



Bebauungsplan Nr. 400 „Seilersee/Hotel VierJahreszeiten“

Begründung (Teil A)

Entwurf

bearbeitet durch:



Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Gutenbergstraße 34 - 44139 Dortmund

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	1
2	Bestandssituation.....	1
3	Förmliche und informelle Planung	6
4	Beschreibung des Vorhabens	8
4.1	Nutzungs- und Planungskonzept.....	8
4.2	Stellplatzbedarf und -unterbringung.....	11
4.3	Flächentausch / Erwerb	13
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4	Grünordnung	17
5.5	Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen	20
5.6	Erschließung des Plangebietes	20
5.7	Schallschutzmaßnahmen.....	22
6	Umweltbelange	23
6.1	Umweltprüfung	23
6.2	Eingriffsregelung	23
6.3	Boden	24
6.4	Entwässerung des Plangebietes.....	25
6.5	Artenschutz	26
6.6	Klimaschutz.....	28
6.7	Geräuschemissionen	28
7	Sonstige Belange.....	29
7.1	Altstandorte, Altablagerungen.....	29
7.2	Kampfmittel	30
7.3	Bergbau.....	30
7.4	Kultur- und Sachgüter	30
8	Flächenbilanz.....	30
9	Fachgutachten	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 400	2
Abb. 2: Eigentumsverhältnisse	4
Abb. 3: Ausschnitt Gebietsentwicklungsplan.....	6
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	7
Abb. 5: Auszug Biotopverbundsystem / Biotopkataster	8
Abb. 6: Lageplan, geplante Entwicklung	9
Abb. 7: Südansicht des geplanten Vorhabens	10
Abb. 8: Stellplatznachweis gem. Anlage 51.11 Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW (VV BauO NRW)	11
Abb. 9: Flächentausch.....	13
Abb. 10: Umgebungslärmkarte.....	29

1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Hotel VierJahreszeiten am Seilersee besteht seit dem Jahr 1998. Es ist aus dem ehemaligen Hotel Horn hervorgegangen und bildet heute im Raum Iserlohn und weit darüber hinaus ein gut frequentiertes Seminar- und Tagungshotel. Neben der bisherigen Auslastung durch am Ort ansässige Firmen (Übernachtung während interner Ausbildungsveranstaltungen) hat sich die VierJahreszeiten GmbH & Co KG zum Ziel gesetzt, auch die Frequenz an Wochenenden zu erhöhen. Die Attraktivität des Hauses soll für den Tourismus – und hier insbesondere für Familien und Kurzurlauber – gesteigert werden. Mit dem vorhandenen Angebot an Wellness und durch das attraktive Schwimmbad wird diese Zielgruppe bereits angesprochen. Daher ist es erforderlich, eine erweiterte Hotelkapazität vorzuhalten. Das gegenwärtige Angebot von 100 Betten in Einzel- und Doppelzimmern wird zukünftig auf insgesamt 225 Betten erweitert. Der vorgesehene Neubau wird sich im nordwestlichen Bereich an den vorhandenen Hotel- und Tagungskomplex anschließen.

Die Stadt Iserlohn nimmt die Funktion eines Mittelzentrums nach dem Landesentwicklungsplan ein. Entsprechend dieser Funktion steht ein entsprechendes Angebot an Hotelkapazitäten, auch in Verbindung mit freizeitorientierten Angeboten, mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Iserlohn in Übereinstimmung. Der Rat der Stadt Iserlohn hat daher in seiner Sitzung am 17.02.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 400 „Seilersee/Hotel VierJahreszeiten“ gefasst.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Außenbereich und aufgrund der zu beachtenden umweltrelevanten Belange ist eine Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ausgeschlossen. Der Bebauungsplan wird im „Normalverfahren“ aufgestellt. Bestandteil der Planung ist somit auch die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

2 Bestandssituation

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 400 liegt nordöstlich der Iserlohner Innenstadt. Der Geltungsbereich ist mit dem südöstlich befindlichen Seilersee und der östlich und nördlich anschließenden Waldfläche (Landschaftsschutzgebiet) Teil eines Naherholungsgebietes.

Die räumliche Abgrenzung des aufzustellenden Bebauungsplanes folgt im Osten dem Verlauf der Landschaftsschutzgebietsgrenze. Im Südosten bilden die Seilerwaldstraße und im Südwesten die Seeuferstraße die Plangebietsgrenze. Im Westen verläuft der räumliche Geltungsbereich ca. 30 m nordwestlich entlang der Grundstücksgrenze des Hotelareals, das in diesem Bereich durch den Caller Bach begrenzt wird. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche und die Grabelandfläche, die im Norden an das Grundstück des Hotels anschließen, befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes. Im Nordwesten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches ca. 10 m östlich des Caller Baches.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3, 21, 24, 26, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 der Flur 80, Gemarkung Iserlohn sowie die Flurstücke 159, 161, 169, 178, 245, 324, 325 der Flur 4, Gemarkung Iserlohn. Insgesamt weist der räumliche Geltungsbereich - bestehender Hotelkomplex mit Erweiterungsfläche sowie Minigolfplatz - somit eine Fläche von ca. 6,1 ha auf.

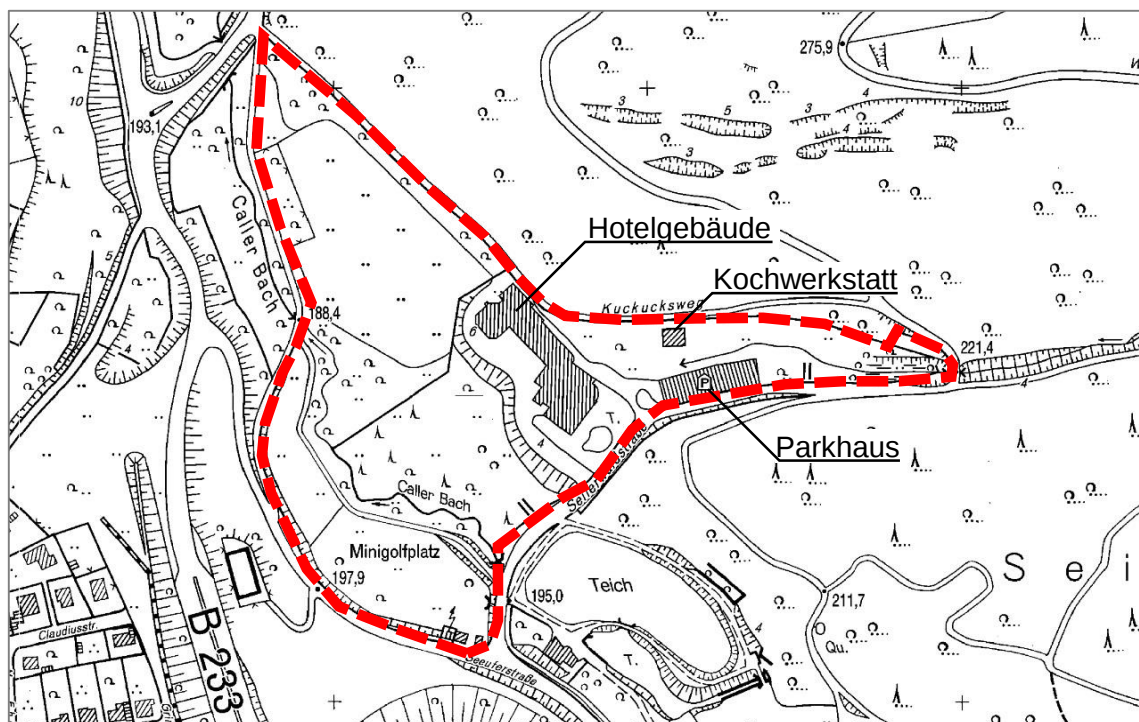


Abb. 1: Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 400

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst den gegenwärtigen zentral gelegenen Hotelkomplex einschließlich der sich nach Osten entlang der Seilerwaldstraße erstreckenden Grundstücksflächen mit dem vorhandenen Parkdeck, einem kleineren Gebäude, in dem die Kochwerkstatt untergebracht ist, sowie in-

tensiv genutzte und gepflegte Grünflächen. Dieser Bereich grenzt an die nordöstlich anschließende Waldfläche an. Westlich des Hotels, unterhalb einer künstlichen Hangkante, befindet sich der Caller Bach mit angrenzenden Bruchwaldflächen. In nordsüdlicher Richtung verläuft ein Rad-Wanderweg parallel zum Bach. Im Süden liegt ein Minigolfplatz, der keine wesentlichen Grünstrukturen aufweist. Im Norden befinden sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (intensiv genutzte Grünfläche), eine Streuobst- und Nasswiese sowie eine Grabelandfläche.

