STADT ISERLOHN

BEBAUUNGSPLAN NR. 426

»Letmathe – Gennaer Straße/ ehem. WFG-Gelände«

Begründung (Teil A)

Ziele, Zwecke, Inhalte und
wesentliche Auswirkungen
des Bauleitplanes

Bearbeitung im Auftrag:

postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

Inhalt

1. Anlass und Ziele der städtebaulichen Planung 4

2. Plangebiet und Umfeld 5

2.1. Ortsgeografie
2.2. Größe und Abgrenzung des Plangebietes
2.3. Bestandssituation im Plangebiet
2.4. Bestandssituation im angrenzenden und näheren Umfeld
2.5. Erschließung und verkehrliche Anbindung
2.6. Versorgungssituation und soziale Infrastruktur

3. Förmliche und informelle Planungen sowie Schutzgebiete 13

3.1. Raumordnung und Landesplanung
3.2. Schutzgebiete und -objekte
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)
3.4. Stadtumbaugebiet Genna
3.5. Verbindliches Planungsrecht
3.6. Interkommunales Projekt LenneSchiene

4. Städtebaulicher Entwurf 18

4.1. Planungsziele
4.2. Städtebauliches Entwicklungskonzept / Nutzungsgliederung
4.3. Erschließungskonzept
4.4. Grün- und Freiraumkonzept

5. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans 25

5.1. Art der baulichen Nutzung
5.2. Maß der baulichen Nutzung
5.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
5.4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
5.5. Verkehrsflächen
5.6. Grünflächen
5.7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

6. Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften 40

6.1. Ziele der gestalterischen Festsetzungen
6.2. Doppelhäuser
6.3. Dachform und Dachneigung
6.4. Dacheindeckung – Material, Form und Farbe
6.5. Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel
6.6. Dachbegrünung
6.7. Einfriedungen
6.8. Werbeanlagen

7. Umweltbelange 45

7.1. Umweltprüfung/-bericht (Zusammenfassung)
7.2. Artenschutzrechtliche Belange
7.3. Bodensituation und -verunreinigungen

8. Planungsbedingte Verkehrs- und Schallsituation 55

8.1. Verkehrsuntersuchung
8.2. Schalltechnische Untersuchungen

9. Ver- und Entsorgung 58

9.1. Versorgung
9.2. Entwässerung
9.3. Abfall- und Wertstoffentsorgung

10. Realisierung 59

10.1. Bodenordnung
10.2. Städtebaulicher Vertrag / Kosten

11. Städtebauliche Zahlenwerte 59

Zu dieser Begründung gehört als Teil B ein gesondert erarbeiteter Umweltbericht

1. Anlass und Ziele der städtebaulichen Planung

Der südlich von Letmathe im Lennebogen gelegene Iserlohner Stadtteil Genna ist seit 2008 als Stadtumbaugebiet ausgewiesen und Teil des Programms »Stadtumbau West«. Durch eine Reihe von Maßnahmen sollen in dem bislang überwiegend gewerblich-industriell geprägten Stadtteil die Aspekte Wohnen, Kultur und Freizeit gefördert und dabei eine wohnverträgliche Mischnutzung entwickelt werden. Einige der Maßnahmen, wie zum Beispiel der Umbau des Bahnhofs Letmathe zu einem Kultur-/Bürgerbahnhof, die Konversion einer zentral gelegenen Fläche in Wohnbauland für Mehrfamilienhäuser oder die Neunutzung des ehemaligen Ringlokschuppengeländes, wurden zwischenzeitlich realisiert. Begleitend hierzu erfolgte im Rahmen der Regionale 2013 und des interkommunalen Projektes »LenneSchiene« die Gestaltung einer Lennepromenade, wodurch der Stadtteil entlang der Lenne aufwertet und die Verbindung in den jenseits der Lenne gelegenen Ortskern von Letmathe gestärkt wurde.

In den Maßnahmenkatalog des Projektes »Stadtumbau Iserlohn-Genna« ist auch der Planbereich miteinbezogen. Wichtiges Ziel ist hierbei die Konversion von Flächen ehemaliger, zum Teil emissionsintensiver gewerblicher Nutzungen in Flächen für Wohnnutzungen und wohnverträgliches Gewerbe. Vor diesem Hintergrund wurde auf dem Areal des ehemaligen Ringlokschuppens südlich der Gennaer Straße im Jahre 2015 ein Ausbildungszentrum für die Metall- und Elektroberufe entwickelt.

Aktuell steht mit dem ehemaligen Gelände der Westfälischen-Ferngas-AG (WFG), das zwischenzeitlich als Betriebshof einer Spedition und anderen kleinteiligen gewerblichen Nutzungen diente, nach Auslauf der Mietverträge ein weiteres, derzeit mindergenutztes Gelände für Stadtentwicklungsmaßnahmen zur Verfügung. Darüber hinaus besteht für den südlich der Gennaer Straße gelegenen Bereich, der durch eine Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe und zum Teil auch durch Leerstand gekennzeichnet ist, trotz der Neuansiedlung des Ausbildungszentrums weiterhin ein Neuordnungs- und Entwicklungsbedarf.

Vor dem Hintergrund der Ziele der Stadtentwicklung, den Stadtteil Genna langfristig stärker in Richtung Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe zu entwickeln, wurde bereits im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ein Großteil der Siedlungsfläche von Genna im Bereich nordwestlich der Bahnlinie – hierzu gehört auch das Plangebiet – als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Das Auslaufen von Mietverträgen und Nutzungsbindungen im Bereich Gennaer Straße/ehem. WFG-Gelände soll nun als Anlass genommen werden, die hier frei werdenden bzw. mindergenutzten Areale städtebaulich neu zu ordnen, zielorientiert weiterzuentwickeln und damit einen Beitrag zur langfristigen Aufwertung des Stadtteiles gemäß den Zielen des Stadtumbauprojektes zu leisten.

Für die Umsetzung der Stadtentwicklungsziele wird die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes Gennaer Straße/ehem. WFG-Gelände erforderlich.

2. Plangebiet und Umfeld

2.1. Ortsgeografie

Der Stadtteil Genna liegt am südwestlichen Rand des Iserlohner Siedlungsbandes, das von Letmathe im Westen bis Wermingsen im Osten reicht, und ist Teil des Stadtbezirkes Letmathe. Topografisch charakteristisch für den Stadtteil Genna ist seine langgestreckte Lage im ebenen Lennetal am Fuße der Gebirgsausläufer des Sauerlandes. Genna erstreckt sich südlich entlang der Lenne in ostwestlicher Richtung und wird durch eine Mischung von Gewerbe und Wohnen geprägt. Im Norden wird Genna von dem uferbegleitendem Naturraum der Lenne eingefasst. Jenseits der Lenne befindet sich der Ortskern von Letmathe, der als zentraler Versorgungsbereich (B-Zentrum) ausgewiesen ist. Im Nordosten grenzt Genna an die Ausläufer des Ortsteiles Oestrich. Im Süden wird Genna von den inzwischen als Naturschutzgebiet ausgewiesenen ehemaligen Steinbrüchen Helmke und Kupferberg begrenzt, in denen bis in die 1960er Jahre Massenkalk abgebaut wurde. Das Areal ist Teil eines weitläufigen und topografisch bewegten Landschaftsraumes, der hier im Lennebogen zwischen dem Stadtteil Lössel im Osten und Hagen-Hohenlimburg im Westen vornehmlich ausgedehnte Wald- und Wiesenfluren aufweist.

Im südlichen Drittel durchläuft parallel zur Lenne eine breite, mehrgleisige Bahnlinie den Stadtteil, die im Osten bis Iserlohn-Mitte und im Südosten entlang der Lenne das Sauerland durchquert und bis nach Siegen reicht. Im Westen erfolgt über Hagen der Anschluss an das Schienennetz des Ruhrgebietes. Im östlichen Drittel der Siedlungsfläche Genna weist die Bahnlinie einen Haltepunkt auf (ehem. Bahnhof Letmathe, jetzt Kultur-/Bürgerbahnhof).

Die Bahnlinie besitzt eine hohe räumliche und funktionale Trennwirkung im Stadtteil. Nur an wenigen Stellen sind der nördliche und südliche Teilbereich miteinander verbunden. Südlich entlang der Bahnlinie befinden sich großflächige Gewerbe- und Industriebetriebe, wohingegen im Bereich nördlich der Bahnlinie hauptsächlich kleinteilige gemischte Nutzungen vorzufinden sind wie z. B. (Klein-)Gewerbe, Handwerks-, Dienstleistungs-, Gastronomiebetriebe und Wohnen. Dabei wird der Anteil der Wohnnutzungen von Süden entlang der Gennaer Straße nach Norden in Richtung Lenne kontinuierlich größer. Der Baubestand stammt schwerpunktmäßig sowohl aus der Gründerzeit (hier insbesondere die Wohnnutzungen) als auch aus der Nachkriegszeit (hier insbesondere die gewerblichen Nutzungen).

Genna ist über drei Brücken mit dem nördlich der Lenne liegenden Stadtteil Letmathe verbunden. Während die beiden westlichen Brücken dem Fuß- und Radverkehr dienen, nimmt die östliche Brücke, über die die Gennaer Straße führt, auch Kfz-Verkehr auf.

Über den östlich jenseits der Lenne gelegenen Stadtteil Oestrich und der hier in nordsüdlicher Richtung verlaufenden B 236 ist in rund 2 km Entfernung die Anschlussstelle 46 Iserlohn-Oestrich der A 46 erreichbar. Eine weitere Anschlussmöglichkeit an die A 46 (An-

schlussstelle 45 Iserlohn-Letmathe) besteht über den Stadtteil Letmathe (Lennedamm/L 743 und Schwerter Straße)

2.2. Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet (= räumlicher Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes) liegt in der Gemarkung Letmathe, Flur 18. Das Plangebiet umfasst nördlich der Gennaer Straße das Flurstück 349, Teile der Gennaer Straße sowie südlich der Gennaer Straße den Bereich zwischen der Brückenstraße im Osten und der Bergstraße im Westen. Der südliche Teil ist lageidentisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 365 »Letmathe – Gennaer Straße/ehem. Ringlokschuppen«. Die geometrisch genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest und sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Grundfläche beläuft sich insgesamt auf ca. 3,20 ha. Das Plangebiet wird in der Örtlichkeit im Wesentlichen folgendermaßen umgrenzt:

- im Norden und Nordosten von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bestehenden Wohngrundstücken entlang der Lennestraße (Hausnr. 21-25) bzw. Kanalstraße (Hausnr. 1-13),
- im Nordwesten von den Freiflächen (Wiesen), die vom Lennebogen umfasst werden (Gennaer Feld),
- im Südwesten von der Gennaer Straße und der Bergstraße,
- im Süden vom Grundstück der Deutschen Bahn AG mit den Gleisanlagen,
- im Südosten von der Gennaer Straße und der Brückenstraße.

2.3. Bestandssituation im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den bereits bebauten nordwestlichen Randbereich des Ortsteils Genna. Die Gennaer Straße durchläuft das Plangebiet von Nordost nach Südwest und teilt das Plangebiet in eine rund 1,22 ha großen annähernd quadratischen Teilfläche nördlich und einer ca. 1,81 ha großen langgestreckten Teilfläche südlich der Gennaer Straße. Beide Teilgebiete werden über die Gennaer Straße erschlossen, welche die Funktion einer Sammelstraße für den Stadtteil hat.

2.3.1. Teilgebiet Nord

Bei dem nördlichen Teilgebiet handelt es sich um die ca. 1,22 ha große ehemalige Betriebsfläche der Westfälischen Ferngas-AG (WFG). Nach Aufgabe des Betriebssandortes wurde die Fläche in den vergangenen Jahren u. a. durch ein Spedition- und Logistikunternehmen,

einem Motorradhandel, einer Physiotherapieschule und weiteren Kleinunternehmen zwischengenutzt.

