Stadt Iserlohn
Herrn Klein
Rathaus II
Werner-Jacobi-Platz 12

58636 Iserlohn

Fraktionen im Rat der Stadt Iserlohn z.K.

Unser Zeichen:MK-352/12
16.06.2014

Bebauungsplan Nr. 391 "Haus Ortlohn"
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände LNU, BUND und NABU sowie des Umweltbeirates in der Stadt Iserlohn

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Ergänzung zu den bereits mehrfach abgegebenen Stellungnahmen zum B-Plan-Verfahren Nr. 391 "Haus Ortlohn" wird von den Naturschutzverbänden und dem Umweltbeirat noch folgende ergänzende Stellungnahme abgegeben:

Grundlage dieser Stellungnahme ist der vorliegende B-Plan-Entwurf - Planungsstand 23. Mai 2014 - mit den dazugehörenden Unterlagen, Begründung, Umweltbericht und Artenschutzbericht. In Kurzfassung wird auch nochmals auf die bisher nicht beachteten Anregungen und Bedenken aus vorherigen Stellungnahmen verwiesen, wie zur / zum:

- FNP-Änderungsverfahren
- Bedarfsnachweis gemäß Regionalplan und BauGB
- Zusammenhang mit "konkurrierenden" Baugebieten (Auf der Emst, B. Hülsmann Kaserne, Sportplätze Sümmern und Kalthof)
- Bereich Unterm Fröndenberg / ev. Krankenhaus

Wir bitten Politik und Verwaltung nach nunmehr zwei Jahren intensiver Bearbeitungszeit und Mitarbeit von Naturschutzschutzverbänden, Umweltbeirat und Landschaftsbeirat diesen B-Plan auch im Konsens mit allen Beteiligten, also auch mit der Mehrzahl der Nußberger Bürger zu einem guten Ende, d.h. Satzungsbeschluss zu verhelfen.

Die in Gesprächen mit Politik, Verwaltung und insbesondere mit der Ev. Landeskirche erzielte Ergebnisse sind im vorliegenden B-Plan-Entwurf vom 23.05.2014 des Büros Post & Welters nahezu vollständig übernommen bzw. eingearbeitet worden:

- Der Geltungsbereich des B-Planes wurde auf den Bereich, der als Kompromissentwurf gilt, zurückgenommen, insbesondere im östlichen Teil um mehr als eine Baureihe reduziert, zum Schutz des Großbaumbestandes und zum Erhalt noch vorhandener Parkstrukturen.
- Im westlichen Bereich wurde der Geltungsbereich ebenfalls gegenüber der Ausgangssituation zurückgenommen zum Schutz und Erhalt des Großbaumbestandes zwischen Pfarrhauskirche und Akademiegebäude.
- Der Großlaubbaumbestand zwischen den beiden Bauflächenbereichen (Ost- und Westteil) wird vollständig erhalten und damit auch ein wesentlicher, noch erkennbarer ehemaliger Parkbereich. Die Bauflächen wurden entsprechend reduziert (siehe Anlage vom 08.04.2014).
- Die Zahl der zu fällenden Großbäume wurde von 113 Stück des Fällantrags der Ev. Landeskirche vom 19.11.2012 an die Stadt Iserlohn auf insgesamt 19 reduziert; wobei anzumerken ist, dass hierbei auch abgängige, kranke und unbedeutende, jedoch gemäß Baumschutzsatzung noch geschützte Bäume einbezogen wurden (nicht jedoch die Nadelgehölze - Kiefern, Fichten).
- Einige wenige geschützte Bäume sind nicht zu erhalten. Für diese müssten Ausnahmegenehmigungen erteilt werden.
- Die Offenlegung des verrohrten Teil eines Baches im Südwestteil des B-Planes, auf dem Grundstück der Landeskirche beginnend, wurde von der Ev. Landeskirche zugesagt (siehe Anlage) und ist laut Auskunft des planenden Büros Post & Welters und Rademacher & Partner ebenfalls vorgesehen, jedoch in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren, das über den MK als Wasserbehörde läuft. Die Unteren Wasserbehörde sei informiert.
- Die Belange des Artenschutzes wurden in einem entsprechenden Gutachten bzw. einer Artenschutzprüfung (ASP) gemäß rechtlicher Erfordernisse untersucht / geprüft und festgestellt sowie festgelegt, wie vorkommende Fledermäuse u.a. vor Abriss der bestehenden Gebäude mit Nist- und Brutstätten entsprechender Ersatz zu schaffen ist. Das gilt auch für eventuell zu fällende Bäume mit entsprechenden Nist- und Bruthöhlen. Hierzu ist der MK als zuständige Behörde hinzuzuziehen, zu informieren und die entsprechenden Maßnahmen des Gutachtens durch den MK - die ULB - zu kontrollieren.
- Der Erhalt des "Restparkes" soll / ist durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gesichert werden / gesichert. Dabei sind auch die Flächen des B-Plan-Bereiches, die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden, in die Vertragsfläche einzubeziehen (siehe Anlage - Plan mit Flächenvorschlag). Auch bei der Textgestaltung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist uns Mitarbeitsmöglichkeit zugesichert worden und auch hier sind wir gern bereit mitzuarbeiten.
- Abweichend von den bisherigen Absprachen sind im südwestlichen Bereich drei Bäume mit rotem Kreuz gekennzeichnet worden. Hier schlagen wir vor, die geplante Öffnung des Baches erst ab der B-Plan-Grenze zu beginnen, um diese drei Buchen zu erhalten. Genaue Erkenntnisse und Schlussfolgerungen sind erst möglich, wenn auch der Zustand der Bachverrohrung bekannt ist.
- Erhebliche Bedenken bleiben insgesamt zur Thematik Immissionsschutzauswirkungen auf Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit bestehen. Die hierzu beschriebenen vorgesehenen Maßnahmen, die aufgrund vorhandener Messwerte vorgesehen sind, überzeugen keinesfalls. Die Überschreitungen der Lärmpegel sind durch die beschriebenen Maßnahmen nicht kompensierbar. Damit ist die rechtliche Situation der Stadt Iserlohn als zuständige und verantwortliche Behörde / Stelle eindeutig und klar, die Verantwortung für die Folgen aus dem B-Plan somit auch.
  Das Risiko, dass der B-Plan auf dem Rechtsweg
  a) für nichtig erklärt und b) zu Regressansprüchen betroffener Wohnungsnutzer führen kann,
  liegt auch bei der Stadt Iserlohn also beim Rat der Stadt und sollte bedacht werden. Insofern können wir nur empfehlen, unbedingt Rechtssicherheit anzustreben und keinen Satzungsbeschluss mit anhaftendem Restrisiko zu fassen.
  Dieser Teil des B-Planes sollte von allen Beteiligten kritisch beobachtet und beurteilt werden und nur bei absoluter Rechtsklarheit erst entschieden werden.