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 10 m ab. Durch Bodenmodellierung wurde das bestehende Hotelgebäude auf einem einheitlichen Geländeneiveau von ca. 201 m über NHN errichtet. Im Südwesten schließt eine Böschungskante an das Hotelgebäude an. Das Gelände fällt um ca. 6,50 m auf ca. 194,5 m ü. NHN ab. Eine weitere Böschungskante lässt das Geländeneiveau erneut um 3,50 m auf 191 m ü. NHN abfallen.

Ausgehend von dem Geländeneiveau des bestehenden Hotelgebäudes (ca. 201 m ü. NHN) fällt das Gelände in nördliche Richtung zunächst um ca. 5 m ab. Die dort befindliche Grünfläche weist in Richtung Norden lediglich ein leichtes Gefälle auf (Gefälle von ca. 5 %). In Ost-West-Richtung besteht ein Gefälle von ca. 9 m (Gefälle von ca. 10 %).

Mit dem Caller Bach befindet sich ein Fließgewässer im Plangebiet. Die Gleyböden der östlich anschließenden Bachaue sind durch den hohen Grundwasserstand gekennzeichnet. Im Übergangsbereich von der Bachaue zum Unterhang tritt an einigen Stellen verstärkt Hang- und Grundwasser aus. Hier kommt es zu Bodenvernässungen bis an die Oberfläche und zur Ausbildung mehrerer Quellen, die z. T. als Rinnsale zum Bach abfließen. Ein Nebenlauf kommt aus dem Seilerwald und fließt entlang der Seilerwaldstraße in den Bach. Der Caller Bach fließt von Süden nach Norden durch das Plangebiet und mündet in nördlicher Richtung in den Baarbach.

Eigentumsverhältnisse

Der Planbereich befindet sich überwiegend im Eigentum der Eigentümergesellschaft VierJahreszeiten GmbH & Co. KG. Der Minigolfplatz im Süden, die angrenzende Fläche westlich des Caller Baches und die Flurstücke im Norden des Plangebietes sind im Eigentum der Stadt Iserlohn.



Um eine Erweiterung des Hotelgebäudes zu ermöglichen, ist ein Flächentausch/-erwerb zwischen der Stadt Iserlohn und dem Investor, der Eigentümergesellschaft VierJahreszeiten GmbH & Co. KG, vorgesehen (siehe hierzu Kap. 4 „Beschreibung des Vorhabens“).

Verkehrerschließung

Das Plangebiet verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an das Hauptverkehrsnetz. Außerdem besteht Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Zum übergeordneten Hauptstraßennetz ist das Plangebiet über zwei Anschlussknotenpunkte angebunden. Im Süden über den signalgeregelten Kreuzungsbereich Seilerseestraße / Seeuferstraße / Hembergstraße und im Norden über den vorfahrtgeregelten Einmündungsbereich Seilerseestraße (B 233) / Seeuferstraße. Die unmittelbare Erschließung des Hotels erfolgt dann über den vorfahrtgeregelten Knotenpunkt Seeuferstraße / Seilerwaldstraße. Über die Seilerseestraße (B 233) ist das Plangebiet unmittelbar den Anschlusspunkt 48 (Seilersee) der A 46 angebunden.

Die verkehrsgutachterliche Untersuchung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes¹ kommt zu dem Ergebnis, dass der signalgeregelte Knotenpunkt Seilerseestraße / Seeuferstraße / Hembergstraße eine gute Verkehrsqualität aufweist und auch unter Verkehrssicherheitsaspekten keine signifikant spürbaren Einschränkungen erkennen lässt. Der vorfahrtgeregelte Einmündungsbereich Seilerseestraße (B 233) / Seeuferstraße wird hingegen in der bestehenden Ausbauf orm im Hinblick auf die Verkehrssicherheit kritisch bewertet, da bei der Ausfahrt deutlich eingeschränkte Sichtbeziehungen bestehen. Seitens des Landesbetriebs Straßen NRW ist eine Begradigung der B 233 in diesem Abschnitt mit einer Neuordnung der beiden Anschlusspunkte Seeuferstraße und dem weiter nördlich gelegenen Anschluss In der Calle zu einem gemeinsamen Knotenpunkt vorgesehen. Mittelfristig kann somit von einer Verbesserung der Erschließungssituation an diesem Anschlusspunkt ausgegangen werden.

Insgesamt kommt der Verkehrsgutachter zu dem Ergebnis, dass insgesamt eine angemessene äußere Erschließung für den Kfz-Verkehr gegeben ist und kein unmittelbarer Handlungsbedarf zur Ertüchtigung der Kfz-seitigen Erschließung besteht.

Die Bushaltestelle „Seilerwaldstraße“ befindet sich südlich des Plangebietes. Die Stadtbuslinie 14 fährt (Quellengrund – Rombrock) diese Haltestellen werktags stündlich an und an Sonn- und Feiertagen alle zwei Stunden. Die Stadtbuslinie 214 (Hegestück – Stadtbahnhof) hält an Werktagen dreimal an der Haltestelle. Der Regionalbus 22 (Iserlohn, Stadtbahnhof – Menden, Battenfeld) fährt die Haltestelle abends zweimal und an Sonn- und Feiertagen einmal an.

Aufgrund der relativ geringen Taktfrequenz der Buslinie 14 spielt der öffentliche Nahverkehr für die Erschließung des Plangebiets nur eine untergeordnete Rolle.

¹ Ambrosius Blanke Verkehr.Infrastruktur: Bebauungsplan Nr. 400 „Seilersee / Hotel Vier Jahreszeiten“ der Stadt Iserlohn, Verkehrsgutachten, Bochum, März 2017

3 Förmliche und informelle Planung

Regionalplan

Auf der Ebene der Regionalplanung stellt der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, das Plangebiet als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar. Die Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) sollen nach dem Ziel 23 des GEP zum weitaus überwiegenden Flächenanteil ausschließlich der landschaftsorientierten Erholung, Sport- und Freizeitnutzung zur Verfügung stehen. Bauliche Einrichtungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung dürfen sie nur in geringem Umfang und grundsätzlich nur in unmittelbarer Anlehnung an Siedlungsbereiche aufnehmen.



Abb. 3: Ausschnitt Gebietsentwicklungsplan

Diesem Ziel wird mit dem geplanten Vorhaben Rechnung getragen. Es handelt sich um eine Hotelerweiterung im direkten baulichen Zusammenhang mit dem bestehenden Hotelgebäude. Es wird demnach keine Nutzung neu angesiedelt, sondern die bestehende Hotelnutzung am Standort in ihrer Entwicklung gesichert. Das Plangebiet wird durch die geplante gastronomische Nutzung im Bereich des derzeitigen Minigolfplatzes als Ausflugsziel in Iserlohn gestärkt, das in Zusammenhang mit dem bestehenden Fuß- und Radverkehrsnetz die wohnungsnahe Erholungsfunktion im Plangebiet unterstützt.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn ist der vorhandene Hotelkomplex als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dargestellt. Die vorgesehene Erweiterung des Hotels in nordwestliche Richtung geht über diese Sondergebietsdarstellung hinaus.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die angestrebte Erweiterung des Hotels und die damit verbundene Vergrößerung der Sonderbaufläche kann somit inhaltlich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) durchgeführt.

Bebauungsplan

Der Planbereich liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Südwestlich des Caller Bachs grenzt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 322 „Seilersee/Minigolfplatz“ der Stadt Iserlohn an. Dieser setzt die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolfplatz“ fest und weist im Südosten eine überbaubare Fläche auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll in den neu aufzustellenden Bebauungsplan einbezogen werden, um Möglichkeiten für eine weitergehende gastronomische Nutzung in diesem Bereich zu eröffnen.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Landschaftsplan Nr. 4 Iserlohn festgesetzten Landschaftsschutzgebiets. Dieses schließt nördlich und südöstlich mit dem Waldgebiet an den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes an. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht Bestandteil des Biotopverbundsystems. Im Nordosten grenzt ein schutzwürdiges Biotop (BK-4612-0010) an das Plangebiet an, das Teil des Biotopverbundsystems (VB-A-4611-207) ist.