Entlang der Gennaer Straße befindet sich ein 1 ½-geschossiges Gebäude (Gennaer Straße Nr. 76), das Büro- und Dienstleistungsnutzungen dient und die Physiotherapieschule beherbergt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind langgestreckte eingeschossige Hallen und Fahrzeugunterstände um zwei Höfe gruppiert. Mit Ausnahme einiger Randbereiche ist das Grundstück vollständig versiegelt. Lediglich an der nordwestlichen Grundstücksecke ist ein nennenswerter Baumbestand zu finden, darunter einige wenige großkronige Bäume, die unter die örtliche Baumschutzsatzung fallen. Das Gelände weist im Süden an der Gennaer Straße eine Höhe von ca. 127 m ü. NN und im Norden von ca. 126 m ü. NN auf und kann als nahezu eben bezeichnet werden.

Entlang der Gennaer Straße (nördlicher Gehweg) und mittig durch das WFG-Gelände verlaufen die Erdgashochdruckleitungen L.-Str. 26 und A.-Str. 605. Darüber hinaus befindet sich die Gas-Station GS-00006 »Gennaerstr. 76« mit der Anschlussleitung A.-Str. 1954 im zentralen Bereich des WFG-Geländes. Die Gas-Station GS-00021 »Iserlohn, Lennestraße« befindet sich unmittelbar nördlich angrenzend zum Plangebiet. Parallel zu den Erdgashochdruckleitungen verläuft das zugehörige Betriebskabel. Die o. g. Erdgashochdruckleitungen und Gas-Stationen befinden sich derzeit im Eigentum der innogy Netze Deutschland GmbH und dienen der Versorgung des Stadtteiles Letmathe. Der Betrieb und die Verwaltung der Erdgashochdruckleitungen und Anlagen erfolgt durch die Westnetz GmbH.

Die mittig über das WFG-Gelände in nord-südlicher Richtung verlaufende Erdgashochdruckleitung A.-Str. 605 sowie die zentral auf dem Gelände befindliche Gas-Station GS-00021 werden von dieser städtebaulichen Planung überplant. In enger Abstimmung mit der Westnetz GmbH soll daher die Trasse der Erdgashochdruckleitung an diese städtebaulichen Planung angepasst und in die geplanten Verkehrsflächen verlegt werden.

2.3.2. Teilgebiet Süd

Im Gegensatz zum nördlichen Teilgebiet weist das ca. 1,81 ha große Gebiet südlich der Gennaer Straße ein heterogene Gebäude- und Nutzungsstruktur auf. Im Groben lassen sich hier drei unterschiedliche Schwerpunktbereiche erkennen.

Der schmale Bereich östlich der Bergstraße und westlich der Grundstücksparzelle 375 ist im Wesentlichen durch ein- bis zweigeschossige Gebäude und gewerbliche Nutzungen geprägt (u. a. Tischlerei, Schleiferei, Materiallager, Transport- und Logistikunternehmen), punktuell ergänzt um Wohnnutzungen in einem 4 ½-geschossigen Gebäude an der Gennaer Straße. Ein Teil der Nutzungen ist nicht genehmigt.

Auf dem 4 ½-geschossigen Gebäude befindet sich eine Richtfunkantenne in rund 15,4 m Höhe über Gelände, die in Richtung Norden abstrahlt. Die Fresnelzone der Richtfunkverbin-

dung 305557270 (derzeit betrieben von der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG), befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 12 m und 42 m über Grund. Der horizontale Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen beträgt mindestens ± 30 m.

Östlich hiervon, im mittleren Bereich des Teilgebietes Süd, befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Ringlokschuppens das 2015 errichtete Ausbildungszentrum für Metall- und Elektroberufe der Ausbildungsgesellschaft Mittel-Lenne. Der etwas rückwärtig gelegene eingeschossige Neubau umschließt ein dreigeschossiges gemischt genutztes Gebäude mit einer Kfz-Werkstatt und Wohnungen, das unmittelbar an die Gennaer Straße grenzt.

Der östliche dritte Teilbereich wird vorwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude aus der Gründerzeit geprägt, die als Straßenrandbebauung unmittelbar an die Gennaer Straße grenzen und rückwärtig zum Teil durch Garagen, Hallen und Betriebsflächen kleinerer Handwerksbetriebe ergänzt werden (z. B. Gerüstbaufirma). Im Bereich der Wohnnutzungen gibt es hier einige Hausgärten. Ansonsten ist auch der südliche Teil des Plangebietes nahezu vollflächig bebaut bzw. versiegelt.

Das Gelände des südlichen Teilgebietes besitzt eine Höhe von ca. 127 bis 128 m ü. NN und ist damit ebenfalls als nahezu eben zu bezeichnen.

2.4. Bestandssituation im angrenzenden und näheren Umfeld

Das Plangebiet ist im Norden und Nordosten von einer vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen gründerzeitlichen Wohnbebauung umgeben, die punktuell von kleinen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben durchsetzt ist (Kanalstraße, Lennestraße). Darüber hinaus sind im Osten an der Gennaer Straße – vis-á-vis des südlichen Plangebietsteiles – ein Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum sowie die Räumlichkeiten eines türkisch-islamischen Kulturvereins zu finden.

Nordwestlich des Plangebietes erstrecken sich in Form von Wiesen, Kleingärten und Grabeland die vom Lennebogen umgrenzte Freiflächen des »Gennaer Feldes«.

Im Süden grenzen die Gleisanlagen der Bahnstrecke Hagen-Iserlohn der Deutschen Bundesbahn an das Plangebiet. Die Bahnlinie ist hier vier- bzw. fünfgleisig ausgebaut.

Südlich hieran schließt in rund 25-30 m Entfernung vom Plangebiet die Betriebsfläche des Gießereibetriebes Schütte, Meyer & Co. Gusstechnik GmbH an die Bahnlinie. Der Betrieb wird von Süden über die Bergstraße erschlossen. Bei dem Betrieb handelt es sich um eine Stahlgießerei mit einer Verarbeitungskapazität an Flüssigmetall von 20 Tonnen oder mehr je Tag, der somit nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) immissionsschutzrelevant ist. Gemäß dem derzeit gültigen Abstandserlass NRW ist die Betriebsanlage in die Abstandsklasse IV einzustufen.

Westlich der Bergstraße befinden sich darüber hinaus die Betriebsflächen einer Spedition.

2.5. Erschließung und verkehrliche Anbindung

2.5.1. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die mittig durch das Plangebiet verlaufende Gennaer Straße. Bei der Gennaer Straße handelt es sich um die zentral durch den Stadtteil Genna in ostwestlicher Richtung verlaufende Sammelstraße, die erschließungstechnisch das Rückgrat des Stadtteils bildet. Hier verlaufen alle wichtigen Ver- und Entsorgungsleitungen, deren Dimensionierung auf die bislang hier stattgefundene gewerbliche bzw. industrielle Nutzung abgestimmt ist. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen in der Gennaer Straße auch für den Anschluss der neu geplanten (und weniger intensiven) Nutzungen ausreichend dimensioniert sind.

Für den südlichen Teil des Plangebietes, wo alle Grundstücke unmittelbar an die Gennaer Straße grenzen, wird kein zusätzliches öffentliches Ver- und Entsorgungsnetz im Gebiet erforderlich. Die Einzelanschlüsse können wie bisher jeweils direkt über die in der Gennaer Straße liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird hingegen eine Erweiterung des öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich, um auch die im rückwärtigen (nördlichen) Gebietsbereich geplanten Baugrundstücke erschließen zu können.

2.5.2. Mobiler Individualverkehr (MIV)

Die Anbindung des Plangebietes an das Straßennetz erfolgt über die Gennaer Straße, welche als Sammelstraße die einzige zentrale Erschließungsachse des Stadtteils Genna darstellt.

Die Gennaer Straße mündet im Nordosten in die Bahnhofstraße, welche den ÖPNV-Haltepunkt Letmathe südlich der Lenne mit der Innenstadt Letmathe nördlich der Lenne verbindet. Hier besteht Anschluss an die in ostwestlicher Richtung verlaufende L 743 (Hagener Straße/An Pater und Nonne) und im Weiteren an die B 236 im Osten bzw. die zentrale Letmather Nordsüd-Achse (Schwerter Straße) im Westen. Sowohl über die B 236 als auch über die Schwerter Straße besteht Anschluss an die A 46 Iserlohn-Hagen. In wenigen Fahrminuten vom Plangebiet ist somit das Fernstraßennetz mit Anbindung an das Ruhrgebiet und den Zentren des Bergischen Landes erreichbar.

Östlich des Plangebietes trifft die Gennaer Straße auf die Bergstraße, die zum ehemaligen Steinbruch Helmke führt und dabei mehrere Industrie-/Gewerbebetriebe erschließt.

In Richtung Süden folgt die B 236 der Lenne stromaufwärts über Altena, Werdohl und Finnentrop bis nach Lennestadt.

2.5.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Haltepunkt Letmathe befindet sich rund 400 m östlich des Plangebietes und wird von der Ruhr-Sieg-Bahn RB91 angefahren. Die Regionalbahnlinie verkehrt zwischen Hagen Hbf und Iserlohn Bf bzw. entlang der Lenne bis Siegen Hbf werktags und samstags im stündlichen und sonntags im unregelmäßigen Takt.

Durch das Plangebiet verläuft entlang der Gennaer Straße die Buslinie 5 (Stübbeken/Schwerte-Ergste – Letmathe-Gymnasium – Bahnhof Letmathe – Lasbeck), die im Bereich Kanalstraße den zum Plangebiet nächstgelegenen Haltepunkt besitzt. Die Teilstrecke Bahnhof Letmathe – Lasbeck wird derzeit jedoch nur im eingeschränkten Betrieb morgens und mittags an Schultagen bedient. Somit stellt der Bahnhof Letmathe den nächstgelegenen Haltepunkt des ÖPNV dar, der ganztägig bedient wird. Hier verkehrt neben der Buslinie 5 werktags und samstags im stündlichen Takt noch die Buslinie 37 (Letmathe-Mitte – Altena – Lüdenscheid) werktags und samstags im halbstündlichenTakt.

2.5.4. Fuß- und Radwegenetz

Die Innenstadt von Letmathe befindet sich in rund 350 m Entfernung nördlich des Plangebietes und ist somit in wenigen Fußminuten zu erreichen. Die Gennaer Straße wie auch die Luisenstraße, in deren Verlängerung sich eine Fußgängerbrücke (Luisenbrücke) über die Lenne befindet, verfügen beidseitig über einen Gehweg. Nördlich entlang der Lenne verläuft darüber hinaus die 2016 eröffnete Lennepromenade, die Teil des regionalen Projektes Lenne-Schiene ist.

In südlicher Richtung ist über die Bergstraße das Naturschutzgebiet Steinbruch Helmke in wenigen Fußminuten zu erreichen. Über Wald- und Wirtschaftswege ist der sich im Süden anschließende Landschaftsraum, der vom Lennebogen begrenzt wird, gut erschlossen. Wanderwege reichen hier bis Hohenlimburg und Wiblingwerde.

Im Fahrradstadtplan Iserlohn sind die Gennaer Straße, Luisenstraße, Bahnhofstraße und der Stenglingser Weg als fahrradfreundliche Verbindung gekennzeichnet. Über die Luisen- und die Bahnhofstraße ist der Lennedamm erreichbar, der Teil der ausgewiesenen Fernradverbindung »Lenneroute« ist, die von Winterberg nach Wetter (Ruhr) führt. Auch über den Stenglingser Weg ist die Lenneroute erreichbar. Der Haltepunkt Letmathe im Bereich Gennaer Straße/Bahnhofstraße ist mit einer B+R-Anlage ausgestattet. Der Stadtteil Letmathe

nördlich der Lenne ist ebenfalls mit einem umfangreichen Netz fahrradfreundlicher Verbindungsstraßen gekennzeichnet, über welches die Schulen im Norden und die benachbarten Stadtteile im Osten und Westen erreichbar sind.

2.6. Versorgungssituation und soziale Infrastruktur

2.6.1. Zentraler Versorgungsbereich Letmathe

Die Innenstadt von Letmathe mit der Hagener Straße als zentrale Einzelhandelsachse befindet sich jenseits der Lenne nordöstlich des Plangebietes in rund 350 m fußläufiger Entfernung. Zu Fuß oder mit dem Fahrrad ist die Innenstadt über die Luisenbrücke auf kurzem Wege erreichbar. Mit dem Pkw gelangt man über die Gennaer Straße und die Bahnhofstraße im Osten in zwei bis drei Fahrminuten zur Innenstadt. Das Plangebiet zählt zum unmittelbaren Einzugsgebiet des in der Letmather Innenstadt ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches.

