungspotential im Sinne flächenhafter Verunreinigungen vorhanden.

Weiterhin ist im Hinblick auf die festgestellten Schwermetallgehalte zu verzeichnen, dass keine nennenswerte Eluierbarkeit gegeben ist. Dies bedeutet, dass die potentiellen Schadstoffe in weitestgehend immobil Form vorliegen und somit nur wenig verfügbar sind. Im Hinblick auf eine zukünftige Nutzung als Wohnbaufläche bedeutet das, dass grundsätzlich zwar eine potentiell schadstoffliche Belastung im anstehenden Aufschüttungsbereich vorhanden ist, von einem Gefahrenpotential jedoch nicht ausgegangen werden muss. Daher wird empfohlen, aus vorsorglichem Aspekt kultivierungsfähigen Oberboden als Überdeckung aufzubringen.

Zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist in den Hausgärten von Wohngebäuden über verbleibenden Auffüllungsmaterialien eine qualifizierte Abdeckung aufzubringen. Diese sollte mindesten 50 cm mächtig sein und folgendermaßen aufgebaut sein:

Unter einer 20 cm mächtigen Oberbodenschicht sollte eine 10 cm mächtige Filterschicht eingebaut werden, die von einer mindesten 20 cm mächtigen

Sperrschicht aus Lehm oder ähnlichem Material unterlagert wird. Sämtliche einzubringende Bodenmaterialien haben die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung einzuhalten.  
Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist zu vermeiden.

Alle Maßnahmen sind gutachterlich zu begleiten und der Abteilung Umwelt und Klimaschutz der Stadt Iserlohn nachzuweisen. Alle Abweichungen, beispielsweise bezüglich des Aufbaus der Abdeckung, sind mit dieser abzustimmen.

Die Anpflanzung tief wurzelnder Nahrungspflanzen sollte dort unterbleiben, wo kein kompletter Austausch belasteter Auffüllungsmaterialien durch unbelastetes Material erfolgt.

Da im Rahmen der Altlastenuntersuchung punktuell beprobt wurde, ist nicht auszuschließen, dass bei Aushub und Abbrucharbeiten bisher nicht bekannte Verunreinigungen gefunden werden.

Sollten bei Abbruch- und Aushubmaßnahmen Hinweise (sowohl optische als auch geruchliche) auf mögliche Bausubstanz- oder 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 (§4 Abs. 2 BBodSchG).

Bei Eingriff in den Unterboden durch Bodenaushub ist direkter Kontakt mit potentiell schadstoffhaltigem Material gegeben. Auf Basis der Erkenntnisse kann jedoch festgestellt werden, dass im Zuge der Erdarbeiten keine Arbeitsschutzmaßnahmen erforderlich sind, die über die üblichen hygienischen Grundregeln auf Baustellen hinausgehen. Aus Vorsorgegründen sollte lediglich auf eine Durchfeuchtung des Aushubmaterials geachtet werden, um eine Staubeinstehung und damit verbundene inhalative Partikel Aufnahme zu unterbinden. Generell sollten Eingriffe in den Untergrund auch im Sinne einer Aushubminimierung weitgehend reduziert werden.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises ist bei konkreten Baugenehmigungsverfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu beteiligen.

## **2.7 Fläche für Bahnanlagen - Freistellungsverfahren**

Die Stadt Iserlohn hat 2009 das Gelände des ehemaligen Ringlokschuppens von der Bahn gekauft. Entsprechend der benachbarten und geplanten Nutzung, soll ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden. Um als Art der Nutzung ein Mischgebiet festzusetzen, ist die Fläche von den Bahnbetriebszwecken freizustellen. Die Freistellung des Grundstücks von Bahnbetriebszwecken erfolgte mit Genehmigung des Eisenbahn-Bundesamtes am 13.05.2013.

Bei baulichen Veränderungen in der Nähe der DB- Grenze ist die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien rechtzeitig, durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen zu beteiligen. Anpflanzungen im Grenzbereich der DB sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

### **3. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und übergeordnete Fachplanungen**

#### ***3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan***

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gemischte Baufläche" sowie Fläche für Bahnanlagen dar.