Anmerkungen zu den noch offenen Anregungen und Bedenken bereits vorliegender Stellungnahmen:

Zur FNP-Änderung ist zu klären, welcher FNP geändert werden soll. Der neue FNP befindet sich in der Offenlage, ist nicht rechtskräftig und berücksichtigt diese Änderung noch nicht. Da aber noch weitere Bauflächen entwickelt oder nach FNP-Änderung entsprechend als solche darin dargestellt werden sollen, sind die Inhalte des derzeitig noch geltenden und / oder des in der Aufstellung befindlichen FNP betroffen. U.E. handelt es sich nicht um eine Berichtigung sondern Änderung des FNP!

Die Summe der Flächengrößen, wie beispielsweise "Auf der Emst" und "Ortlohn" sowie möglicherweise weitere geplante Wohnbauflächen berühren die Inhalte des FNP grundlegend und verlangen formell eine entsprechende Änderung mit Begründung der geänderten Gesamtwohnbauflächenbilanz und Darstellung im Plan. D.h., der noch nicht genehmigte FNP müsste erneut geändert und formell überarbeitet werden.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in Iserlohn ist auch in diesem B-Plan-Verfahren nicht nachgewiesen. Der B-Plan steht damit im Widerspruch zu den Forderungen des Gebietsentwicklungsplans und dem BauGB, wobei zwingend vorgeschrieben ist, dass Flächeninanspruchnahmen nur bei nachgewiesenem Bedarf rechtlich möglich ist.

Die pauschale Formulierung im Punkt 1 der Begründung erfüllt diesen rechtlichen und planungsrechtlichen Anspruch nicht. "In Iserlohn ist ein hoher Bedarf an Wohnangeboten für unterschiedliche Nutzergruppen...vorhanden," heißt es pauschal in der Begründung, jedoch ohne einen einzigen Beleg. Dieser Forderung der Naturschutzverbände ist die Verwaltung auch in diesem Fall nicht nachgekommen, obwohl die Gesetzeslage eindeutig ist. Der Verbrauch an Flächen ist einzudämmen, das Motto "Stoff den Flächenverbrauch" ist auch den Iserlohnern und in Iserlohn bekannt.

Auch wenn es sinnvoll ist, die Innenentwicklung noch vorhandener Innenbereichsfreiflächen vorzuziehen vor der bisher ständig praktizierten Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, so muss das auch zu der Konsequenz führen, im Außenbereich dargestellte Wohnbauflächen des FNP in gleicher Größe zurückzunehmen. In diesem Fall wird zwar eine Innenentwicklung verfügbarer Flächen vorgenommen / geplant, ohne jedoch die Wohnbauflächendarstellung im Außenbereich, z.B. Sümmern oder Hennen zurückzunehmen. Diese Forderung wird noch deutlicher und zwingender, wenn die beabsichtigten Planungen von Wohnbauflächen, z.B. im Bereich "Auf der Emst", Sportplätze Kalthof und Sümmern mit eingerechnet werden. Dann ergibt sich daraus eine FNP-relevante Größenordnung von zusätzlichen Wohnbauflächen, die eine entsprechende Rücknahme an anderer Stelle verlangen.

Abschließend bitten wir um eine weitere Beteiligung am Verfahren "Haus Ortlohn", auch an der Gestaltung und Entwicklung des "Restparks" und um die Beachtung unserer Anregungen und Bedenken und hoffen auf weitere gute Zusammenarbeit auch in anderen Fällen und Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen,

Fritz Schröder

Anlagen