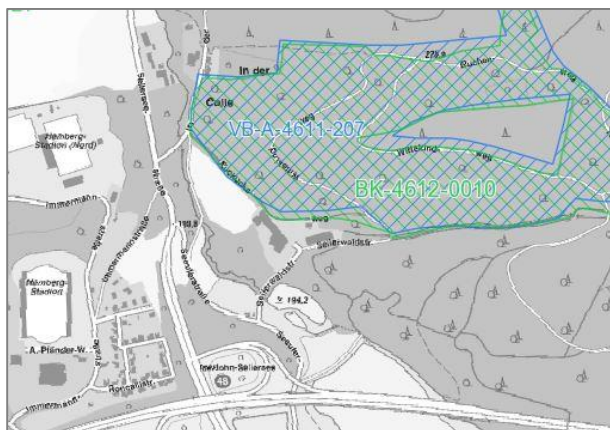


Abb. 5: Auszug Biotopverbundsystem / Biotopkataster

4 Beschreibung des Vorhabens

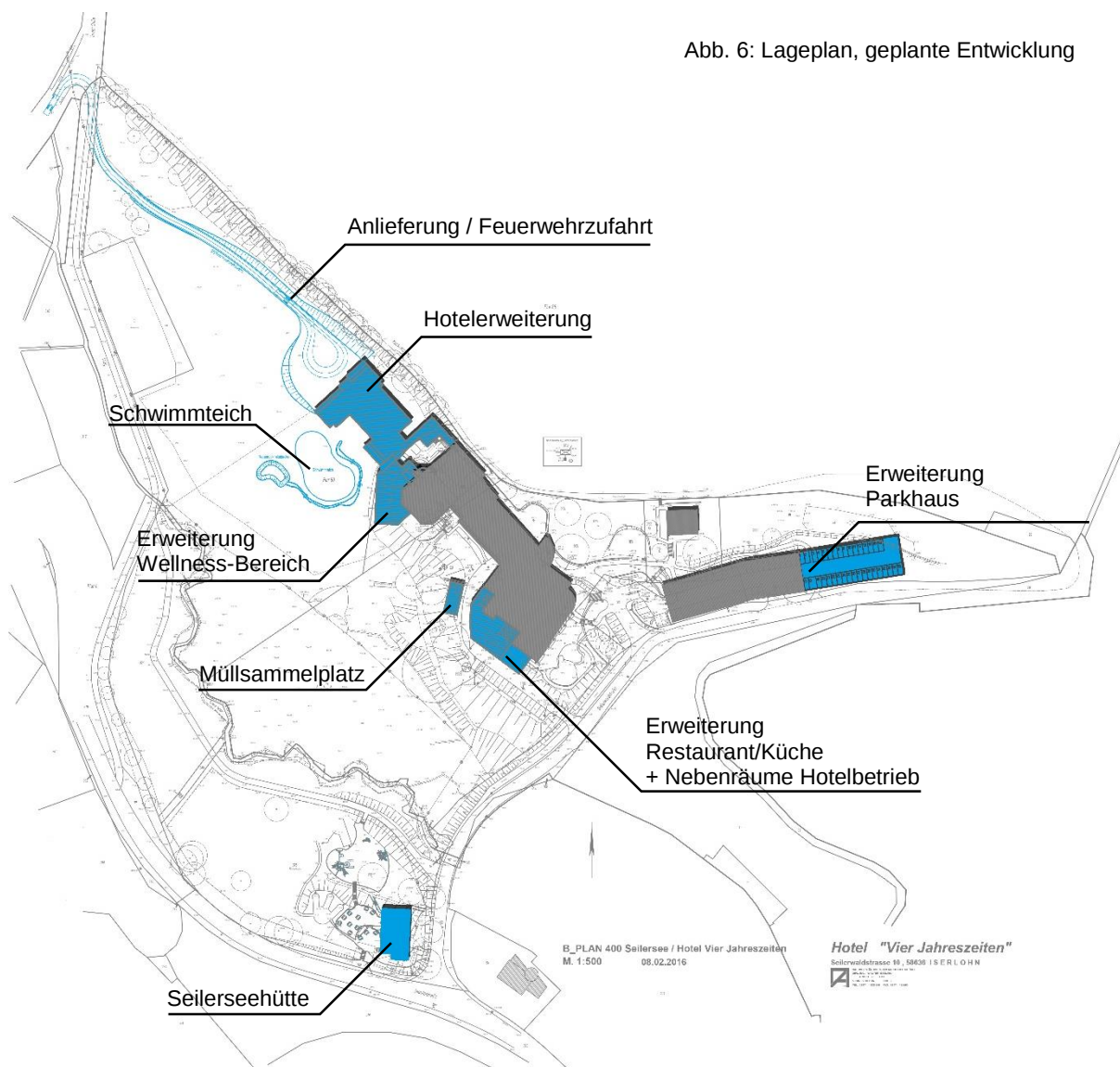
4.1 Nutzungs- und Planungskonzept

Die Planung sieht eine Erweiterung aller Nutzungsbereiche des Hotelbetriebs vor. Die Bettenanzahl soll von 100 Betten um weitere 125 Betten auf künftig 225 Betten erhöht werden. Die Restaurantflächen sollen von ca. 460 m² auf künftig ca. 740 m² erhöht werden. Ebenso ist eine geringfügige Erweiterung der Seminarflächen von ca. 640 m² auf ca. 713 m² vorgesehen. Diese Nutzungen werden in dem mit SO1 festgesetzten Teilbereich des Bebauungsplanes untergebracht.

In diesem Zusammenhang ist ein Anbau an das bestehende Hotelgebäude geplant, der sich in nordwestliche Richtung – in Verlängerung des vorhandenen Hotelkomplexes - erstreckt. Die Bestandssituation erlaubt keinen direkten baulichen Anschluss. Es entsteht ein eigenständiger Baukörper, der über einen Verbindungsgang an den Altbau (Erdgeschoss) angeschlossen wird. Der Erweiterungsbau greift dabei zwangsläufig über die vorhandene Böschungskante hinaus. Der Neubau ist als Baukörper mit fünf Vollgeschossen vorgesehen und bleibt damit aufgrund der bestehenden Geländesituation unterhalb der Traufhöhe des Bestandsgebäudes. Während im untersten Geschoss die Gebäudetechnik vorgesehen ist, werden die Hotelzimmer samt Nebenflächen (Wäscherei, Lager etc.) in den übrigen Geschossen untergebracht.

Neben dem geplanten Anbau sieht das städtebauliche Konzept weitere bauliche Erweiterungen im Bereich des Bestandsgebäudes vor. So ist im Zuge der baulichen Entwicklung im Plangebiet auch eine zweigeschossige Erweiterung des bestehenden Wellnessbereiches im Nordwesten der Fläche geplant. Darüber hinaus wird ein weiterer dreigeschossiger Anbau im Südwesten des Bestandsgebäudes errichtet. Im Erdgeschoss ist hier die Erweiterung der gastronomischen Nutzung (Küche, Restaurant) vorgesehen. Aufgrund des abfallenden Geländeniveaus befinden sich die weiteren geplanten Geschossebenen unterhalb des Erdgeschosses des Bestandsgebäudes. Hier ist die Ansiedlung von weiteren Nebenflächen, die der Hotelnutzung zugeordnet sind, vorgesehen. Derzeit befindet sich in diesem Bereich der Müllsammelplatz. Dieser wird im Zuge der geplanten Erweiterung verlegt und in einer weiteren baulichen Anlage nordwestlich des Restaurantbereiches untergebracht.

Abb. 6: Lageplan, geplante Entwicklung



Mit der geplanten Erweiterung des Hotelgebäudes ist eine Gestaltung der Außenbereiche verbunden. Westlich des geplanten Neubaus ist ein Schwimmteich vorgesehen. Darüber hinaus ist die Errichtung kleinerer baulicher Anlagen zur Unterbringung von Nutzungen, die im direkten Zusammenhang mit der Hotelnutzung stehen (z.B. Außensauna, Umkleidekabinen), geplant.