Der Bereich des ehemaligen Ringlokschuppens sowie die südwestlich angrenzenden Grundstücksflächen sind gemäß Flächennutzungsplan als Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Die Grundstücke sind aber durch eine Mischnutzung (Gewerbe und Wohnen) geprägt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in diesen Bereichen ab. Die gegenwärtige Darstellung als Bahnfläche entspricht nicht der tatsächlich vorhandenen bzw. geplanten Nutzung.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan wurde zwecks Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt.

#### ***3.2. 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 "Allgemeiner Siedlungsbereich" aus.

### **4. Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Fläche des Bebauungsplangebietes liegt mit ca. 18.188 m<sup>2</sup> unter der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### **5. Städtebaulicher Entwurf**

#### ***5.1 Städtebauliches Konzept***

Im Rahmen des Projekts "Stadtumbau Iserlohn - Genna" wurden zur Aufwertung des Stadtteils, im Maßnahmenkatalog unter anderen auch Handlungsüberlegungen für das Gelände des ehemaligen Ringlokschuppens formuliert.

Die Ausbildungsgesellschaft mbH Mittel-Lenne, deren alleiniger Gesellschafter der Märkische Arbeitgeberverband ist, beabsichtigt auf dem Grundstück ein Ausbildungszentrum zu errichten.

Der Märkische Arbeitgeberverband betreibt derzeit Ausbildungsstätten in Plettenberg und Altena. Die Ausbildungsstätte in Altena ist in hohem Maße sanierungs- und

renovierungsbedürftig; gleichzeitig führt die Aufrechterhaltung dieses Standortes in Altena zu Bedenken, da aufgrund der Bevölkerungssituation in Altena die Fortführungsprognose nicht positiv ist.

Vor diesem Hintergrund haben die Gremien des Verbandes und der Ausbildungsgesellschaft bereits vor zwei Jahren beschlossen, eine Verlagerung des Standortes nach Letmathe vorzunehmen. Durch die Zusammenführung der Standorte Altena und Hoesch- Hohenlimburg am neuen Standort in Letmathe, soll ein Ausbildungszentrum mit einer Kapazität von ca. 110 bis 120 Erstausbildungsplätzen errichtet werden.

Mit Realisierung des Ausbildungszentrums entsteht in Letmathe eine Einrichtung von hoher gesellschafts- und industriepolitischer Bedeutung.

Die Ausbildungsgesellschaft mit ihrem Standort in Letmathe soll den Industriebetrieben in der Lenne-Schiene als Dienstleister für die überbetriebliche Ausbildung zur Verfügung stehen und gleichzeitig den Auszubildenden einen attraktiven Standort mit Innenstadtnähe bieten, so dass die Pausenzeiten und die Zeiten vor und nach der Ausbildung in einem attraktiven Umfeld stattfinden können. Damit ergibt sich gleichzeitig eine Aufwertung des Bereiches Genna sowohl in struktureller, als auch in städtebaulicher Sicht.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist ein zum Ausbildungszentrum zugehöriger Parkplatz mit ca. 40 Stellplätzen geplant. Insgesamt werden im Ausbildungszentrum 18 Beschäftigte tätig sein. Im Jahresdurchschnitt ist mit ca. 140 Auszubildenden zu rechnen, von denen ca. 100 im ersten Ausbildungsjahr sind und somit im Regelfall unter 18 Jahre alt sind. Diese benutzen aus der Erfahrung heraus aufgrund des fehlenden Führerscheins die öffentlichen Verkehrsmittel.

Das geplante Ausbildungszentrum soll nach dem derzeitigen Planstand "Vorentwurf", aus mehreren Gebäudetrakten bestehen, die sich wie folgt aufteilen:

- Sozialgebäude mit Verwaltung und Schulungsräumen
- Foyer und Pausenraum
- 3 Werkstattbereiche

Südwestlich an das Grundstück "Ringlokschuppen" grenzt ein Industrie- und Gewerbekomplex, welcher eine breite Vielfalt an Nutzungen (teilweise ungenehmigt) beinhaltet. Neben verschiedenen Gewerbeeinheiten, wie Schleiferei, Tischlerei, Transport- und Logistikunternehmen ist hier auch eine Vergnügungsstätte ansässig. Darüber hinaus befinden sich im Gebäudekomplex auch Wohnungen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans bietet sich gleichzeitig die Chance die angrenzenden ungeordneten Nutzungen der Nachbargrundstücke planungsrechtlich zu erfassen und städtebaulich zu strukturieren.