Im gültigen Zentrenkonzept der Stadt Iserlohn ist der Bereich vom Lennedamm bis zur Von-der-Kuhlen-Straße als zentraler Versorgungsbereich mit der zweithöchsten Kategorie »B-Zentrum« ausgewiesen. Insbesondere entlang der Hagener Straße ist sowohl ein umfassendes Angebot für die Nahversorgung als auch darüber hinaus ein innenstadttypisches Versorgungs- und Dienstleistungsangebot zu finden. Neben großflächigen Lebensmittel-, Drogerie- und Fachmärkten weist der Bereich entlang der Hagener Straße unter anderem mehrere Bäckereifilialen, Gastronomiebetriebe, Praxen, Apotheken und Dienstleistungsbetriebe aus dem Gesundheitswesen sowie Modegeschäfte auf.

Die Versorgungssituation des Plangebietes lässt sich somit als sehr gut bezeichnen.

2.6.2. Soziale Infrastruktur

Der Stadtteil Genna verfügt – mit Ausnahme einer privaten Bildungseinrichtung, eines türkisch-islamischen Kulturvereines und des neuen Kultur-/Bürgerbahnhofs – über keine nennenswerte soziale Infrastruktur. Diese Funktion übernimmt hauptsächlich der auf kurzem Wege erreichbare Stadtteil Letmathe auf der gegenüberliegenden Lenneseite. Hier ist eine umfangreiche soziale Infrastruktur vorhanden.

Die vom Plangebiet aus gesehen nächstgelegen Kindertagesstätten befinden sich im südlichen Teil von Letmathe. Hierzu gehören eine städtische Kindertagesstätte an der Von-der-Kuhlen-Straße (rund 1 km Entfernung vom Plangebiet) sowie zwei konfessionelle Kindergärten an der Friedensstraße im Südosten bzw. Windhügelstraße im Südwesten (jeweils rund 1,5 km entfernt)

Die nächstgelegenen Schulen – eine Grundschule und eine Realschule – befinden sich nördlich des zentralen Versorgungsbereiches Letmathe ebenfalls an der Von-der-Kuhlen-Straße (rund 1 km entfernt). Im Norden des Stadtteils Letmathe gibt es darüber hinaus zwei weitere Grundschulen, eine Förderschule, eine Hauptschule, ein Gymnasium sowie das Berufskolleg des Märkischen Kreises (rund 1,5 -2,0 km Entfernung vom Plangebiet).

Im Bereich Von-der-Kuhlen-Straße/westliche Hagener Straße sind des Weiteren die Kirchen bzw. Gemeindezentren mehrerer Religionsgemeinschaften zu finden.

Ein Krankenhaus und zwei Seniorenzentren befinden sich nordwestlich des Plangebietes im Bereich der Hagener Straße (rund 1 km Entfernung). Die Innenstadt von Letmathe weist darüber hinaus zahlreiche Arztpraxen, Apotheken, Sanitätshäuser und andere Einrichtungen aus dem Gesundheitsbereich auf.

An weiteren wichtigen Einrichtungen des öffentlichen Lebens wären der städtische Saalbau und Haus Letmathe (Museum und Stadtbücherei) im Kreuzungsbereich Von-der-Kuhlen-Straße/Hagener Straße/Am Markt zu nennen. Auch die Bezirksverwaltung, Polizei und Feuerwehr haben ihren Standort in der Innenstadt von Letmathe.

Das Angebot an Freitzeit- und Naherholungsmöglichkeiten ist in Letmathe/Genna vielfältig. Neben zahlreichen Vereinen und Kultureinrichtungen wären insbesondere der Volkspark im Norden von Letmathe, die im Rahmen der Regionale 2013 errichtete Lennepromenade und der ausgedehnte Landschaftsraum südlich von Genna anzuführen. Auch der Landschaftsraum Burgberg mit der Dechenhöhle in Oestrich nordöstlich des Plangebietes ist auf kurzem Wege erreichbar.

Das nähere und weitere Umfeld des Plangebietes im Umkreis von rund 2 km ist somit mit einer umfangreichen sozialen Infrastruktur ausgestattet.

3. Förmliche und informelle Planungen sowie Schutzgebiete

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – (Stand: September 2011) wird der Bereich des Plangebietes wie auch dessen nördliches, östliches und westliches Umfeld als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Im Süden grenzt die lineare Darstellung eines »Schienenweges für den überregionalen und regionalen Verkehr« an den Planbereich.

Die städtebauliche Planung stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

3.2. Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Das Plangebiet wird von keinem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet berührt.

Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lenne.

Für das Stadtgebiet gilt eine Baumschutzsatzung (beschlossen 1986, zuletzt geändert 2007).

Weitere Schutzgebiete oder geschützte Objekte sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich des Plangebietes wie auch den überwiegenden Teil der Siedlungsfläche von Genna nördlich der Bahnline als »Gemischte Baufläche« (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) aus.

Der Freiraum westlich des Plangebietes ist als »Grünfläche« (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) mit den Zweckbestimmungen »Parkanlage«, »Sportplatz« und »Spielplatz« dargestellt.

Der Bereich der Gleisanlagen südlich des Plangebietes ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr mit der linearen Ausweisung »Bahnanlagen« (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und der Haltepunkt Letmathe entsprechend als »Bahnhof« dargestellt. Südlich hieran schließt

sich im Bereich der gewerblich/industriellen Nutzungen entlang der Bergstraße die Darstellung einer »Gewerblichen Baufläche« an.

Im nördlichen Teil wird das Plangebiet bereichsweise von der Darstellung »Überschwemmungsgebiete« als nachrichtliche Übernahme überlagert (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB)

Die vorliegende städtebauliche Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und folgt dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

3.4. Stadtumbaugebiet Genna

Der Stadtteil Genna und damit auch das Plangebiet wurden im September 2008 gemäß § 171b Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Iserlohn förmlich als Stadtumbaugebiet festgesetzt. Der Planbereich ist somit Teil des durch das Programm »Stadtumbau West« geförderten Projektes »Stadtumbau Iserlohn«.

Zu den wesentlichen – zum Teil inzwischen realisierten und zum Teil noch umzusetzenden – Projektzielen gehören:

- Rückbau des Ringlokschuppens südlich der Gennaer Straße und attraktive Neunutzung der Fläche (realisiert)
- Etablierung eines Kultur-/Bürgerbahnhofs im ehem. Bahnhofsgebäude Letmathe (realisiert)
- Wohnen am Lenneufer – Neunutzung des ehem. WFG-Geländes (vorliegende Planung)
- Aufwertung des Bahnhofsumfeldes und des Spielplatzes (in Vorbereitung)
- Lenneradweg (realisiert)
- Gestaltungskonzept zur Aufwertung der Straßenräume (in Arbeit)
- Quartiersmanagement (etabliert)

Mit der Konversion der Flächen des ehem. Ringlokschuppens und des ehem. WFG-Geländes befinden sich zwei zentrale Projekte des Stadtumbaus Genna innerhalb des Plangebietes. Auf der Fläche des ehem. Ringlokschuppens befindet sich seit 2015 ein Ausbildungszentrum für Metall- und Elektroberufe. Das ehem. WFG-Gelände ist derzeit noch mindergenutzt und soll im Rahmen dieser Bauleitplanung für die Umsetzung der Stadtumbauziele planungsrechtlich vorbereitet werden.

Für das Projektziel »Wohnen am Lenneufer« werden im Stadtumbaugebiet Genna folgende Umsetzungsinhalte formuliert (Auszug):

»Unter dem Thema „Wohnen am Lenneufer“ sollen die im Norden Gennas zwischen Gennaer Straße und Flussufer gelegene Wohnnutzung weiter gestärkt und die naturräumlichen Potenziale entsprechend genutzt werden.

In direkter Nähe zu den Freiflächen des Gennaer Feldes befindet sich das seit Jahren ungenutzte Areal der Westfälischen Ferngas AG mit großen Stellplatzflächen, Nebengebäuden und einem Hauptgebäude in gutem Zustand. Veräußerungsversuche seitens des Eigentümers sind in der Vergangenheit nicht erfolgreich gewesen, so dass die Stadt dieses Areal erworben hat und für das Hauptgebäude bereits zahlreiche Nachnutzer finden konnte. Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung und der Nähe zum Freiraum und dem Lenneufer bietet sich in diesem Bereich sowie ergänzender Flächen mittelfristig eine behutsame Erweiterung der Wohnnutzung und in Teilen eine kleingewerbliche Neunutzung an. Vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt kann sich dies nur in deutlich begrenztem Umfang abspielen. Auch ist bei der Entwicklung der Flächen die Umgebung in Form des Misch- und teilweise Gewerbestandortes zu beachten – Kunden für hochwertiges, kostenintensives „Wohnen am Wasser" werden hier nicht die Zielgruppe darstellen. Vermutlich werden vielmehr kostengünstige Wohnformen, Bau in Eigenregie sowie kleinere Grundstücke Nachfrager finden. Durch das Angebot anderer Wohnformen kann ein Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerung geleistet werden. Zudem kann durch die Entwicklung auf der Fläche eine Arrondierung des Siedlungskörpers erreicht und ein neuer Ortsrand als Übergang zum Gennaer Feld geschaffen werden.
Für die weitere Entwicklung der Flächen ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans und darauf aufbauend eines Bebauungsplans zielführend.«

3.5. Verbindliches Planungsrecht

3.5.1. Bebauungspläne innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 365 »Letmathe – Gennaer Straße/ehemaliger Ringlokschuppen« sowie Teilflächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 417 »Letmathe – Gennaer Straße«.

<u>Bebauungsplan Nr. 365 »Letmathe – Gennaer Straße/ehemaliger Ringlokschuppen«</u>

Für den südlichen Teil des Plangebietes, südlich der Gennaer Straße und zwischen der Bergstraße im Westen und der Brückenstraße im Osten, ist der Bebauungsplan Nr. 365 »Letmathe – Gennaer Straße/ehemaliger Ringlokschuppen« seit Mai 2014 rechtskräftig. Anlass der Planung war die Konversion des Areals des ehem. Ringlokschuppens zu einem privaten Ausbildungszentrum für Metall- und Elektroberufe. Darüber hinaus sollten die angrenzenden ungeordneten Bestandsnutzungen für eine langfristige Entwicklung planungsrechtlich geordnet werden. Weitestgehend der gesamte Geltungsbereich wurde als »Mischgebiet« gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Lediglich im Südosten an der Brückenstraße wurde ein Teilbereich als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »private Stellplatzanlage« gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung beinhaltet in den Baugebieten eine GRZ von 0,6, max. zwei Vollgeschosse und eine GFZ von 1,2. Mit Ausnahme des Bereiches des Ausbildungszentrums, wo eine geschlossene Bauweise vorgegeben ist, wurde im Regelfall ein offene Bauweise festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 417 »Letmathe – Gennaer Straße« (in Aufstellung)

Ein untergeordneter südöstlicher Teil des Plangebietes, der Bereich zwischen der Brückenstraße im Osten und der nach Süden verlängerten Luisenstraße im Westen, befindet sich im Geltungsbereich des seit Juni 2017 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 417 »Letmathe – Gennaer Straße«. Im Februar/März 2018 wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umsetzung des Steuerungskonzeptes »Vergnügungsstätten«. Mit dem Vergnügungsstättenkonzept sollen allgemeine städtebauliche Zielvorgaben für das zukünftige bauleitplanerische Handeln der Stadt Iserlohn bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten formuliert werden. Durch die Realisierung der Lennepromenade einschließlich der Lenneterrassen und der Neugestaltung des Eingangsbereichs der Hagener Straße, sowie der Anbindung der Lennepromenade zur Fingerhutsmühle, wird das gesamte Gebiet um die Lennepromenade aufgewertet und die Attraktivität des Stadtteils Letmathe wesentlich verbessert. Dieser positive Wandel soll durch die Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes weiter gefestigt werden.