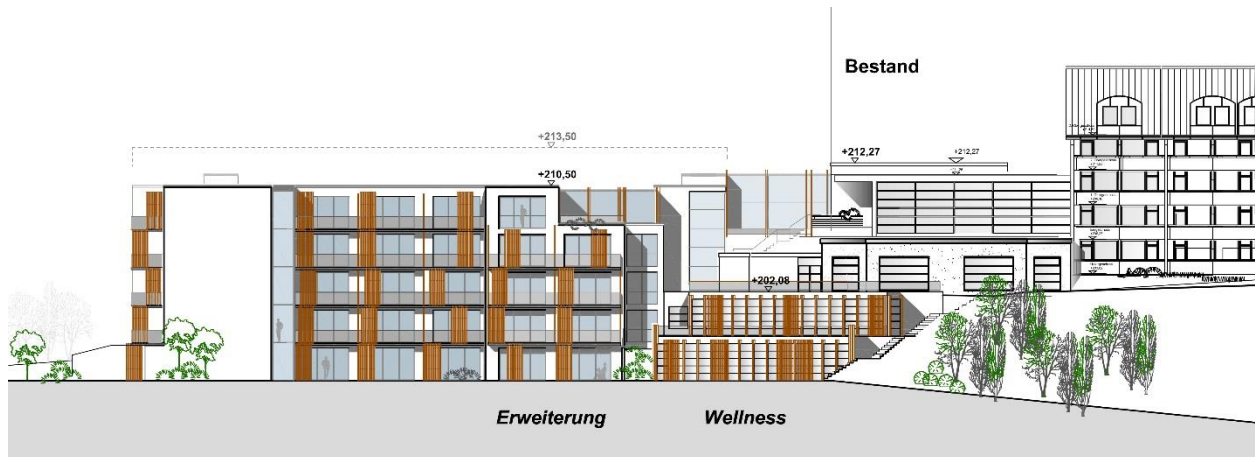


Abb. 7: Südansicht des geplanten Vorhabens

Die Erschließung des Hotels für Besucher und Gäste erfolgt – wie im Bestand – über die Seilerwaldstraße, über die auch die vorhandenen Stellplätze und das Parkdeck angeschlossen sind. Da die Anlieferung des Hotels aus logistischen Gründen nicht allein über die Seilerwaldstraße erfolgen kann, ist eine weitere Anlieferung der geplanten Hotelerweiterung aus nordwestlicher Richtung über die Straße In der Calle vorgesehen. Diese Zufahrt wird darüber hinaus als Feuerwehrezufahrt genutzt.

Im Bereich des Minigolfplatzes an der Seeuferstraße ist darüber hinaus eine freizeitbezogene Gastronomie mit Biergarten unter der Bezeichnung „Seilerseehütte“ geplant. Diese Teilfläche wird ebenfalls Bestandteil des Sondergebiets mit der Bezeichnung SO 3 Gastronomie / Biergarten.

Das Planungskonzept sieht ein eingeschossiges Gebäude mit Gastraum und zugehörigen Nebenräumen vor. Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau ist ein Außengastronomiebereich (Biergarten) geplant, welcher sich westlich an das geplante Gebäude anschließt. Ebenso ist die Errichtung von Kinderspielflächen im nördlichen Bereich des Grundstücks vorgesehen. Westlich anschließend wird der Minigolfplatz erhalten und in das geplante Nutzungskonzept integriert. Mit dem gastronomischen Angebot wird die Naherholungsfunktion des Seilerseegebiets gestärkt.

4.2 Stellplatzbedarf und -unterbringung

Mit der geplanten Kapazitätserweiterung des Hotels und der freizeitbezogenen Gastronomie am Minigolfplatz, erhöht sich auch der Stellplatzbedarf im Plangebiet. Die vorhandene Stellplatzsituation als auch der künftige Bedarf an Stellplätzen wurden in der oben zitierten Verkehrsuntersuchung eingehend betrachtet und entsprechende Empfehlungen ausgesprochen.

Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs wurden in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NRW die in Tabelle 8 aufgeführten Richtzahlen herangezogen und mit den bestehenden und geplanten Flächen nach Nutzungsbereichen in Beziehung gesetzt.

Hotel	1 Stellplatz je 3 Betten Bestand: 100 Betten Planung: 125 Betten Gesamt: 225 Betten	75 Stellplätze
Restaurantflächen	1 Stellplatz je 9 m ² Gastraum Bestand: 460 m ² Planung: 278 m ² Gesamt: 738 m²	82 Stellplätze
Seminarräume	1 Stellplatz je 25 m ² Nutzfläche Bestand: 640 m ² Planung: 73 m ² Gesamt: 713 m²	29 Stellplätze
Seilerseehütte Innen- und Außenbereich	1 Stellplatz je 9 m ² Gastraum bzw. Biergarten Innenbereich: 186 m ² Außenbereich: 150 m ² Gesamt: 336 m²	38 Stellplätze
Stellplatzbedarf insgesamt		224 Stellplätze

Abb. 8: Stellplatznachweis gem. Anlage 51.11 Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW (VV BauO NRW)

Auf dieser Ermittlungsgrundlage ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 224 Stellplätzen für die Hotel- und Gastronomienutzung in den beiden Gebietsteilen SO 1 und SO 2.

Gegenwärtig stehen auf dem Hotelgrundstück insgesamt 125 Stellplätze auf ebenerdigen Stellplatzflächen und einer Parkpalette mit zwei Ebenen zur Verfügung. Geplant ist die Erweiterung der Parkpalette in östliche Richtung mit zwei Parkebenen, wodurch sich das Stellplatzangebot um 70 Stellplätze erhöht. Somit ergibt sich nachfolgend dargestelltes Gesamtangebot an Stellplätzen innerhalb des SO-Gebiets:

	Bestand	Planung (Erweiterung Park- deck)	
Stellplatzflächen	33 Stellplätze	- 7 Stellplätze	
Parkdeck	92 Stellplätze (2 Parkebenen)	70 Stellplätze, (2 Parkebenen)	
Stellplätze insgesamt	125 Stellplätze	63 Stellplätze	188 Stellplätze

Neben den 188 Stellplätzen auf dem Hotelgrundstück werden 8 weitere Stellplätze im öffentlichen Straßenraum der Seeuferstraße unmittelbar im Bereich der geplanten Seilerseehütte angeordnet, so dass insgesamt ein Stellplatzangebot von 196 Plätzen für die Sondergebietsnutzung zur Verfügung steht.

Bei Zugrundelegung der vorstehenden Bedarfsermittlung in Anlehnung an die VV BauO NRW verbleibt somit ein rechnerisches Defizit von 28 Stellplätzen. Hierbei unberücksichtigt bleiben jedoch Mehrfachnutzungen, da beispielsweise die Teilnehmer von Seminaren meist gleichzeitig Hotel- und Restaurantgäste sind. Für eine praxisnahe Abschätzung der Stellplatznachfrage wurden daher in dem Verkehrsgutachten fünf unterschiedliche Nutzungsszenarien gebildet. Diese reichen von der Betrachtung normaler Werkta-ge über normale Wochenendtage bis hin zu besonderen Wochenendtagen. Während in den Szenarien für die Wochentage und die normalen Wochenendtage das Stellplatzan-gebot bei Weitem nicht ausgelastet wird, ist in dem Szenario für die besonderen Wo-chenendtage eine Vollausslastung gegeben.

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass mit der geplanten Erweiterung des Stellplatzangebots auf insgesamt 196 Stellplätze in direkter Zuordnung zu den Hotel- und Gastronomienutzungen ein ausreichendes Stellplatzangebot zur Verfügung steht.

4.3 Flächentausch / Erwerb

Um eine Erweiterung des Hotelgebäudes zu ermöglichen, ist – wie bereits erwähnt – ein Flächentausch zwischen der Stadt Iserlohn und dem Investor, der Eigentümergesellschaft VierJahreszeiten GmbH & Co. KG, vorgesehen. Die südwestlich an den bestehenden Hotelkomplex angrenzende Fläche (Teilfläche des Flurstücks 35, Flur 80, zwischen bestehendem Hotelgebäude und Caller Bach) geht dabei in das Eigentum der Stadt Iserlohn über, während die Fläche nördlich des bestehenden Hotelgebäudes (Flurstück 32, Flur 80), die sich bisher im Eigentum der Stadt befindet, ins Eigentum der Eigentümergesellschaft VierJahreszeiten GmbH & Co. KG übergeht. Aufgrund der unterschiedlichen Wertigkeiten der Flächen, sind mit dem Flächentausch monetäre Ausgleichszahlungen seitens des Investors verbunden.



Abb. 9: Flächentausch

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des oben beschriebenen städtebaulichen Konzeptes wird der größte Teil des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, da sich die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wesentlich von sonstigen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst die Hotelnutzung sowie eine Freizeitnutzung in Form von Gastronomie und einem Minigolfplatz. Diese Nutzungen sind von Grün-/Waldflächen umgeben und dadurch vom umliegenden Siedlungsgebiet räumlich abgetrennt.

Das Sonstige Sondergebiet wird in die Gebiete SO1 bis SO3 unterteilt. Die differenzierte Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete begründet sich in der unterschiedlichen Art sowie dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung.

SO1: Sonstige Sondergebiete – Hotel –

Das bestehende Hotelgebäude samt der geplanten baulichen Veränderungen und der geplante Erweiterungsbau sowie die bestehende Kochwerkstatt werden gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung – Hotel – festgesetzt. Dementsprechend sind Anlagen und Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes sowie die mit einem Hotelbetrieb verbundenen Nebenanlagen allgemein zulässig.

Folgende Nutzungen werden auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes des zu erweiternden Hotelbetriebes als allgemein zulässig definiert:

- Gästezimmer,
- Anlagen und Räume für Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen und Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen und Räume für Einrichtungen der Fort- und Weiterbildung (z.B. Seminarräume),
- sowie Einrichtungen, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb stehen (z.B. Hotelverwaltung).