Voraussetzung für die Sicherstellung einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Entsprechend der benachbarten und geplanten Nutzung, soll ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden.

## **5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

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. Durch die Planung tritt keine erhebliche negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein.

## **6. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG**

### **6.1 *Gesetzliche Grundlagen***

Durch die Novellierungen 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.

Nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden. Der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage der Begründung beigefügt.

### **6.2 *Schutzgebiete und -objekte***

Im Umfeld des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Das Biotopkataster des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) beinhaltet schutzwürdige Biotope und schutzwürdige Lebensräume in Nordrhein-Westfalen. Innerhalb des Bebauungsplanes und in dessen Umfeld sind keine Flächen im Biotopkataster erfasst.

### **6.3 *Durchführung der Artenschutzprüfung***

Die Artenschutzprüfung (ASP) lässt sich in drei Stufen unterteilen. In der Stufe 1 (Vorprüfung) wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Dazu wurden zur Beurteilung verfügbare Informationen zum Artenspektrum eingeholt und vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit alle relevanten Wirkfaktoren einbezogen. Die planungsrelevanten Arten wurden anhand der Internet-Datenbank des LANUV ermittelt. Weitere Informationen zur Avi- und Fledermausfauna wurden beim Naturschutzbund (NABU), Naturschutzzentrum und bei der ULB des Märkischen Kreises eingeholt. Zudem wurden Geländebegehungen zur Erfassung der Biotopstrukturen sowie der Fauna im allgemeinen (Zufallsbeobachtungen) durchgeführt.

Im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung erfolgte eine Einschätzung der Wirkfaktoren des Vorhabens hinsichtlich der direkten Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten (erhebliche Störung, Verletzung, Tötung) sowie der nachhaltigen Beeinträchtigung auf die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang.

Im Umfeld des Plangebietes sind, wie bereits im vorherigen Punkt der Begründung ausgeführt, keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

#### **6.4 Betroffenheit planungsrelevanter Arten**

Die Habitatstrukturen auf dem Gelände setzen sich zusammen aus Ruderalbrache, Pioniergehölzen (Jungwuchs), Schotterbereichen, Steinstrukturen der Laderampe, dem unbewohnten und teilweise offenen Gebäude sowie Bodenversiegelungen (Asphalt, Beton).

Die Bereiche, sofern sie nicht schattig liegen, heizen sich bei Besonnung stark auf. Zusammen mit den Nischenverstecken der Laderampe sowie den steinigen und schotterigen Flächen macht dies das Vorkommen von Reptilien (Schlingnatter, Zauneidechse) sowie Amphibien (Geburtshelfer- und Kreuzkröte) möglich. Brachen bieten bei versiegeltem bzw. verdichtetem Boden und optimalen Wetterbedingungen temporäre Lachen, die von Amphibien genutzt werden. Auf dem Gelände des Ringlokschuppens waren nur sehr flache, sehr kurzlebige und nur wenige kleine Lachen vorzufinden.

Im und am leer stehenden Gebäude bieten sich zahlreiche Nischen, Öffnungen und Spalten, die den Fledermausarten der Region Quartier bieten können. Die angrenzenden Bereiche sind charakterisiert durch die Gleiskörper der DB AG, gewerbliche Nutzung im Westen sowie Wohnbauflächen mit kleinen Gärten im Osten. Die im Sommer sich sehr stark aufheizenden Gleiskörper könnten ein theoretisch reizvolles Areal für Reptilien darstellen. Es ist allerdings zu prüfen, ob der Populationsdruck in den angrenzenden naturnahen Bereichen so groß ist, dass Exemplare wirklich in die Gleisbereiche abwandern.

Im Rahmen der Artenschutzvorprüfung wurden Arten zunächst ausgeschlossen, die aufgrund fehlender artspezifischer Habitate keinen Lebensraum im Projekt- bzw. Untersuchungsraum vorfinden. Die verbleibenden planungsrelevanten Arten sind verschiedene Fledermausarten, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Turmfalke, Rauchschwalbe, Rotmilan und Gartenrotschwanz. Bei den Amphibien bzw. Reptilien verbleiben Geburtshelferkröte, Kreuzkröte, Schlingnatter und Zauneidechse.