3.5.2. Bebauungspläne angrenzend bzw. benachbart zum Plangebiet

Angrenzend bzw. benachbart zum Plangebiet gibt es im Süden entlang der Bergstraße den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 207 »Bergstraße«. Für den Freiraumbereich nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan Nr. 143 »Gennaer Feld« derzeit in Aufstellung.

Bebauungsplan Nr. 207 »Bergstraße«

Südlich des Plangebietes ist für den Bereich der Bergstraße und den anliegenden Grundstücksflächen der Bebauungsplan Nr. 207 »Bergstraße« seit März 2008 rechtskräftig. Der Bebauungsplan dient insbesondere der Sicherung der in diesem Bereich neu ausgebauten Verkehrsflächen der Bergstraße. Für den Bereich der vorhandenen Gewerbe-/Industriebetriebe wird eine Geschossflächenzahl von 2,0 ausgewiesen. Zur Art der baulichen Nutzung werden keine Festsetzungen getroffen.

Bebauungsplan Nr. 143 »Gennaer Feld« (in Aufstellung)

Für den Freiraumbereich nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan Nr. 143 » Gennaer Feld« seit September 1989 in Aufstellung.

3.6. Interkommunales Projekt LenneSchiene

Im Rahmen des interkommunalen Projektes LenneSchiene verfolgen die an der Lenne liegenden Kommunen Nachrodt-Wiblingwerde, Altena, Werdohl, Plettenberg, Finnentrop, Lennestadt, Schmallenberg und Iserlohn das Ziel, gemeinsame Probleme interkommunal anzu-

gehen, Potenziale zu erkennen und in abgestimmten und überörtlichen Projekten und Aktionen die Lebensqualität und Attraktivität entlang der »LenneSchiene« zu verbessern.

Im Rahmen des Regionale 2013-Projektes LenneSchiene 1.0 wurden in den Jahren 2011-2017 bereits zahlreiche städtebauliche, ökologische und touristische Baumaßnahmen geplant und umgesetzt. In Iserlohn fließt die Lenne zwischen den Stadtteilen Letmathe und Genna. Hier wurden unter anderem die Lennepromenade gebaut, die Kreisbahnbrücke saniert, ein Dirtbike-Park errichtet und Teilstücke des Radwegs LenneRoute fertig gestellt.

Mit dem 2018 begonnenen Projekt LenneSchiene 2.0 möchten die LenneSchiene-Kommunen die Region, die Lebensqualität und die Attraktivität des Lennetals langfristig und dauerhaft stärken. Die begonnene interkommunale Zusammenarbeit soll weiter verfestigt und gestärkt werden.

Das Plangebiet ist Teil des LenneSchiene-Projektes »Gewerbegebiet Genna«, das mit hoher Priorität verfolgt werden soll. Hierzu zählt insbesondere die Neunutzung des ehem. Betriebsgeländes der Westfälischen-Ferngas AG zu Wohnzwecken. Die Projektbeschreibung nennt unter anderem folgende Entwicklungsziele:

<u>Weiterentwicklung von Nutzungsbereichen</u>

- Erhalt der gewerblich-industriellen Nutzung zwischen Bahnlinie und Bergstraße/Stenglingser Weg
- Sicherung und Entwicklung der Mischstruktur zwischen Gennaer Straße und Bahnlinie
- Stärkung der Wohnfunktion nördlich der Gennaer Straße
- Vermeidung weiterer Siedlungserweiterung entlang der Helmkestraße
- Orientierung bei der Entwicklung von Brachen, Projekten sowie bei Nachnutzungsüberlegungen für Leerstände an den o.g. Vorgaben

<u>Weiterentwicklung untergenutzter Flächen Gennaer Straße</u>

- Ansiedlung von Betrieben (kleinteilige Mischnutzung)
- Bildung einer Raumkante zur Gennaer Straße
- Leerstands- und Brachflächenmanagement
- Entwicklung von Nutzungsalternativen/Zwischennutzungen mit dem Eigentümer zur Umnutzung/Revitalisierung/Rückbau leerstehender Gewerbeobjekte

Mit dieser Bauleitplanung soll somit die Umsetzung priorisierter Ziele des interkommunalen Projektes LenneSchiene in Iserlohn vorangetrieben und planungsrechtlich vorbereitet werden.

4. Städtebaulicher Entwurf

4.1. Planungsziele

Der nordwestliche Randbereich von Genna, der durch eine ungeordnete Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet ist und dessen Gewerbeflächen vermehrt Leerstand und Mindernutzungen aufweisen, soll im Rahmen des Projektes Stadtumbau Iserlohn-Genna sukzessive in Richtung Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe weiterentwickelt und damit aufgewertet werden.

Aufgrund der aktuellen Verfügbarkeit des ehemaligen WFG-Geländes an der Gennaer Straße für Stadtentwicklungsmaßnahmen soll hier kurzfristig ein Quartier entwickelt werden, welches zum Einen der Nachfrage nach familienfreundlichem Wohnraum gerecht wird und zum Anderen die Verbindung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht, um so zu einer weiteren zukunftsorientierten Aufwertung des Stadtumbaugebietes Genna beizutragen.

Des Weiteren besteht für den benachbarten Bereich zwischen der Gennaer Straße und der Bahnlinie bzw. dem Gießereibetrieb auch nach der Etablierung des Ausbildungszentrums weiterhin ein Neuordnungs- und Entwicklungsbedarf. Dies betrifft insbesondere das mindergenutzte südwestliche Umfeld des Ausbildungszentrums.

Vor dem Hintergrund, dass sich südlich des Plangebietes mit dem Gießereibetrieb und der Bahnlinie immissionsintensive Nutzungen befinden und nördlich des Plangebietes Wohnnutzungen und attraktive Freiflächen (Lenneufer, Gennaer Feld) vorherrschen, soll das Plangebiet in entsprechend gegliederter Form den städtebaulichen Übergang zwischen diesen im Konflikt stehenden Nutzungen bilden und regeln. Hieraus abgeleitet zählen zu den wesentlichen Zielen dieser städtebaulichen Planung folgende Punkte:

<u>Teilgebiet Süd</u>

- Arrondierung und Aufwertung der bestehenden Nutzungen (Klein-)Gewerbe und Wohnen,
- Neuordnung und Entwicklung leer stehender Gebäude bzw. mindergenutzter Grundstücksbereiche unter der Prämisse einer dichten Straßenrandbebauung entlang der Gennaer Straße,
- Funktion als baulicher Immissionsschutz für die bestehenden und geplanten Wohnnutzungen nördlich der Gennaer Straße,
- Anordnung der lärmintensiven bzw. lärmunempfindlichen Nutzungen an die Rückseite zu den Bahnanlagen.

Teilgebiet Nord

- qualitätsvolle bauliche Entwicklung eines aufgelockerten Quartiers für Ein- und Mehrfamilienhäuser, ergänzt um Angebote für nicht störendes Gewerbe,
- Rücksichtnahme auf die jeweils im benachbarten Umfeld bestehenden (Wohn-) Nutzungen,
- Gestaltung des Siedlungsrandes im Übergang zum nordwestlich angrenzenden Landschaftsraum des Lennebogens (Gennaer Feld),
- Anordnung einer zentral gelegenen Freifläche als Identifikations- und Kommunikationsort für das neue Quartier,
- Ausbildung eines attraktiven baulichen »Gesichtes« zur Gennaer Straße als öffentlichkeitswirksames Signal für die Revitalisierung des Stadtteils,
- angemessenes und ausreichendes Stellplatzangebot.

4.2. Städtebauliches Entwicklungskonzept / Nutzungsgliederung

Nutzungsgliederung innerhalb des Plangebietes

Das städtebauliche Entwicklungskonzept gliedert sich in eine den Bestand arrondierende, aufwertende und neuordnende Planung im Süden und eine städtebauliche Neuordnung im Norden. Vor dem Hintergrund unterschiedlicher in Konflikt zueinander stehender Nutzungen nördlich und südlich des Plangebietes sieht das städtebauliche Entwicklungskonzept eine hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit abgestufte Nutzungsgliederung von Süd nach Nord vor (vgl. Ziffer 5.1.3 »Horizontale Gliederung des Mischgebietes«). Während im südwestlichen Randbereich zur Bahnlinie bzw. zum Gießereibetrieb hin gewerbliche Nutzungen und allenfalls Betriebswohnen angeordnet werden, sind entlang der Gennaer Straße unterschiedliche Nutzungen (Büro/Verwaltung, Dienstleistung, Gewerbe, Gastronomie, Wohnen) vorgesehen. Demgegenüber soll jenseits der Gennaer Straße nach Norden hin entsprechend der umgebenen Bestandsbebauung der Wohnanteil den Schwerpunkt bilden.

Teilgebiet Süd – Arrondierung, Aufwertung und Neuordnung

Aufgrund der heterogenen Bestandsstruktur südlich der Gennaer Straße gliedert sich dieses Teilgebiet in drei Bereiche mit unterschiedlichen Handlungsbedarfen. Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Zieles, dieses Teilgebiet bestandsorientiert weiterzuentwickeln und in diesem Zuge aufzuwerten, entwickelt das städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes entsprechend bedarfsorientiert folgende Maßnahmen:

- bestandsorientierte Arrondierung und Baulückenschließung im nordöstlichen gründerzeitlich und wohngeprägten Bereich,
- Sicherung des 2015 errichteten Ausbildungszentrums in Verbindung mit der Eröffnung von Weiterentwicklungsmöglichkeiten,
- Neuordnung des zum Teil von Leerstand und ungenehmigten Nutzungen geprägten südwestlichen Teilbereiches zu einem gemischt genutzten Gebiet für (Klein-)Gewerbe, Dienstleistung und betrieblichen Wohnen.

Der nordöstliche, durch gründerzeitliche Wohngebäude geprägte Teilbereich soll in seiner städtebaulichen Struktur gesichert und entsprechend der Bestandssituation weiterentwickelt werden. Das heißt, die Gebäudelücken der überwiegend geschlossenen Straßenrandbebauung sollen langfristig durch neue Gebäude im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung bebaut werden. Mittels Durchfahrten u. ä. können die im rückwärtigen Grundstücksteil befindlichen gewerblichen Nutzungen im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung erreicht werden und somit erhalten bleiben.

Der mittlere Teilbereich, auf dem sich bis 2007 ein Ringlokschuppen befunden hat und auf dem sich nun seit 2015 der großflächige Gebäudekomplex eines Ausbildungszentrums für Metall- und Elektroberufe nebst zugehöriger Erschließungsflächen befindet, soll in der bestehenden Form gesichert werden. Der in diesem Teilbereich befindliche bis zu dreigeschossige sanierungsbedürftige kleine Gebäudekomplex Gennaer Straße 65, der zum Teil zum Wohnen und zum Teil als Kfz-Werkstatt genutzt wird, ist dreiseitig von den Erschließungsflächen und Gebäudetrakten des Ausbildungszentrums umgeben. Die vierte Gebäudeseite ist nach Norden zur Gennaer Straße ausgerichtet. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, an diesem Standort langfristig eine das Wohnen nicht störende Nutzung zu entwickeln, die im Zusammenhang mit dem Ausbildungszentrum steht. Zum Beispiel wären Verwaltung oder Räumlichkeiten zur Unterbringung der Auszubildenden denkbar, sodass sich dieser Bereich langfristig zu einem Ausbildungscampus entwickeln könnte, der positiv auf das städtebauliche Umfeld ausstrahlt.