Durch die Festsetzung des SO1-Gebietes wird sowohl der bestehende Hotelbetrieb samt der geplanten baulichen Entwicklungen als auch seine Erweiterung planungsrechtlich gewährleistet, so dass auf den steigenden Bedarf an Hotelkapazität am Standort reagiert werden kann.

SO2: Sonstiges Sondergebiet – Parkhaus –

Das bestehende Parkhaus (zwei Ebenen) wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO2) mit der Zweckbestimmung – Parkhaus – festgesetzt. Dementsprechend ist die Errichtung eines Parkhauses im Bereich des SO2-Gebietes zulässig. Durch diese Festsetzung wird das bestehende Parkhaus planungsrechtlich gesichert und die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung des Parkhauses gewährleistet.

SO3: Sonstiges Sondergebiet – Gastronomie, Biergarten –

Der östliche Teilbereich des bestehenden Minigolfplatzes, in dem die baulichen Anlagen vorgesehen sind, wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO3) mit der Zweckbestimmung – Gastronomie, Biergarten – festgesetzt. Dementsprechend sind die Errichtung und der Betrieb von gastronomischen Einrichtungen einschließlich der dazugehörigen Außenanlagen zulässig.

Durch die Festsetzung des SO3-Gebietes im Bereich des bestehenden Minigolfplatzes wird die gastronomische Nutzung am Standort erweitert. Um den Bereich als Ausflugsziel für die wohnungsnaher Erholung in Iserlohn zu stärken, ist auch Außengastronomie in Form eines Biergartens – wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 322 „Seeuferstraße/Minigolfplatz“ – planungsrechtlich zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB über die Beschränkung der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Sonstigen Sondergebiete (SO1 bis SO3) werden - dem oben beschriebenen städtebaulichen Konzept entsprechend - maximale Oberkanten (OK max.) für die baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt. Als Oberkante (OK) einer baulichen Anlage gilt der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. - bei einem Flachdachgebäude - die Attikahöhe (Abschlusskante des Flachdaches) des obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).

Im SO1-Gebiet wird die Höhenfestsetzung differenziert für die unterschiedlichen überbaubaren Flächen getroffen. Im Bereich des Bestandsgebäudes wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 220,0 m ü. NHN begrenzt. Durch diese Höhenfestsetzung wird das mit einem Satteldach ausgebildete Bestandsgebäude in seiner derzeitigen Höhe (ca. 16,5 m) aufgegriffen und planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich der geplanten Hotelerweiterung (Neubau nordöstlich des Bestandsgebäudes) wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 213,5 m ü. NHN begrenzt. Diese Festsetzung lässt den Bau eines fünfgeschossigen Gebäudes (Höhe von ca. 18,5 m) zu. Durch die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante wird die bereits beschriebene Anbindung zwischen Bestandsgebäude und Erweiterungsbau, die über die vorhandene Böschungskante hinausgreift, berücksichtigt.

Im Bereich des bestehenden Kochstudios wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 216,0 m ü. NHN begrenzt. Durch diese Festsetzung wird die Höhe des bestehenden Gebäudes (ca. 7 m) aufgegriffen und planungsrechtlich gesichert.

Im SO2-Gebiet – Parkhaus – wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 216,5 m ü. NHN begrenzt. Durch diese Festsetzung wird einerseits das bestehende

Parkhaus planungsrechtlich gesichert und andererseits - unter Berücksichtigung des ansteigenden Geländes in diesem Bereich - die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung des vorhandenen Parkhauses in östliche Richtung geschaffen. Bei einer geplanten Geländesteigung von 3,5 % (in östliche Richtung) ragt die geplante bauliche Erweiterung des Parkhauses ca. 5 m über die Geländeoberkante hinaus.

Im SO3-Gebiet – Gastronomie, Biergarten – wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 204,0 m ü. NHN begrenzt. Das entspricht einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 10 m über der bestehenden Geländeoberkante.

Um eine ausreichende Flexibilität während der Ausführungsplanung zu gewährleisten, wird ergänzend festgesetzt, dass die maximale Gebäudeoberkante (OK max.) im SO1-Gebiet durch untergeordnete Bauteile, notwendige technische Dachaufbauten (Kamine, Lüftungs- und Klimaanlage, Kühlaggregate) um max. 3,0 m überschritten werden darf. Wird die festgesetzte Gebäudeoberkante durch technische Dachaufbauten überragt, müssen diese um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten, sodass sie städtebaulich weniger wirksam werden.

Grundflächenzahl

	Gesamt (m²)	Überbaubare Fläche (m²)	GRZ
SO 1	22.730	10.750	0,47
SO 2	3.465	1.985	0,57
SO 3	2.830	820	0,29

Für die SO-Gebiete (SO 1 bis SO3) wird eine unterschiedliche bauliche Dichte über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) definiert.

Das SO1-Gebiet dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bestandsgebäude (Hotelgebäude und Kochstudio) samt der bereits beschriebenen baulichen Erweiterungen. Darüber hinaus wird im SO1-Gebiet die geplante Hotelerweiterung planungsrechtlich ermöglicht. Für das SO1-Gebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Das SO2-Gebiet dient der Festsetzung des bestehenden Parkhauses, für das eine bauliche Erweiterung vorgesehen ist. Für das SO2-Gebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Im SO3-Gebiet befinden sich die geplante gastronomische Nutzung (Neubau mit Außengastronomie) und die nördlich anschließenden Kinderspielflächen im Bereich des Minigolfplatzes. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Diese Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahl bleiben weit unter den gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für ein Sonstiges Sondergebiet (GRZ 0,8) zurück.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Das Baufeld für das bestehende Hotelgebäude einschließlich der Erweiterungsflächen (SO1) hat eine Größe von ca. 11.120 m². Darüber hinaus wird das bestehende Solitärgebäude (Kochstudio) im SO1-Gebiet über eine überbaubare Fläche (220 m²) planungsrechtlich gesichert.

Das Parkhaus wird über eine überbaubare Fläche von ca. 1.960 m² planungsrechtlich gesichert und es wird die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung in östliche Richtung geschaffen. Der Stellplatzbedarf, der mit der Erweiterung des Hotelbetriebes und auch mit der erweiterten gastronomischen Nutzung im Bereich des SO3-Gebietes verbunden ist, kann somit im Bereich des Parkhauses abgedeckt werden (siehe Kap. 4 „Beschreibung des Vorhabens“).

Im Bereich der geplanten gastronomischen Nutzung (SO3) wird eine durchgehende überbaubare Fläche festgesetzt, die den geplanten Neubau mit Außenanlagen (Biergarten) einbezieht.

Um zukünftig eine weitergehende bauliche Entwicklung am Standort zu gewährleisten, werden großzügige überbaubare Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Auf zukünftig auftretenden Flächenbedarf kann somit innerhalb der festgesetzten Baufenster reagiert werden, ohne eine Änderung des Bebauungsplanes vornehmen zu müssen.

5.4 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Plangebietes und der Minderung bzw. dem Ausgleich des Eingriffs durch Neubaumaßnahmen. Im vorliegenden Fall zielen die grünordnerischen Festsetzungen insbesondere auf die Sicherung der bestehenden ausgeprägten Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes ab.

Öffentliche und private Grünflächen sowie Flächen mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehenden Grünflächen im Plangebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche oder private Grünflächen gesichert.

Die im Westen des Geltungsbereichs befindliche Fläche, die an den dort verlaufenden Fuß- und Radweg angrenzt samt der südwestlich an den Caller Bach angrenzenden Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Iserlohn und wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Alle weiteren Grünflächen im Plangebiet werden als private Grünflächen festgesetzt. Durch einen Grundstückstausch gehen die Flächen im Nordwesten des Plangebiets (s. Abb. 9 Flächentausch) an den Vorhabenträger Hotel VierJahreszeiten über, so dass diese als private Grünflächen einzuordnen sind.

Die innerhalb der privaten Grünfläche bestehende Streuobstwiese und die bestehende Nasswiese werden darüber hinaus als Flächen mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Demnach sind die Flächen fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen, so dass sie in ihrer bestehenden Form zukünftig gesichert werden. Die Streuobstwiese wird durch die Feuerwehrezufahrt zerschnitten. Zum Ausgleich dieses Eingriffs wird daher in südlicher Verlängerung die Streuobstwiese mit einer Pflanzung von Apfel- und Pflaumenbäumen erweitert.

Der bestehende Minigolfplatzes nordwestlich der geplanten gastronomischen Nutzung wird ebenfalls als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolfplatz“ festgesetzt.