Zu diesen Arten wurden selektive Geländebesichtigungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten und Vegetationszuständen durchgeführt, um Vorkommen bzw. Fehlen dieser Arten zu bestätigen. Außerdem wurde die Biotopstruktur untersucht, die Rückschlüsse auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten zulässt.

Begehungen des Untersuchungsraumes zur Feststellung von planungsrelevanten Arten der Gruppen Vögel, Amphibien sowie Reptilien wurden an insgesamt 6 Terminen (09.03.2012, 16.04.2012, 26.04.2012, 13.06.2012, 22.06.2012 sowie 26.06.2012) durchgeführt.

Als Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) mit selektiver Geländeüberprüfung ist nicht von einer Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. §44 Abs. 1 BNatSchG (Nr. 1 Tötung / Verletzung, Nr. 2 erhebliche Störung, Nr. 3 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Hinblick auf planungsrelevante Arten auszugehen. Der Plan bzw. das Vorhaben ist zulässig.

Hiervon unberührt bleibt der allgemeine Artenschutz gem. § 39 BNatSchG (Rodungsverbot während der Brutzeit zum Schutz der Bruten sonstiger, im Planungsgebiet lebender Vogelarten).

## **6.5 Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung einer Tötung von Vögeln oder einer Zerstörung von Nist- oder Ruheplätzen europäisch geschützter Vogelarten darf die Fällung bzw. Rodung der Gehölze nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Für Neubauten sind fassadenintegrierte Nistkästen der Firma Schwegler GmbH für Hausrotschwanz, Mauersegler und Fledermäuse zu integrieren. Diese Maßnahme ist eine kostengünstige Möglichkeit, Beeinträchtigungen lokaler Populationen von besonders geschützten Arten der Gebäudebrüter und Fledermäuse entgegen zu wirken.

## **6.6 Fazit**

Bei Einhaltung der unter Punkt 6.4 genannten Maßnahmen sind nach abschließender Artenschutzprüfung der Stufe 1 mit dem geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verbunden.

Bei Einhaltung der Bauzeitenregelung (Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit) lässt sich ein Verstoß gegen das "Tötungsverbot" gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verhindern.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß dem Charakter des Gebietes, der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird der gesamte Bereich als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind hier nur folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### **7.1.1 *Ausschluss von Anlagen der Fremdwerbung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes***

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung ausgeschlossen sind.

Im Rahmen des Projekts "Stadtumbau Iserlohn - Genna" wurden zur Aufwertung des Stadtteils verschiedene Handlungsüberlegungen abgefasst. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher wünschenswert, für den Bereich des Bebauungsplanes, trotz eines teilweise geprägten gewerblichen Umfeldes, ein Grundmaß an gestalterischer

Qualität zu gewährleisten. Dazu ist es erforderlich hinsichtlich der Fremdwerbung eine Festsetzung zu treffen, um das bauliche Erscheinungsbild zu steuern, ohne die Nutzbarkeit der Grundstücke unverhältnismäßig einzuschränken. Die der Fremdwirkung dienende Anlagen der Außenwerbung werden ausgeschlossen, da diese Anlagen in ihrer Wirkung den betrieblichen Werbeanlagen ähneln und aufgrund ihrer Bauart und Größe im hohen Maß die Gestaltung des Bereiches negativ beeinflussen würden.

Ein weiterer entscheidender Grund für diese planungsrechtliche Reglementierung ist in der Tatsache zu sehen, dass Anlagen für Wechselwerbung in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) allgemein zulässig sind und eine Steuerung in Bezug auf Standort bzw. Häufigkeit der Anlagen faktisch sonst nicht möglich ist.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß bestimmt. Die Maßzahlen des Bauvorhabens orientieren sich an der städtebaulich gewollten Entwicklung des gesamten Gebietscharakters sowie der vorhandenen Bebauung.

Für den Planbereich wird orientiert an der vorhandenen Bebauung im MI eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im auf 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Planbereich mit II ausgewiesen.

## **7.3 Bauweise**

Für die überbaubaren Flächen entlang der Gennaer Straße wird im Bebauungsplan offene Bauweise festgesetzt. Eine Neubebauung im Bereich des ehemaligen Lokschuppens soll gleichzeitig als Lärmabschirmung zur angrenzenden Bahnlinie für die Wohnbebauung an der Gennaer Straße dienen. Daher wird hier im Bebauungsplan geschlossene Bauweise festgesetzt.