Der südwestliche Teilbereich wird durch leerstehende bzw. provisorisch genutzte Hallen und einzelnen Büro- und Wohngebäuden geprägt. Die Gebäude rücken im Wesentlichen als Straßenrandbebauung bis unmittelbar an die Gennaer Straße heran. Neben den in der Regel ein- bis zweigeschossigen Gebäuden ragt hier ein viereinhalbgeschossiges Wohngebäude heraus. Wie auch im mittleren Teilbereich sind hier die kubischen Gebäudekörper durch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer geprägt. Insgesamt erscheinen die Gebäude in diesem Bereich dringend sanierungsbedürftig, sodass sich hier mittel- bis langfristig neue Entwicklungspotenziale in Richtung (Klein-)Gewerbe, ggf. in Verbindung mit betrieblichem Wohnen, erkennen lassen. Das städtebauliche Konzept schlägt dementsprechend eine Neuordnung in Form von drei Gewerbehöfen vor, die zu den Bahngleisen hin ein- bis zweigeschossige lärmunempfindliche gewerbliche Nutzungen und Erschließungsflächen aufweisen (z. B. Hallen für Kleingewerbe und Handwerksbetriebe). Entlang der Gennaer Straße werden demgegenüber dreigeschossige Gebäudezeilen angeordnet, die zugehörige Büro- und Verwaltungsflächen, Dienstleistungsbetriebe, Praxen, Schulungsräume, Vereinsräumlichkeiten und betriebsorientiertes Wohnen aufnehmen können. Wichtig ist hierbei die Beibehaltung der verdichteten Bauweise entlang der Gennaer Straße als Immissionsschutz für die nördlich der Gennaer Straße vorhandenen und geplanten immissionssensibleren Nutzungen.

Teilgebiet Nord - Neuordnung

Das Grundstück der ehem. Westfälischen Ferngas-AG (WFG) ist dreiseitig von mehrgeschossiger Wohnbebauung und vereinzeltem Kleingewerbe umgeben. Im Westen schließt

sich der Landschaftsraum Gennaer Feld an. Vor diesem Hintergrund ist auf der ehem. WFG-Fläche eine Bebauung schwerpunktmäßig für Wohnen und nur deutlich untergeordnetem (Klein-)Gewerbe/Dienstleistung geplant, die sich einerseits in die angrenzende vorwiegend wohngeprägte Nutzungsstruktur integriert und andererseits einen harmonischen Übergang in den Landschaftsraum bildet.

Entlang der Gennaer Straße werden im Sinne einer Straßenrandbebauung dreigeschossige Gebäude angeordnet. Hier sind neben der Hauptnutzung Wohnen grundsätzlich auch das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen möglich (z. B. Praxen, Büros, die bestehende Physiotherapieschule, Bäckerfiliale, Kiosk, kleine Läden). Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die Gennaer Straße. Die geplante Dreigeschossigkeit nimmt Bezug auf die weiter östlich bestehende Situation entlang der Gennaer Straße. Die Gebäude sollen vorzugsweise mit Flachdächer und Staffelgeschossen ausgeführt werden und damit eine moderne, zukunftsorientierte architektonische Formensprache aufweisen, die dem gewünschten Entwicklungs- und Aufwertungsanspruch des Stadtumbaugebietes entspricht.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sieht das städtebauliche Konzept eine aufgelockerte bis zu zweigeschossige Wohnbebauung vor, die beidseitig über eine Ringstraße erschlossen wird. Im nordöstlichen Bereich weitet sich die Ringstraße zu einem Quartiershof auf, der hier eine kleine öffentliche Grünfläche mit flankierenden Parkplätzen aufweist.

Das im rückwärtigen Bereich geplante Gebiet gliedert sich binnenräumlich in einen nordwestlichen, über einen Arm der Ringstraße erschlossenen Teilbereich, und einen nordöstlichen, um einen Quartiershof gruppierten Teil. Städtebauliches Ziel für den nordwestlichen Teil ist es, hier am Siedlungsrand eine aufgelockerte zweigeschossige Bebauung mit flachen bzw. flach geneigten Dächern anzuordnen, die sich gut in den sich anschließenden Landschaftsraum integriert. Für den nordöstlichen Teilbereich ist demgegenüber eine etwas dichtere zweigeschossige Bebauung vorgesehen, die den Quartiershof einrahmt und stärker Bezug auf die Gestaltung im angrenzenden Bestandsumfeld nimmt.

Der Quartiershof mit der begrünten Freifläche dient als identitätsstiftender Ort für das Quartier und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie z. B. Kommunikations- und Treffpunkt der Nachbarschaft, Kinderspielplatz und Nachbarschaftsfeste.

4.3. Erschließungskonzept

Die Gennaer Straße durchquert das Plangebiet an zentraler Stelle und sichert somit auch den Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Straßen- bzw. Ver- und Entsorgungsnetz. Innerhalb der Gennaer Straße verlaufen alle wichtigen Ver- und Entsorgungsleitungen, an die grundstücksseitig angeschlossen werden kann. Da die Flächen innerhalb des Plangebietes in der Vergangenheit intensiv baulich genutzt waren, ist davon auszugehen, dass das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz die geplanten geringer versiegelten und weniger ver-

brauchsstarken Nutzungen problemlos aufnehmen kann. Im Zuge der weiteren Umsetzung des Projektes Stadtumbau Iserlohn-Genna ist beabsichtigt, insbesondere auch die zentral durch den Stadtteil führende Gennaer Straße langfristig gestalterisch aufzuwerten.

Erschließung Teilgebiet Süd

Die rund 35 bis rund 70 m tiefen Grundstücke im Teilgebiet südlich entlang der Gennaer Straße werden – mit Ausnahme eines Grundstücks im Südwesten – unmittelbar über die Gennaer Straße erschlossen. Die bisherige Form der Grundstückserschließung soll grundsätzlich auch weiterhin beibehalten werden. Die innere Erschließung des in der Regel nur ein Grundstück tiefen Bereiches erfolgt innerhalb der privaten Grundstücksflächen oder mittels privater Erschließungsanlagen (wie z. B. beim Ausbildungszentrum).

Erschließung Teilgebiet Nord

Das nördliche Teilgebiet wird ebenfalls über die Gennaer Straße erschlossen. Aufgrund der Gebietstiefe von rund 100 m wird für den rückwärtigen Bereich der Ausbau neuer Erschließungsanlagen erforderlich. Die Erschließung des rückwärtigen Bereiches des nördlichen Teilgebietes erfolgt über die geplante öffentliche Ringstraße, die als 6,0 m breite Mischverkehrsfläche ausgebildet wird und an zwei Punkten an die Gennaer Straße anbindet. Entlang der Ringstraße, die im Nordosten einen Quartiershof ausbildet, sind die geplanten Baugrundstücke angeordnet.

Ruhender Verkehr

Der erforderliche Bedarf an privaten Stellplätzen ist auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Bei gewerblichen Nutzungen kann dies beispielsweise in Form von Sammelstellplatzanlagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen erfolgen. Bei den Wohnnutzungen bietet sich an, den ruhenden Verkehr entweder in kleinen Stellplatzanlagen oder in Form von Garagen oder Carports im seitlichen Grenzabstand der Gebäude unterzubringen.

Der Umfang der erforderlichen Stellplatzanzahl orientiert sich an den Vorgaben der Landesbauordnung. Abweichend hiervon sind bei freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern grundsätzlich zwei private Stellplätze je Wohnung nachzuweisen, da bei diesen Bauformen im Regelfall ausreichend Freiflächen auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehen und hiermit der Parkdruck im öffentlichen Raum gemildert wird. Als zweiter Stellplatz kann unter bestimmten Voraussetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung auch ein ausreichend dimensionierter Stauraum vor einer Garage bzw. einem Carport angerechnet werden. Auf Tiefgaragen wird im Plangebiet angesichts der Nähe zur Lenne und des damit verbundenen erhöhten technischen und wirtschaftlichen Aufwandes zum Schutz gegen drückendes Wasser sowie gegen Hochwasser verzichtet.

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird im öffentlichen Straßenraum gedeckt. Die großzügigen Seitenbereiche der Gennaer Straße können für das öffentliche Parken genutzt werden. Innerhalb der geplanten Ringstraße auf dem ehem. WFG-Gelände können voraussichtlich ca. 15 öffentliche Parkplätze ausgewiesen werden.

E-Mobilität

Es ist angedacht, im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche eine Ladestation für Elektroautos einzurichten.

4.4. Grün- und Freiraumkonzept

Aufgrund der bisherigen flächenintensiven Nutzungen im Plangebiet handelt es sich hier um ein nahezu vollständig versiegelten Bereich. Lediglich die privaten Gärten der Wohngrundstücke südlich der Gennaer Straße sowie ein unbebaut gebliebener Eckbereich am nordwestlichen Rand des Plangebietes bilden hiervon eine Ausnahme. Während die privaten Hausgärten bei entsprechender Weiternutzung der gründerzeitlichen Wohngebäude im Regelfall erhalten bleiben, wird der baumbestandene Eckbereich im Nordwesten des Plangebietes durch neue Baugrundstücke und die Ringstraße überplant. Andernfalls wäre eine zweckdienliche Ausnutzung des ehem. WFG-Grundstückes im Sinne der gebotenen Reaktivierung gewerblicher Brachflächen nicht gegeben – insbesondere da der hier vorhandene hochstämmige Baumbestand auch einen entsprechenden Sicherheitsabstand einfordern würde, der in der Bestandssituation nicht berücksichtigt ist.

Grün- und Freiraum Teilgebiet Süd

Das Teilgebiet südlich der Gennaer Straße ist mit Ausnahme einiger Hausgärten im östlichen Bereich vollständig durch Gebäude und private Hof- und Erschließungsflächen versiegelt. Da das städtebauliche Konzept hier entlang der Bahnlinie die gewerblichen und damit flächenintensiveren Nutzungen vorsieht, ist hier keine Änderung des Versiegelungsgrades beabsichtigt. Auch die Grundstücke der langfristig hier angedachten Gewerbehöfe sind vollflächig versiegelt, um sie adäquat nutzen zu können.

Grün- und Freiraum Teilgebiet Nord

Im nördlichen Teilgebiet ist schwerpunktmäßig eine aufgelockerte Wohnbebauung geplant, sodass hier angesichts der bisherigen flächenintensiven Nutzung de facto eine Entsiegelung des Bodens stattfinden wird.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes grenzt an den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiraum des Lennebogens (Gennaer Feld). Zur Integration in den Landschaftsraum sieht das städtebauliche Konzept hier eine eher niedrige und aufgelockerte Einzelbebauung vor. Der Übergang zwischen Baugrundstücken und Landschaftsraum wird zukünftig durch die privaten Hausgärten geprägt, die im Westen an die als Grünland genutzte Fläche grenzen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Quartiershof mit einer multifunktional nutzbaren öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Die rund 470 qm große Fläche soll als Quartierstreffpunkt dienen und mit entsprechender Möblierung ausgestattet werden. Denkbar ist auch

ein Kinderspielplatz, der alternativ als Freizeit- und Aufenthaltsort für Erwachsene umgebaut werden kann.