Das Plangebiet hat als Teilbereich der umliegenden Grünstrukturen eine Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung. Eine beschilderte Strecke des Radverkehrsnetzes NRW führt über den bestehenden Fuß- und Radweg am Caller Bach durch das Plangebiet. Außerdem liegt das Plangebiet inmitten eines Wanderwegnetzes, das den nordöstlich angrenzenden Seilerwald erschließt. Durch die Festsetzung öffentlicher oder privater Grünflächen werden die Grünstrukturen in ihrer bestehenden Qualität gesichert und die Naherholungsfunktion auch zukünftig gewährleistet.

Fläche für Wald

Der Laubwald aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, der sich zwischen Hotelgebäude und Minigolfplatz befindet, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB als Wald

festgesetzt. Die Waldfläche wird in ihrer bestehenden Qualität gesichert. Die Waldfläche geht im Zuge eines Grundstückstausches in das Eigentum der Stadt Iserlohn über.

Der Seilerwald grenzt im Nordosten direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. In Teilen befindet sich die Waldgrenze innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Bereiche werden im Bebauungsplan als Wald festgesetzt, so dass auch die Waldgrenze in ihrer bestehenden Form gesichert wird.

Der Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Waldgrenze ist sehr gering. Das Regionalforstamt Märkisches Sauerland toleriert diesen geringen Waldabstand, da der Waldrand in Windrichtung Nordwest liegt. Erforderlich wird jedoch mit dem Waldbesitzer (Stadt Iserlohn) eine vertragliche Regelung bzgl. der Übernahme der Verkehrssicherungspflicht.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist u.a. bei der Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund derer Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Umgebung von Waldflächen und einem Landschaftsschutzgebiet, ist mit dem Planvorhaben ein größerer Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, so dass Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Im Plangebiet selber werden daher Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt:

Die bestehende Grabelandfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches sowie ein ca. 30 m breiter Streifen, der ausgehend von der bestehenden Grabelandfläche in südöstliche Richtung östlich des Caller Baches verläuft, werden als private Grünfläche und gleichzeitig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die hier vorhandene extensive Grünlandfläche soll erhalten und weiter entwickelt werden.

Erhalt von Bäumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB werden die als schützenswert zu beurteilenden heimischen und standortgerechten Bäume bzw. Baumgruppen im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt. Sie sind fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Dachbegrünung

Im SO1-Gebiet wird festgesetzt, dass Dachflächen von Flachdächern unter Berücksichtigung der Hinweise der FFL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 flächendeckend extensiv zu begrünen und dass die Dachbegrünung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Aus Gründen der Belichtung sind Dachflächen mit Oberlichtern von einer Begrünung ausgenommen. Eine Dachbegrünung dient der Verzögerung des Regenwasserabflusses und damit der Entlastung der städtischen Kanalisation. Sie verhindert das Aufheizen der Fläche im Sommer und begünstigt das lokale Kleinklima.

5.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich in den gesondert dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Diese Festsetzung hat eine städtebaulich geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet zum Ziel. Die derzeit bestehenden Stellplatzanlagen im Plangebiet werden über diese Festsetzung gesichert.

Im SO1-Gebiet wird festgesetzt, dass das Errichten untergeordneter baulicher Anlagen zur Unterbringung der im SO1-Gebiet zulässigen Nutzungen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig ist. Diese Festsetzung zielt darauf ab, dem Hotelbetreiber die Möglichkeit zu eröffnen, kleinere bauliche Anlagen wie z.B. Außensaunas oder Umkleidekabinen im Umgebungsbereich des Schwimmteiches und des Wellnessbereiches zu errichten. Der konkrete Standort und die genauen Ausmaße richten sich nach der Gestaltung der Außenbereiche und sind daher erst im Zuge der Ausbauplanung zu definieren.

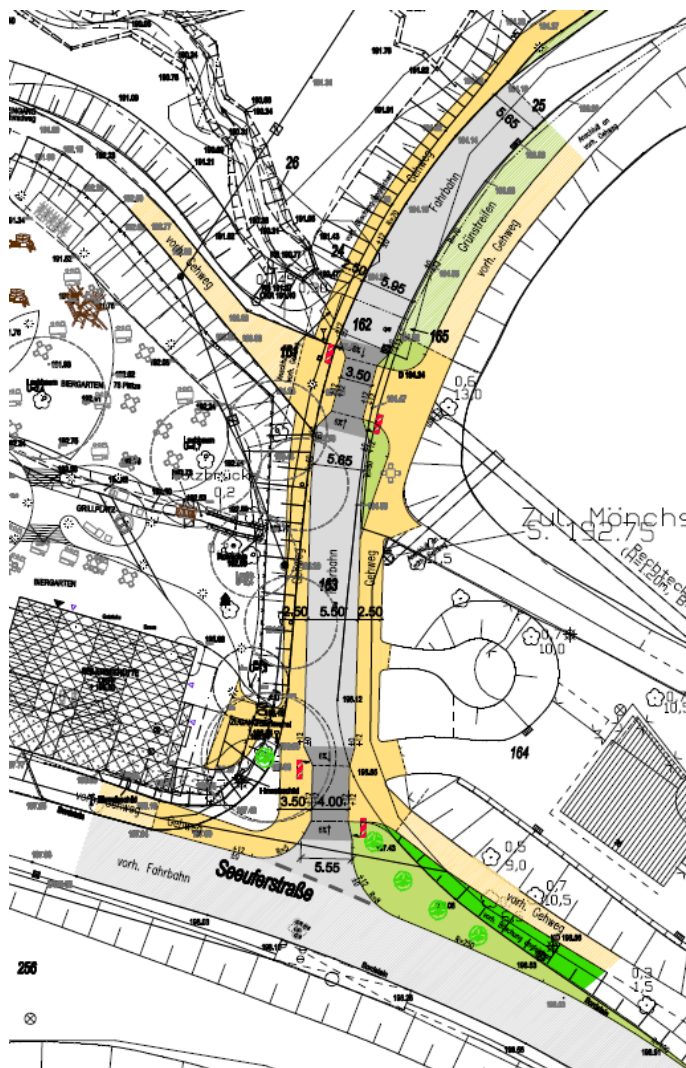
5.6 Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt – der Bestandssituation entsprechend – über die Seilerseestraße. Die Stellplatzanlagen werden von der Seilerseestraße angefahren. Eine weitere Zufahrt, die zur Anlieferung des Hotels und auch als Feuerwehrezufahrt genutzt wird, ist über die Straße „In der Calle“ vorgesehen. Die Festsetzung des SO2-

Gebietes reicht im Norden des Plangebietes zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zufahrt daher bis an die Straße „In der Calle“ heran.

Wie bereits unter Pkt. 2 dargelegt, ist die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Hauptstraßennetz bedarfsgerecht, so dass keine verkehrstechnischen Maßnahmen zur Ertüchtigung der äußeren Erschließung erforderlich werden.

In der durchgeführten Verkehrsuntersuchung wurde auch die Situation des Fußgänger- und Radverkehrs im Plangebiet bzw. dem Umgebungsbereich untersucht. Defizite im Hinblick auf die Verkehrssicherheit wurden hier im Bereich der Einmündung Seeuferstraße / Seilerwaldstraße und im Bereich der weiter nördlich liegenden Querung der Seilerwaldstraße festgestellt. Aus der Beobachtung der Verkehrssituation ergeben sich insbesondere an Wochenenden mit hohen Besucherfrequenzen erhebliche Verkehrsfährdungen für Fußgänger und Radfahrer. In Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Iserlohn wurde daher ein straßenräumliches Gesamtkonzept erarbeitet, welches die ver-



schiedenen Ansprüche der Nutzergruppen berücksichtigt. Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Querungsstellen (Einengung und Aufpflasterung) für Fußgänger und Radfahrer in der Seilerwaldstraße in Höhe der bereits vorhandenen Querung sowie südlich im Einmündungsbereich der Seilerwaldstraße. Weiterhin ist eine Einengung des unmittelbaren Einmündungsbereichs zwischen der Seeuferstraße und der Seilerwaldstraße durch Rücknahme beider Fahrbahnränder geplant. Gleichzeitig wird der Gehweg auf der Westseite der Seilerwaldstraße bis zur Seilerseehütte verlängert und verbreitert und ein Anschluss an den Gehweg auf der Nordseite der

Seeuferstraße hergestellt.

Die geplanten Umbaumaßnahmen in der Seilerwaldstraße sind zwar nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes, werden jedoch als Bestandteil in den zwischen dem Vorhabenträger Hotel VierJahreszeiten und der Stadt Iserlohn abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen, so dass die dargelegten verkehrlichen Belange Berücksichtigung finden.