## **7.4 Ver- und Entsorgung**

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

Die Stadtwerke Iserlohn sorgen im Rahmen der Trinkwasserversorgung für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Das Plangebiet ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die vorhandene Bebauung ist an das Fernmeldernetz angeschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Die abwassertechnische Erschließung ist überwiegend durch den vorhandenen Mischwassersammler in der Gennaer Straße sichergestellt. Die geplante Bebauung im Bereich des ehemaligen Lokschuppens ist nicht direkt erschlossen. Die Neubebauung ist über die un bebauten Flächen an der Gennaer Straße (Baulücken) an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Eventuelle private Verkehrsflächen sind ebenfalls über diese privaten Anschlüsse zu entwässern.

## **7.5 Schalltechnische Untersuchung**

Im Auftrag des Märkischen Arbeitgeberverbands wurde vom Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz ein Gutachten erstellt, welches anhand schalltechnischer Untersuchungen und Berechnungen ermittelt, welche Geräuschimmissionen durch den Betrieb des geplanten Ausbildungszentrums und vorrangig durch die Nutzung des dazugehörigen Parkplatzes im Bereich nächstbenachbarter Wohnhäuser zu erwarten sind.

Die Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen erfolgt nach DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" in Verbindung mit der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm "TA Lärm".

Das geplante Ausbildungszentrum soll nach dem derzeitigen Planstand "Vorentwurf", aus mehreren Gebäudetrakten bestehen, die sich wie folgt aufteilen:

- Sozialgebäude mit Verwaltung und Schulungsräumen
- Foyer und Pausenraum
- 3 Werkstattbereiche

Die Ausrichtung der Werkstattbereiche soll dabei nach Süden, zum angrenzenden Bahngelände hin erfolgen, so dass die von diesen zu erwartenden Geräuschemissionen hier von untergeordneter Bedeutung sind und nicht weiter betrachtet werden.

Der geplante Parkplatz grenzt dagegen direkt an benachbarte Wohnhäuser (z.B. Brückenstrasse 4) an und soll daher hinsichtlich der durch dessen Nutzung zu erwartenden Geräusche untersucht und beurteilt werden. Der Parkplatz (ca. 39 Stellplätze) wird üblicherweise morgens zwischen 06.00 Uhr - 08.00 Uhr angefahren und zwischen 16.00 Uhr - 18.00 Uhr wieder verlassen.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die geltenden Immissionswerte eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Untersuchungen zeigen, dass durch die Nutzung des geplanten Parkplatzes unter Berücksichtigung der im Gutachten unter Ziffer 5.5 aufgeführten Schallschutzmaßnahmen im Bereich der nächstbenachbarten Wohnhäuser die dort geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen sind somit die Errichtung und die Nutzung des Parkplatzes des geplanten Ausbildungszentrums aus Sicht des Geräuschimmissionsschutzes möglich.

Als Schallschutzmaßnahme ist eine Begrenzung der Nutzung des geplanten Parkplatzes auf den Tageszeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr anzuführen. Als weitere Schallschutzmaßnahme ist das bei den Berechnungen für die Fahrbahnen berücksichtigte Pflaster aus Betonsteinen mit einer Fugenbreite 3 mm anzuführen, wodurch die Fahrgeräusche der Pkw begrenzt werden.

## **8. Hinweise**

### **8.1 Böden**

Sofern bei Erdarbeiten angeschüttete Böden angetroffen werden, ist dieses der Stadt Iserlohn – Abteilung Natur und Umwelt – 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.

## 8.2 **Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in 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 / Gemeinde 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 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

## 9. **Durchführung des Bebauungsplanes**

### 9.1 **Bodenordnung**

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

### 9.2 **Finanzielle Auswirkungen**

Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

## 10. **Städtebauliche Zahlenwerte**

<b>Gesamtfläche</b>	<b>18.200 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Mischgebiet	16.940 m <sup>2</sup>	93,07 %
private Stellplatzfläche	1.260 m <sup>2</sup>	6,9 %

Iserlohn, den 27.02.2014

(Mike Janke)  
Ressortleiter