Gennaer Straße

Im Rahmen des Projektes Stadtumbau Iserlohn-Genna ist beabsichtigt, die Gennaer Straße aufzuwerten. Derzeit wird ein Verkehrskonzept für den Stadtteil Letmathe erarbeitet, das unter anderem zum Ziel hat, die Gennaer Straße vom LKW-Verkehr zu entlasten und dadurch Möglichkeiten für eine attraktive Freiraumgestaltung zu eröffnen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit §§ 1 und 6 BauNVO)

5.1.1. Mischgebiet (MI)

Das Plangebiet ist Teil des Maßnahmenkataloges des Projektes Stadtumbau Iserlohn-Genna (vgl. Ziffer 3.4. »Stadtumbaugebiet Genna«). Entwicklungsziel ist hier die schrittweise Umwandlung des Stadtteiles von einem gewerblich-industriellen Standort hin zu einem Standort für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe. Im Rahmen dieser geplanten städtebaulichen Aufwertung spielt das Plangebiet eine wichtige Rolle. Bauleitplanerisch dokumentiert wurde diese Entwicklungsabsicht in Form einer großflächigen Ausweisung des Planbereiches und angrenzender Stadtbereiche als gemischte Bauflächen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung (vgl. Ziffer 3.3. »Flächennutzungsplan«). Die Baugebiete im Geltungsbereich werden daher abgeleitet aus den Zielen der Stadtentwicklung sowie des Projektes Stadtumbau Iserlohn-Genna als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung ist somit aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

5.1.2. Zulässige und unzulässige Nutzungen im Mischgebiet

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- *Wohngebäude,*
- *Geschäfts- und Bürogebäude,*
- *Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen,*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind*

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind mit Ausnahme von Läden/Shops, Kioske sowie Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, Dienst-

leistungs- und Gewerbebetrieben stehen, gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen untypisch für die örtlich bestehende und insbesondere für die geplante Situation sind und somit störend auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld wie auch auf die beabsichtigte Gebietsentwicklung wirken. Insbesondere Tankstellen und Vergnügungsstätten wirken störend auf die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen und die damit verbundene Aufwertungsabsicht für Genna. Tankstellen sind darüber hinaus besser an zentralen Verkehrslinien angeordnet als in Siedlungsrandbereichen, die bislang eine vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung aufweisen. Bei Gartenbaubetrieben handelt es sich in der Regel um flächenintensive Nutzungen mit einem hohen Freiflächenanteil. Ziel der städtebaulichen Planung ist jedoch, die derzeit mindergenutzten Flächen als Flächenpotential für möglichst viele Wohn- und (Klein-)gewerbliche Nutzungseinheiten zur Verfügung zu stellen, um entsprechende gesamtstädtische Nachfrageengpässe zu beheben.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, da das Plangebiet zum Einen außerhalb eines festgesetzten Versorgungsbereiches liegt und zum Anderen Einzelhandelsbetriebe in der Regel einen erhöhten Flächenverbrauch aufweisen (Vorhalten von Kundenparkplätzen) und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen (insbes. Kundenverkehre) nach sich ziehen. Bezüglich des Flächenverbrauches ist dies ähnlich wie bei den Gartenbaubetrieben zu bewerten, da hierdurch Flächen für kleinteiligere Nutzungseinheiten verloren gehen, die im Plangebiet vor dem Hintergrund der Ziele der Stadtentwicklung bzw. des Stadtumbaus bevorzugt angesiedelt werden sollen. Eine deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Gennaer Straße durch Kundenverkehre von Einzelhandelsunternehmen widerspricht ebenfalls den Zielen der Stadtentwicklung bzw. des Stadtumbaus, die langfristig einen Um- und Rückbau der Gennaer Straße zugunsten von mehr Aufenthaltsqualität vorsehen.

Demgegenüber werden Läden/Shops, Kioske sowie Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben stehen, allgemein zugelassen, da bei diesen kleinteiligen und betriebsbezogenen Einzelhandelsnutzungen (z. B. Außer Hausverkauf von Handwerksprodukten) kein bzw. nur ein sehr geringer Konflikt mit den beschriebenen Zielen der Stadtentwicklung bzw. des Stadtumbaus zu erwarten ist. Mit der Zulässigkeit der kleinteiligen und betriebsbezogenen Einzelhandelsnutzungen wird vielmehr die städtebaulich gewünschte Vitalität und innere Vernetzung des neuen Quartiers gestärkt.

5.1.3. Horizontale Gliederung des Mischgebietes

In dem mit MI_1 bezeichneten Teil des Mischgebietes sind Wohngebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

In dem mit MI_2 bezeichneten Teil des Mischgebietes sind Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

Unter Würdigung der Ziele der Stadtentwicklung und des Projektes Stadtumbau Iserlohn-Genna sowie der gutachterlich ermittelten Schallsituation sieht der Bebauungsplan eine umfeldorientierte Gliederung des festgesetzten Mischgebietes vor. Dabei wurde darauf geachtet, dass

- trotz der Nutzungseinschränkungen in den südlichen und nördlichen Randbereichen im Mischgebiet als Ganzes das Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe in Summe gleich gewichtet sind,
- die kleinräumige Gliederung des Mischgebietes die Durchmischung der unterschiedlichen Nutzungen nicht vereitelt und
- in einem größeren Planungsrahmen durchaus der Charakter der Durchmischung aufrechterhalten bleibt.

Teilgebiet MI_1

Im südwestlichen streifenförmigen Randbereich des Teilgebietes Süd (Teilgebiet MI_1), wo gemäß den Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens vom 08.11.2018 die Beurteilungspegel des Gewerbelärmes und insbesondere des Verkehrslärmes die entsprechenden Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte zum Teil deutlich überschreiten, werden besonders lärmsensible Nutzungen (in diesem Falle Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ausgeschlossen. Hierdurch soll der Konflikt zwischen der Mindestanforderung an Wohnruhe und den lärmbedingten Störungen und Belästigungen insbesondere durch den Schienenverkehrslärm in der Nachtzeit angemessen gelöst und dem im Baugesetzbuch verankerten Vorsorgegebot für gesunde Lebensverhältnisse nachgekommen werden.

Da dem Betriebswohnen ein höherer Störungsgrad als dem »normalen« Wohnen zugemutet werden kann, soll diese Nutzungsart auch im stärker lärmvorbelasteten Bereich möglich sein. Gleichzeitig wird hierdurch in diesem als Puffer- und Übergangszone dienenden Teil des Mischgebietes (Vermittlung zwischen lärmintensiven Verkehrs- und Gewerbenutzungen und dem »normalen« Mischgebiet) ein Mindestmaß an Wohnnutzungen und damit gleichzeitig ein Mindestmaß an Durchmischung ermöglicht.

Teilgebiet MI_2

Im nordöstlichen Randbereich des Teilgebietes Nord (Teilgebiet MI_2), der im Norden und Osten überwiegend von gründerzeitlicher Wohnbebauung umgeben ist, werden unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandsbebauung und der Stadtentwicklungsziele lärmintensivere Nutzungen, die das Wohnen stören, ausgeschlossen (in diesem Falle Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke). Zulässig sind hier aber weiterhin gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, sodass auch hier ein Mindestmaß an Durchmischung ermöglicht wird.

Mit den einschränkenden Festsetzungen wird zum Einen den Zielen der Stadtentwicklung und des Projektes Stadtumbau Iserlohn-Genna nachgekommen, die im Norden Gennas zwischen der Gennaer Straße und dem Lenneufer eine Stärkung der Wohnnutzung vorsehen. Das gültige vom Rat der Stadt beschlossene Stadtumbaukonzept sieht für das ehem. WFG-Gelände und ergänzender Flächen *»mittelfristig eine behutsame Erweiterung der Wohnnutzung und in Teilen eine kleingewerbliche Nutzung«* vor. Hierdurch soll ein *»Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerung geleistet werden«* (vgl. Stadtumbau Iserlohn 2008, Analyse + Konzepte, Kap. 2.2, Thema »Wohnen am Lenneufer«).

Zum Anderen ist der nördliche und östliche Bereich des Teilgebietes Nord städtebaulich durch die jeweils angrenzenden Nutzungen vorgeprägt, die hier im weitaus überwiegenden Teil Wohnnutzungen beinhalten. Lediglich sehr vereinzelt sind in der Lenne- bzw. Kanalstraße kleingewerbliche Nutzungen zu finden. Die einschränkenden Festsetzungen im MI_2-Gebiet nehmen somit auch Bezug auf die nördlich und östlich angrenzenden lärmsensiblen Nutzungen und berücksichtigen deren Schutzbelange. Das MI_2-Gebiet bildet somit städtebaulich die Pufferzone bzw. den Übergangsbereich zwischen den stärker gemischten Nutzungen entlang der Gennaer Straße und den Wohnnutzungen entlang des Lenneufers bzw. der Kanalstraße.

Fazit

Mit dem Schwerpunkt Gewerbe im südlichen Randbereich, der Durchmischung entlang der Gennaer Straße und dem Schwerpunkt Wohnen im Nordteil des Plangebietes wird einerseits der jeweils angrenzenden städtebaulich vorprägenden Situation angemessen Rechnung getragen, andererseits bleibt angesichts der Kleinräumigkeit der eingeschränkten Teilgebiete insgesamt ein ausgeglichenes Verhältnis von Gewerbe und Wohnen im Mischgebiet gewahrt – und das umso mehr, wenn die sich östlich anschließenden Bereiche des Stadtteiles Genna mit in die Betrachtung einbezogen werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

5.2.1. Konzept zur Gliederung der städtebaulichen Dichte

Unter Bezugnahme auf die bestehende städtebauliche Situation entlang der Gennaer Straße im Umfeld des Plangebietes (überwiegend zwei- bis dreigeschossige Straßenrandbebauung) sieht der städtebauliche Entwurf grundsätzlich ein Sicherung bzw. Fortführung der bestehenden Gliederung der städtebaulichen Struktur und Dichte vor. Dies bedeutet, dass das Konzept beidseitig entlang der Gennaer Straße eine verdichtete zwei- bis dreigeschossige Straßenrandbebauung vorsieht, während die jeweils zurückliegenden Bereiche eine niedrigere und stärker aufgelockerte Bebauungsstruktur aufweisen (ein- bis zweigeschossige Gebäude). Letzteres nimmt Bezug sowohl auf die bestehende rückwärtige Bebauung im Teilgebiet Süd als auch auf die rückwärtige »Blockinnenbereichsbebauung« des Gründerzeitquartiers östlich angrenzend zum ehem. WFG-Gelände. Unter Berücksichtigung des beschriebenen Konzeptes zur Gliederung der städtebaulichen Dichte ist die Neuplanung gut in die bestehende städtebauliche Situation integriert.

5.2.2. Grund- und Geschossflächenzahlen

Für das Mischgebiet wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl orientieren sich an den in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für Mischgebiete. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen berücksichtigt dabei zum Einen das bestehende Planungsrecht südlich der Gennaer Straße. Zum Anderen soll mit der Orientierung an der gesetzlichen Obergrenze den geplanten Nutzungen weitgehende Entwicklungsspielräume gewährt werden. Dies gilt insbesondere bei den geplanten gewerblichen Nutzungen. Da es sich bei dem Plangebiet derzeit überwiegend um fast vollständig versiegelte Flächen handelt, führt die festgesetzte Grundflächenzahl zukünftig zu einem geringeren Versiegelungsgrad im Plangebiet als dies heute der Fall ist.

5.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Unter Bezugnahme auf das Konzept zur Gliederung der städtebaulichen Dichte (vgl. Ziffer 5.2.1) wird für die geplante Bebauung nördlich entlang der Gennaer Straße mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse sowei für die geplante Bebauung bzw. die Bestandsbebauung südlich entlang der Gennaer Straße maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Im Teilgebiet Süd wird die Festsetzung etwas offener gehandhabt, da es hier auch vereinzelt Bestandsgebäude gibt, die nur ein Vollgeschoss aufweisen und die ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Für die jeweils rückwärtig gelegenen Bauflächen werden entsprechend des Konzeptes zur Gliederung der städtebaulichen Dichte maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Dies berücksichtigt im Teilgebiet Süd die bestehende Situation (Werkstätten, Lagerhallen u. ä.) und im Teilgebiet Nord die östlich angrenzende städtebauliche Situation (Nebengebäude, Hallen im Blockinnenbereich einer Gründerzeitbebauung).

5.2.4. Höhe baulicher Anlagen

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Vor dem Hintergrund der Nähe des Plangebietes zur Lenne und der Lage im Überschwemmungsgebiet wird im Mischgebiet eine Mindesthöhe für die Oberkante der Erdgeschossfußböden festgesetzt. Damit soll die Überschwemmungsgefahr im Falle eines sog. »hundertjährigen Hochwassers« minimiert werden. Die Maßeinheit der festgesetzte Höhe ist Meter über Normalhöhennull (NHN), sodass gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der untere Bezugspunkt eindeutig definiert ist. Als oberer Bezugspunkt der Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens (OKFF) anzusehen. Sofern die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße über der festgesetzten Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens liegt, ist aus Gründen der Rückstaugefahr im Starkregenfall zu empfehlen, den Erdgeschossfußboden oberhalb der angrenzenden Straßenhöhe anzuordnen.

Gebäudehöhe (GH)

Der dieser Planung zugrundeliegende städtebauliche Entwurf (vgl. Ziffer 4) sowie das Konzept zur Gliederung der städtebaulichen Dichte (vgl. Ziffer 5.2.1) sehen für das Mischgebiet eine differenzierte Geschossigkeit und damit auch eine differenzierte Höhenentwicklung vor. Aufgrund der Tatsache, dass die Höhenentwicklung der Gebäude mittels Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse nur unzureichend geregelt werden kann – insbesondere nach Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung 2018 – wird eine baufeldweise differenzierte Festsetzung maximaler Gebäudehöhen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Die Höhenmaße werden in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, sodass gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der untere Bezugspunkt eindeutig definiert ist. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der höchstgelegene Punkt der Gebäudeaußenhülle anzusehen. Hierbei handelt es sich im Regelfall bei geneigten Dächern um den Dachfirst sowie bei Flachdächern um die Attika entlang der Außenwände.
Die jeweilig festgesetzten Höhenmäße berücksichtigen sowohl die jeweils maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse als auch die Höhenentwicklung der zulässigen Dachformen.