5.7 Schallschutzmaßnahmen

In den Baugebieten SO1 bis SO3 sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch die westlich gelegene Seilerseestraße (B 233) und die südlich gelegene Autobahn A 45, für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen (hierzu siehe Kap. 6.7 „Geräuschimmissionen“).

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

Raumart		Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestal-

tung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) - in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

6 Umweltbelange

6.1 Umweltprüfung

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1 a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil, Teil B, dieser Begründung zum Bebauungsplan. Der Umweltbericht ist derzeit in Bearbeitung.

6.2 Eingriffsregelung

Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie vermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht: § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW).

Durch § 18 BNatSchG wird die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1 a Abs. 3 BauGB.

Die vorhandenen Biotoptypen wurden gemäß der Bestandsbewertung des Märkischen Kreises (2002) bilanziert². Die Bilanzierung des Bebauungsplangebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt ebenfalls nach dem Bewertungsverfahren des Märkischen Kreises³. Die vorhandenen Biotopwerte des Plangebietes wurden dem zukünftigen Wert nach Realisierung der Planung gegenüber gestellt und so der externe Kompensationsbedarf ermittelt. Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von 67.853 Wertpunkten. Der Ausgleich des Eingriffsdefizits erfolgt auf einer Teilfläche von 15.047,68 m² der städtischen Ökokontofläche „Rothehausstraße / Am Kronenberge“. Der Vorhabenträger entrichtet einen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages festzusetzenden Geldbetrag an die Stadt Iserlohn.

6.3 Boden

Es wurde eine Baugrunduntersuchung⁴ erstellt. Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden Kleinrammbohrungen und Rammsondierungen zur Erkundung des Baugrundaufbaus abgeteuft.

Während der Aufschlussarbeiten wurde kein Grundwasser festgestellt. Daher wurde eine Recherche mittels der Grundwasserdatenbank ELWAS-WEB des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW durchgeführt. Es bleibt festzuhalten, dass sich nördlich in etwa 500 m Entfernung zum geplanten Erweiterungsbau eine Grundwassermessstelle befindet. An dieser Messstelle ist abzulesen, dass die Wasserstände im Mittel bei ca. 181 m ü. NHN liegen und somit ca. 14 m unterhalb der Bauwerkssohle. Es wird darauf hingewiesen, dass erfahrungsgemäß auf der Schichtoberkante des anstehenden Festgesteins (partiell) Wasser anstehen kann bzw. talwärts geführt wird, ohne dass sich ein dezidierte Grundwasserspiegel

² Grünkonzept: Ausgangszustand des Planungsgebietes im Geltungsbereich des B-Planes. Coesfeld, November 2015.

³ Grünkonzept: Zustand gemäß Festsetzungen des Planungsgebietes im Geltungsbereich des B-Planes. Coesfeld, Februar 2016.

⁴ geo-team: Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung für die Erweiterung Hotel „Vier Jahreszeiten“, Iserlohn. Dortmund, Dezember 2015.

ausbildet. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass im Schicht- und Kluftsystem des zur Tiefe hin anstehenden Tonsteins Grundwasser vorhanden ist.

Darüber hinaus wurden chemische Untersuchungen in Form der LAGA TR Boden (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Technisches Regelwerk Boden, 2004) von drei Kleinrammbohrungen (KRB 1, KRB 6, KRB 9) im Plangebiet vorgenommen. Die chemische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Kleinrammbohrung KRB 6 (Außenbereich zwischen Bestandsgebäude und geplantem Erweiterungsbau) nach den Zuordnungswerten der LAGA die Zuordnungswerte Z 2 eingehalten werden und demnach der Einbauklasse 2 (eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen) zuzuordnen ist. Der relevante Parameter ist der Sulfatgehalt im Eluat (139 mg/l). Das weitere untersuchte Material hält die Zuordnungswerte Z 1.2 ein und ist somit in die Einbauklasse Z 1.2 (eingeschränkter offener Einbau unter günstigen hydrogeologischen Voraussetzungen) einzuordnen.

6.4 Entwässerung des Plangebietes

Es wurde ein Entwässerungskonzept⁵ erstellt. Danach wird das Schmutzwasser der öffentlichen Kanalisation (Mischwasserkanal, DN 900) der Stadt Iserlohn in der Seeuferstraße zugeführt. Zur Einleitung in den Mischwasserkanal wird eine Druckentwässerung in Form einer Pumpstation mit Druckrohrleitung errichtet. Da das bestehende Hotelgebäude bereits über eine Pumpstation entwässert wird, wird für die geplante Hotelerweiterung eine weitere Pumpstation errichtet und eine Druckrohrleitung bis zum bestehenden Kanalnetz auf dem Hotelgelände verlegt.

Das Niederschlagswasser wird über eine großflächige Versickerung entwässert. Durch eine Dachbegrünung werden Speicher-, Versickerungs-, Pflanzen- und Verdunstungseffekte zunächst genutzt, bevor eine Ableitung in ein Grabensystem mit nachgeschaltetem Retentionsraum erfolgt. Das Niederschlagswasser wird in ein Regenrückhaltebecken im Südwesten des geplanten Erweiterungsbaus geleitet. Der Retentionsraum erhält eine breite Überlaufkante, über die das Wasser in die darunterliegende Fläche zwischen Caller Bach und Hotelgebäude abgeleitet wird. Das anfallende Oberflächenwasser versickert in diesem Bereich über die belebte Bodenzone.

Im Entwässerungskonzept wird darauf hingewiesen, dass diese Versickerung erlaubnisfrei ist, jedoch der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises angezeigt wird.

⁵ Ingenieurbüro Volker Kresse: Stadt Iserlohn Bebauungsplan 400 Seilersee / VierJahreszeiten. Vorplanung Entwässerung / Feuerwehrzufahrt. Menden, Februar 2016.

6.5 Artenschutz

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP, Stufe 1) erstellt⁶. Dazu wurde eine Begehung des Gebietes im September 2015 durchgeführt. Für die in der Erweiterungsfläche des Plangebietes vorkommenden Lebensraumtypen (Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Fettwiesen und –weiden) können auf Basis der Auswertung des Messtischblatts 4612 Iserlohn bzw. einer aktuellen LANUV-Abfrage folgende planungsrelevante Arten im Untersuchungsraum erwartet bzw. ausgeschlossen werden:

Säugetiere: Die Zwergfledermaus sowie die Zweifarbfledermaus suchen für ihr Sommerquartier bevorzugt Gebäude auf. Da an den Gebäuden im Bereich der Erweiterungsmaßnahmen keine fledermausrelevanten Strukturen vorhanden sind, kann eine Eingriffsbetroffenheit der Zwergfledermaus und der Zweifarbfledermaus laut Fachbeitrag ausgeschlossen werden.

Vögel: Die im Messtischblatt aufgeführten vier Vogelarten, die Nester und Horste in Bäumen beziehen, sind: Habicht, Sperber, Waldohreule und Mäusebussard. Da keine Horstbäume in der Eingriffsfläche, bzw. deren unmittelbarer Umgebung vorliegen, ist laut Fachbeitrag eine Betroffenheit der vier genannten Arten ausgeschlossen.

Die aufgeführten Vogelarten, die Baumhöhlen bewohnen, sind: Feldsperling, Waldkauz und Schwarzspecht. Da für alle Arten durch das Fehlen von Baumhöhlen geeignete Brutplätze fehlen, kann laut Fachbeitrag eine Betroffenheit der drei Arten ausgeschlossen werden.

Laut Fachbeitrag sind vier Vogelarten potentiell vorkommend, die an oder in Gebäuden ihr Brutgeschäft betreiben und Jagdhabitats im Offenland haben: Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Turmfalke. Da die Eingriffsfläche ein minderwertiges Jagdhabitat für die vorstehend genannten Vogelarten darstellt und kein Offenland zur Nahrungssuche in ausreichender Nähe zu den planungsrelevanten Objekten zur Verfügung steht, kann eine Eingriffsbetroffenheit für die drei Arten ausgeschlossen werden.

Die in der Abfrage gelistete Feldlerche ist vorrangig in strukturierter Kulturlandschaft mit Ackerland, vegetationsarmen Grünland und Brachen anzutreffen. Das planungsrelevante Gebiet umfasst keine dieser Habitatstrukturen und auch in der Umgebung sind keine Landschaftsstrukturen dieser Art anzutreffen. Damit kann eine Eingriffsbetroffenheit ausgeschlossen werden.

⁶ ecotone: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Erweiterungsvorhaben des Hotels Vier Jahreszeiten in Iserlohn. Dortmund, Oktober 2015.

Als einzige Vogelart feuchter- und wassergeprägter Lebensräume ist die Waldschnepfe genannt. Diese Art bevorzugt dichte Laub- und Mischwälder mit ausgeprägter Kraut- und Strauchschicht und feuchtem Untergrund mit Zugang zu Bächen und Lichtungen. Der Erweiterungsbau greift in diese Strukturen nicht bedeutend ein. Eine Eingriffsbetroffenheit der Art kann somit ausgeschlossen werden.

Amphibien: Laut aktueller LANUV-Abfrage ist der Kammmolch als einziges Amphibium gelistet. In direkter Umgebung der Erweiterung existieren keine als Lebensraum geeigneten Gewässer. Insofern ist eine Zerstörung von Reproduktionsstätten, sowie von Lebensraum laut Fachbeitrag ausgeschlossen. Eine Eingriffsbetroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

Reptilien: Die Schlingnatter ist das einzige planungsrelevante Reptil der Abfrage. Sie bevorzugt reich strukturierte Landschaften mit Einzelbaum- bzw. lockerem Gehölzbestand und vegetationsarmen Lichtungen. Die Schlingnatter nimmt auch Ersatzlebensräume wie Steinbrüche und alte Gebäuderuinen an. Das Untersuchungsgebiet umfasst keine geeigneten Gehölz- bzw. Einzelbaumbestände, sowie keine vegetationsarmen offenen Strukturen. Damit kann eine Eingriffsbetroffenheit der Schlingnatter ausgeschlossen werden.

Fazit: Auf der Grundlage der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Prüfung ist keine Betroffenheit europäisch geschützter Arten zu erwarten. Zu beachten sind zum Schutz der „Allerweltsvogelarten“ die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes § 39 Abs. 5, wonach Gehölzfällarbeiten nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. des Jahres gestattet sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine ergänzende Kartierung zu Tierarten wird nach Meinung des Fachgutachters nicht erforderlich.

Im Ergebnis sind für keine planungsrelevante Art Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Aus Artenschutzsicht steht dem Vorhaben somit nichts entgegen.

Durch die Erweiterung des Hotels sowie die Errichtung einer Gastronomie im Bereich des Minigolfplatzes ist von einer Zunahme des Straßenverkehrs auf der Seilerwald- und Seeuferstraße auszugehen. In diesem Bereich kam es in den vergangenen Jahren zu Verlusten von Amphibien bei ihren Wanderungen.

Zum Schutz der Amphibienwanderungen im Bereich Seilerwald- und Seestraße soll daher eine Amphibienschutz- und Leitanlage gem. dem „Merkblatt für Amphibienschutz an

Straßen“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen hergestellt werden. Diese Maßnahme ist nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, wird jedoch Bestandteil des bis zum Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Iserlohn und dem Vorhabenträger Hotel VierJahreszeiten.

6.6 Klimaschutz

Der vorliegende Bebauungsplan zielt darauf ab, die Erweiterung eines bestehenden Hotelbetriebes planungsrechtlich zu sichern. Mit dem geplanten Erweiterungsbau wird eine Teilfläche des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes neu versiegelt. Der überwiegende Teil der bestehenden hochwertigen Grün- und Waldstrukturen im Plangebiet wird im aufzustellenden Bebauungsplan in seiner bestehenden Qualität planungsrechtlich gesichert (siehe Kap. 5.4 „Grünordnung“). Es handelt sich demnach um eine maßvolle Nachverdichtung des bestehenden Hotelstandortes.

Darüber hinaus werden in der Energieeinsparverordnung (EnEV) auf der rechtlichen Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) die bautechnischen Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf eines Gebäudes oder Bauprojektes vorgeschrieben. Diese sind bei der baulichen Erweiterung des Hotelkomplexes zu berücksichtigen, so dass der geplante Erweiterungsbau mit neuestem Energiestandard errichtet wird.

Auf Gebäudeebene ist eine Dachbegrünung vorgesehen, die einen Beitrag zum Klimaschutz leistet. Eine Dachbegrünung dient der Verzögerung des Regenwasserabflusses und damit der Entlastung der Kanalisation. Darüber hinaus steht die Dachbegrünung in direktem Zusammenhang mit der Bewältigung der Folgen der Erderwärmung. Die Dachbegrünung verhindert die Aufheizung der Fläche im Sommer und begünstigt das lokale Kleinklima.

6.7 Geräuschimmissionen

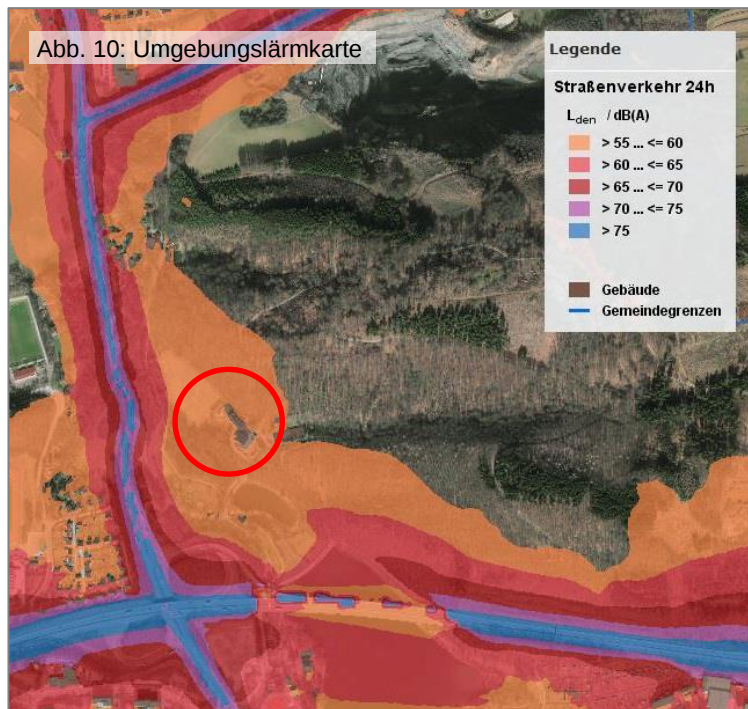
Nach der Umgebungslärmkarte des LANUV ist davon auszugehen, dass es zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags; 45 dB(A) nachts) aufgrund der Immissionen durch den Straßenverkehr der westlich angrenzenden Seilerseestraße (B 233) sowie der südlich angrenzenden Autobahn A 45 kommt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind als Planungsziel für die Bauleitplanung zu verstehen, welches im Idealfall erreicht werden soll.

Aufgrund der Erweiterung des bestehenden Hotelkomplexes und der Lage in einem Freizeit- und Erholungsgebiet auf der Grenze zum östlich anschließenden Landschaftsschutzgebiet, stellen aktive Schallschutzmaßnahmen, die die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gewährleisten würden, im vorliegenden Fall keine Option dar.

Aufgrund der zu erwartenden geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind daher zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden (siehe Kap. 5.7 „Schallschutzmaßnahmen“). Dabei ist zu gewährleisten, dass die – in Abhängigkeit von der Nutzung des Raumes - definierten Innen-

raumpegel eingehalten werden. Dieses kann durch die Anordnung der Baukörper und/oder eine geeignete Grundrissgestaltung sichergestellt werden. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.



7 Sonstige Belange

7.1 Altstandorte, Altablagerungen

Laut FIS StoBo NRW (Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung) des LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) liegen im Plangebiet keine Bodenbelastungen vor.

7.2 Kampfmittel

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche ist derzeit nichts bekannt. Es wurde ein allgemeiner Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.3 Bergbau

Bergbauliche Einwirkungen sind nicht bekannt.

7.4 Kultur- und Sachgüter

Für den Planbereich liegen keine Anhaltspunkte hinsichtlich eventuell vorhandener Bodendenkmale vor. Ein allgemeiner Hinweis zu Bodendenkmalen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Flächenbilanz

Sondergebiet insgesamt		29.025 m ²
	SO 1	22.730 m ²
	SO 2	3.465 m ²
	SO 3	2.830 m ²
Wald		16.155 m ²
Öffentliche Grünfläche		4.400 m ²
Private Grünfläche		10.940 m ²
Verkehrsfläche F + R		660 m ²
Plangebiet insgesamt		61.180 m²

9 Fachgutachten

- geo-team: Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung für die Erweiterung Hotel „Vier Jahreszeiten“, Iserlohn. Dortmund, Dezember 2015.
- ecotone: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Erweiterungsvorhaben des Hotels Vier Jahreszeiten in Iserlohn. Dortmund, Oktober 2015.
- Ingenieurbüro Volker Kresse: Stadt Iserlohn Bebauungsplan 400 Seilersee / VierJahreszeiten. Vorplanung Entwässerung / Feuerwehruzufahrt. Menden, Februar 2016.

Aufgestellt, 28.04.2017

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34,
44139 Dortmund
☎ 0231 / 55 71 14 -0