Die Höhenregelungen nehmen damit Bezug auf die im Umfeld vorhandene Gebäudestruktur und dienen der städtebaulichen Integration des neuen Baugebietes in das bestehende bauliche Umfeld. Städtebaulich nicht integrierte Gebäude, wie das südwestlich des Ausbildungszentrums vorhandene 4½-geschossige »Hochhaus«, sollen zukünftig vermieden werden. Das beschriebene Gebäude wird daher auch planungsrechtlich nicht gesichert und besitzt somit lediglich Bestandsschutz.

5.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

5.3.1. Bauweise

Offene Bauweise (o)

Mit Ausnahme der Teilbereiche, wo sich im Bestand einzelne und aneinander gebaute Gebäude befinden, die mehr als 50 m Länge aufweisen, wird für das Mischgebiet eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass hier Einzelgebäude, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 50 m Länge möglich sind. Im Teilgebiet Nord, wo gemäß des städtebaulichen Entwurfes eine kleinteiligere Bebauung vorgesehen ist, wird die offene Bauweise um die Vorgabe Einzel- und Doppelhäuser ergänzt bzw. konkretisiert.

Abweichend offene Bauweise (ao)

Im Bereich des Ausbildungszentrums und im südwestlichen Teilbereich zwischen der Gennaer Straße und den Gleisanlagen befinden sich Einzelgebäude und Gebäudegruppen, die mehr als 50 m Länge aufweisen. Um diese Bestandsgebäude zu sichern und auch zukünftig entlang der Gennaer Straße eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen, wird für diesen Bereich gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichend offene Bauweise (ao) festgesetzt:

Für die abweichend offene Bauweise (ao) gelten gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die Bestimmungen der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch dürfen die in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen eine Länge von bis zu 100 m aufweisen.

Im Unterschied zur normierten offenen Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO wird durch die abweichende Bauweise die ansonsten zulässige Gebäudelänge von bis zu 50 m auf maximal 100 m erweitert, sodass die bestehenden Gebäude hierüber abgedeckt sind.

5.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen – Baufenster und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Aufgrund der intensiven Bestandsnutzungen im Teilgebiet Süd, die im Grundsatz erhalten bzw. im südwestlichen Bereich langfristig durch Gewerbehöfe ersetzt werden sollen, wird das Teilgebiet – mit Ausnahme eines aus der landesrechtlichen Abstandsflächenregelung abgeleiteten Grenzabstandes von 3,0 m zum Flurstück 372 (Gleisanlagen) – fast vollflächig als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Hierdurch können sowohl die Bestandssituation gesichert als auch die Neuplanungen nachfrageorientiert und flexibel umgesetzt werden. Die Festsetzung berücksichtigt darüber hinaus das hier bestehende Planungsrecht.

Für das Teilgebiet Nord, für das es bereits konkrete Neuordnungsabsichten gibt, werden auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes (vgl. Ziffer 4) straßenbegleitend einzelne Baufens-

ter festgesetzt, die jeweils im Sinne einer Straßenrandbebauung eine Gebäudereihe aufnehmen können. Um eine zeilenförmig angeordnete Straßenrandbebauung städtebaulich zu sichern, werden die Baufenstertiefen im Teilgebiet Nord im Regelfall auf 14,0 m begrenzt. Zur Straße und zu den Nachbargrundstücken wird im Regelfall ein abstandsrechtlich abgeleiteter Mindestabstand von 3,0 m eingehalten. Aus Gründen der Flexibilität bei der Grundstückseinteilung werden die Baufenster in der Regel parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße ohne seitliche Untergliederung angeordnet.

Mit der vorgenommenen Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen im Teilgebiet Nord besteht ausreichend Spielraum bei der Anordnung und Gestaltung der beabsichtigten Gebäudetypologien und -nutzungen. Die festgesetzte Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche dient einer geordneten, aufeinander abgestimmten und regelmäßigen Gebäudeabfolge entlang des Straßenverlaufs.

5.3.3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen – Überschreitung der Baugrenzen durch Anbauten

In den festgesetzten Baugebieten nördlich der Gennaer Straße ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch ein eingeschossiges eigenständiges Gebäudeteil in einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Breite von maximal der Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern ein Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) orientiert sich an der beabsichtigten Anordnung und Tiefe der Hauptbaukörper, verbunden mit einer angemessenen Anordnungsflexibilität. Die darüber hinaus zugestandene Überschreitungsmöglichkeit eines Bauteiles im Erdgeschoss eröffnet eine weitergehende Flexibilität bei der Anordnung von untergeordneten baulichen Anlagen (z. B. Wintergarten, vorgelagerter Besprechungs- oder Werkstattraum), die den Hauptbaukörper und dessen Nutzung ergänzen bzw. räumlich erweitern. Die beabsichtigte städtebauliche Ordnung bleibt durch die prägende Wirkung des Hauptgebäudes gewahrt.

5.4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 und 14 BauNVO)

<u>Stellplätze und Garagen</u>

Für die Mischgebiete gilt:

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur zulässig:

- *innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,*

- *außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sofern allseitig ein Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen,*

sowie darüber hinaus

- *innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen.*

Carports sind wie Garagen zu behandeln.

Da fast das gesamte Teilgebiet Süd als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen ist, ist hier vorbehaltlich der landesrechtlichen Vorschriften (z. B. Sonderbauverordnung) die Unterbringung privater Stellplätze fast überall möglich. Dies berücksichtigt die flexiblen Erfordernisse der hier vorwiegend gewerblichen Nutzungen in Hinblick auf die Unterbringung der Kfz der Beschäftigten wie auch der Kunden. Da für das Ausbildungszentrum eine entsprechend dimensionierte private Stellplatzanlage erforderlich wird, erfolgt hierzu eine gesonderte Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (vgl. Ziffer 5.5.4 »Private Stellplatzanlage«).

Im Teilgebiet Nord, wo der städtebauliche Entwurf eher eine aufgelockerte Baustruktur vorsieht und dementsprechend nur ein Teil der Fläche als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, sollen Stellplätze und Garagen wie im Teilgebiet Süd flexibel auf den Baugrundstücken untergebracht werden können. Daher werden Stellplätze und Garagen grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Abstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen wahren. Die Einschränkung berücksichtigt zum Einen die Anforderungen der Sonderbauverordnung hinsichtlich der Verkehrssicherheit an den Grundstückszufahrten. Zum Anderen soll hierdurch verhindert werden, dass in Bereichen, in denen die Baufenster von der Erschließungsstraße abrücken, der öffentliche Straßenraum unangemessen und ungeordnet durch parkende Kfz oder Garagen geprägt wird.

Ausgenommen hiervon sind lediglich die Bereichen nördlich entlang der Gennaer Straße, wo gemäß des städtebaulichen Entwurfes eine stärker verdichte Bebauung vorgesehen ist und hier die Möglichkeit eröffnet werden soll, die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zugunsten der Unterbringung von offenen Stellplätzen stärker ausnutzen zu können.

<u>Nebenanlagen</u>

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Die Anordnung der grundsätzlich überall in den Baugebieten zulässigen Anlagen wird eingeschränkt, um zum öffentlichen Raum hin einer ungeordnet positionierten und damit störend wirkenden Anordnung insbesondere raumwirksamer baulicher Anlagen entgegenzuwirken.

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB überall in den Baugebieten zugelassen werden.

Diese Anlagen dienen dem Gemeinwohl. Deren Bedarf, Lage und Umfang soll daher bedarfsorientiert der weiterführenden Erschließungsplanung vorbehalten bleiben und sich stadtgestalterisch in das Umfeld einfügen.

5.5. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.5.1. Allgemeines

Mit der Festsetzung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen wird der verkehrlich erforderliche Flächenbedarf im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Sie dienen der Aufnahme der für die Abwicklung der Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehre erforderlichen Flächen zzgl. der hiermit im räumlichen Zusammenhang stehenden Bankette, Grünflächen (Verkehrsgrün) und Baumstandorte (Straßenbäume). Darüber hinaus dienen sie der Aufnahme des ruhenden Verkehrs. Die Gliederung der Verkehrsflächen, die genaue Lage und Umfang von Verkehrsgrün und Baumanpflanzungen sowie die Gestaltung und Anordnung der Parkplätze sind unter anderem abhängig von der zukünftigen Grundstücksaufteilung und konkreten Grundstücksnutzung und bleiben der weiterführenden Fachplanung überlassen. Die vorgenommene Regelungstiefe ist städtebaulich ausreichend bestimmt und lässt in einem angemessenen Rahmen Spielräume für die weitere Planungskonkretisierung.

5.5.2. Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Teilabschnitt der Gennaer Straße)

Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche dient der planungsrechtlichen Sicherung des straßenbaurechtlich entsprechend gewidmeten Teilabschnittes der Gennaer Straße zwischen den Teilgebieten Nord und Süd. Darüber hinaus erfolgt im Südwesten für die Flurstücke 60 und 265, die ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind, anhand der Eigentumsverhältnisse eine Klarstellung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht.

5.5.3. Verkehrsberuhigter Bereich

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung »Verkehrsberuhigter Bereich« im Teilgebiet Nord dienen der planungsrechtlichen Sicherung der Anbindung und Erschließung des hier geplanten Mischgebietes auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes (vgl. Ziffer 4). Die Dimensionierung der Verkehrsflächen orientiert sich an den verkehrlichen Erfordernissen. Die Verkehrsflächen dienen darüber hinaus der Aufnahme der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für die Grundstückserschließung sowie der zwischen der Gennaer Straße und der Lennestraße im Norden verlaufenden und entsprechend zu verlegenden Erdgashochdruckleitung nebst Gas-Station (vgl. Ziffer 2.3.1 »Bestandssituation im Plangebiet – Teilgebiet Nord«).

Gemäß des städtebaulichen Entwurfes erfolgt die innere Erschließung des Teilgebietes Nord in Form einer Ringerschließung, die an zwei Stellen in die Gennaer Straße einmündet. Gemäß der Ausweisung als »Verkehrsberuhigter Bereich« wird die Ringstraße mit einer Querschnittsbreite von 6,0 m festgesetzt, um eine Mischverkehrsfläche mit im Straßenraum markierten öffentlichen Parkplätzen aufnehmen zu können (Verkehrszeichen 325/326 StVO). Die Dimensionierung berücksichtigt gemäß den aktuellen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sowohl den Begegnungsfall Lkw/Pkw als auch die Flächenerfordernisse für die Befahrung mit Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen (Feuerwehr, Müllabfuhr). Die Anzahl und Anordnung der öffentlichen Parkplätze soll orientiert an dem städtebaulichen Entwurf bedarfsorientiert innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

Im Nordosten bildet die Verkehrsfläche zusammen mit einer festgesetzten Grünfläche einen kleinen Quartiershof aus (vgl. auch Ziffer 5.6).

5.5.4. Private Stellplatzanlage

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine zum Ausbildungszentrum zugehörige private Stellplatzanlage mit ca. 40 Stellplätzen. In der vorliegenden Planung wird diese Fläche als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung »Stellplatzanlage« ausgewiesen und planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung wird damit sinngemäß aus dem bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 365 übernommen (vgl. Ziffer 3.5.1 »Bebauungspläne innerhalb des Plangebietes«).

5.6. Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.6.1. Öffentliche Grünfläche (Quartiershof)

Die öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielflächen ist dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Sie kann untergeordnet auch

- *Fußwege,*
- *möblierte Aufenthaltsbereiche mit Sitzbänken,*
- *Spielflächen für Kinder und Jugendliche,*
- *Standorte für Wertstoffcontainer und Ladestationen für E-Mobilität,*
- *unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung mit entsprechenden Zuwegungen für Wartung und Betrieb*

aufnehmen.

Zentrales Freiraumelement des im nordöstlichen Bereich des Mischgebietes geplanten Quartiershofes bildet eine kleine Grünfläche. Der Quartiershof inkl. der Grünfläche soll als identi-

tätsstiftender Ort für das gesamte Quartier dienen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie z. B. Kommunikations- und Treffpunkt der Nachbarschaft, Kinderspielplatz oder Nachbarschaftsfeste ermöglichen. Darüber hinaus ist hier eine Ladestation für E-Mobile vorgesehen. Die Freifläche wird daher als öffentliche Grünfläche mit den entsprechenden Zweckbestimmungen »Parkanlage« und »Spielflächen« festgesetzt.

5.7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.7.1. Zeitliche Nutzungseinschränkung der privaten Stellplatzanlage

Die Nutzung der privaten Stellplatzanlage im südöstlichen Randbereich des Plangebietes wird auf den Tageszeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr begrenzt.

Zum Schutz vorhandener schutzbedürftiger Nutzungen südlich entlang der Gennaer Straße vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, die im Rahmen des Betriebes des Ausbildungszentrums entstehen können, erfolgte gemäß den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens (Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Dortmund, Bericht vom 15.11.2013) bereits im Vorgängerbebauungsplan eine Nutzungseinschränkung der Stellplatzanlage des Ausbildungszentrums. Dabei wurde die Nutzung der im Südosten festgesetzten privaten Stellplatzanlage auf den weniger lärmsensiblen Tageszeitraum beschränkt, um Pegelüberschreitungen an den nächstgelegenen Wohnhäusern (z. B. Haus Brückenstraße 4) zu vermeiden (vgl. Ziffer 8.2.1 Schalltechnische Untersuchung in Bezug auf geplante und vorhandene Wohnnutzungen). Für diesen Bebauungsplan wurde daher die Regelung des Vorgängerbebauungsplanes sinngemäß übernommen.

5.7.2. Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 2018 zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die resultierende Schalldämmung (erf. $R'_{w,res}$) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume und Büroräume bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen usw.

	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	*erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenhülle*	
		Wohn- und Schlafräume und Unterrichtsräume	*Büroräume*
Lärmpegelbereich I	*- 55 dB(A)*	*erf.$R'_{w,res} \geq 30$ dB*	---
Lärmpegelbereich II	*56 - 60 dB(A)*	*erf.$R'_{w,res} \geq 30$ dB*	*erf.$R'_{w,res} \geq 30$ dB*
Lärmpegelbereich III	*61 - 65 dB(A)*	*erf.$R'_{w,res} \geq 35$ dB*	*erf.$R'_{w,res} \geq 30$ dB*
Lärmpegelbereich IV	*66 - 70 dB(A)*	*erf.$R'_{w,res} \geq 40$ dB*	*erf.$R'_{w,res} \geq 35$ dB*
Lärmpegelbereich V	*71 - 75 dB(A)*	*erf.$R'_{w,res} \geq 45$ dB*	*erf.$R'_{w,res} \geq 40$ dB*
Lärmpegelbereich VI	*76 - 80 dB(A)*	*erf.$R'_{w,res} \geq 50$ dB*	*erf.$R'_{w,res} \geq 45$ dB*

Für reine Wohn- und Büroräume ergeben sich um 1 bis 5 dB(A) geringere Anforderungen. Dies kann durch Einzelnachweise oder unter Anwendung der Tabelle 12 des Geräusch-Immissionsschutz-Gutachtens, Bearb.-Nr. 18/186 vom 08.11.2018, des Ingenieurbüros für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Dortmund, nachgewiesen werden.

Zum Schutz geplanter schutzbedürftiger Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, insbesondere bedingt durch den nächtlichen Schienenverkehrslärm der südlich angrenzenden Bahntrasse, sind gemäß den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens (Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Dortmund, Bericht vom 08.11.2018) passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Ziffer 8.2.2 Schalltechnische Untersuchung in Bezug auf geplante und vorhandene Wohnnutzungen).

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den von einer Schallpegelüberschreitung betroffenen Gebäuden und damit zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die neuen Nutzungen im Plangebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (Ausgabe 2018) erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt.

Als Grundlage hierfür werden auf Basis der im Gutachten prognostizierten Außengeräuschpegel, dargestellt in Form von Lärmkarten, in der Planzeichnung für die jeweiligen Teilflächen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt (Lärmpegelbereiche IV bis VII). Die gemäß der DIN 4109 hieraus abzuleitenden Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bei schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf-, Unterrichts- und Büroräume) einzuhalten. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der DIN 4109 zu führen. Zur Klarstellung und praxisgerechten Handhabung wird im Bebauungsplan zu den einzelnen Lärmpegelbereichen das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenhülle für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 ermittelt und tabellarisch dargestellt.

Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben (z. B. auf Grund der Gebäudeausrichtung und der Abschirmwirkung anderer baulicher Anlagen). Der Nachweis ist auf Grundlage der gültigen DIN 4109 zu führen.

Für die passgenaue Auslegung der Mindestanforderungen im Einzelfall wäre die genaue Kenntnis von Außengeräuschpegeln, Nutzungsart, Raumgröße, Fensterflächenanteil, Bauausführung usw. erforderlich. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, können die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen hier nur pauschal festgelegt werden.

Abhängig von der tatsächlichen Bebauungsstruktur (dichte oder aufgelockerte Bebauung), der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder der Eigenabschirmung des Gebäudes können im Einzelfall deutlich abweichende Außenlärmpegel an schutzbedürftigen Räumen auftreten. Durch die entsprechende Ausnahmeregelung in den Bebauungsplanfestsetzungen sollen entsprechend abweichende Bauausführungen für den konkreten Einzelfall ermöglicht werden. Dabei ist die Einhaltung der gesetzlichen Schallschutzanforderungen in Form eines Einzelnachweises auf Grundlage der jeweils gültigen DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren zu dokumentieren. Eine abschließende Entscheidung erfolgt durch die Genehmigungsbehörde.

Die Schallschutz-Festsetzungen dienen somit dazu, dass die auf Grundlage der festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 vorgegebenen Schalldämmqualitäten der Gebäudeaußenhülle die schutzbedürftigen Räume ausreichend und zielgerichtet vor Umgebungslärm schützen und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern.

Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe, wie z. B. eine angepasste Grundrissgestaltung oder der Anordnung eines geschlossenen Gebäuderiegels parallel zur Bahnlinie werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Zum Einen ist über den Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 ein allgemein üblicher, individueller und wirkungsvoller Schallschutz gewährleistet, sodass weitere Schallschutzmaßnahmen entbehrlich sind. Zum Anderen würde eine pauschale Vorgabe zur Gebäude- und Grundrissgestaltung unnötig stark in das individuelle Eigentumsrecht eingreifen. Die Anordnung eines möglichst ununterbrochenen Gebäuderiegels parallel zur Gennaer Straße bzw. zur Bahnlinie, um rückwärtig gelegene Nutzungen abzuschirmen, widerspricht sowohl den Zielen dieser städtebaulichen Planung als auch dem städtebaulichen Integrationsgebot in das bestehende Ortsbild, welches überwiegend durch eine offene »kleinkörnige« Bebauung gekennzeichnet ist.

5.7.3. Schallgedämpfte Raumlüftung

In Räumen, die auch zum Schlafen dienen (Schlaf-, Kinderzimmer usw.), sind Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige

schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens vom 08.11.2018 (vgl. Ziffer 8.2.2). Passiver Schallschutz durch entsprechend qualifizierte Außenbauteile ist nur wirksam, wenn Fenster und Türen geschlossen sind. Um in Räumen mit Schlaffunktion bei einem Außenpegel (nachts) über 45 dB(A) eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen, werden entsprechende technische Einrichtungen erforderlich. Da dieser Außenpegel an allen gutachterlich geprüften Immissionsorten aufgrund des nächtlichen Schienenverkehrs überschritten wird, gilt die Festsetzung hier generell für das gesamte Plangebiet.

Von den Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann (z. B. auf Grund der Gebäudeausrichtung und der Abschirmwirkung anderer baulicher Anlagen), dass die tatsächliche Lärmbelastung einen Außenpegel (Dauerschallpegel) von 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) nicht überschreitet.

Wie bei der Festsetzung zu den Außenbauteilen der Gebäude gilt auch hier die Öffnungsklausel, dass bei einem entsprechenden schalltechnischen Nachweis im Baugenehmigungsverfahren von den Vorgaben abgewichen werden kann, sofern der noch als verträglich angesehene Außenschallpegel von 45 dB(A) im Bereich schutzbedürftiger Räume nicht überschritten wird.

6. Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018)

6.1. Ziele der gestalterischen Festsetzungen

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die gestalterische Integration von baulichen Anlagen und Freiflächen in das unmittelbare städtebauliche Umfeld. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen an den gestalterisch wirksamen Gesamteindruck des Plangebietes die Integration in das Orts- und Landschaftsbild und dessen Erhaltung gewährleisten. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere solcher Bereiche, welche von öffentlich zugänglichen Flächen eingesehen werden können. Die hieraus abgeleiteten Ziele der gestalterischen Festsetzungen sind im Einzelnen:

- die gestalterische Integration in das Orts- und Landschaftsbild,
- die gestalterische Integration in das städtebauliche Umfeld,
- die Förderung der gestalterischen Qualität des öffentlichen Straßenraumes,
- die Förderung einer Quartiersidentität mit Hilfe verbindender oder einheitlicher Gestaltungselemente,
- die Förderung von Begrünungen im Sinne des Umweltschutzes,
- die Abwehr von das Ortsbild verunstaltenden Werbeanlagen.

Die getroffene Regelungsdichte ist hierbei so gewählt, dass sowohl den stadtgestalterischen und der Allgemeinheit dienenden Belangen als auch den individuellen Belangen der Grundstückseigentümer angemessen Rechnung getragen wird.

6.2. Doppelhäuser

Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie der Ausbildung von Traufe und First einheitlich zu gestalten.

Zwei Doppelhaushälften können zwar eigentumsrechtlich getrennt sein, sie werden jedoch visuell und typologisch als ein Gebäude wahrgenommen. Sie sind daher auch entsprechend einheitlich zu gestalten.

6.3. Dachform und Dachneigung

Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Dächer entweder als Flachdach oder als geneigtes Dach mit einer Dachneigung von maximal 25° auszuführen.

Für den Bereich des ehem. WFG-Geländes, das kurzfristig entwickelt werden soll, werden Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen.

Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung greifen die in der südlich und östlich angrenzenden Nachbarschaft vorhandene Situation auf: Hier gibt es zahlreiche Gebäude mit Flachdächern oder wenig geneigten Dächern, die gewerblichen wie auch Wohnnutzungen dienen. Im Plangebiet soll diese Dachstruktur aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Auch finden diese Dachformen im aktuellen Baugeschehen eine häufige Anwendung.

Darüber hinaus dient die Beschränkung auf flache bzw. wenig geneigte Dächer dazu, die am Ortsrand gelegene Neubebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

Für das Teilgebiet Süd werden keine Vorgaben zu Dachform und Dachneigung gemacht, da hier im Bestand ein heterogenes Erscheinungsbild vorherrscht und sowohl von stark geneigten Sattel- bzw. Mansarddächern (Gründerzeitbebauung) als auch von Flachdächern (Ausbildungszentrum, Gewerbehallen) geprägt ist. Da hier von einer schrittweisen und langfristigen Entwicklung auszugehen ist, erscheint das Abstellen auf eine bestimmte Auswahl an Dachformen in diesem Bereich nicht zielführend und für die heterogene Bestandsbebauung unangemessen einschränkend.

6.4. Dacheindeckung – Material, Form und Farbe

Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer Eindeckung in grau, anthrazit oder schwarz auszubilden. Von den Farbvorgaben kann abgewichen werden, wenn historisch eine andere Farbgebung verbürgt ist.
Ab einer Dachneigung von größer/gleich 25° sind ausschließlich Dachpfannen als äußere Eindeckung zu verwenden.
Ausgenommen von den Vorgaben zur Dacheindeckung sind Flächen, die für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung erforderlich sind (z. B. Solarkollektoren, Photovoltaikzellen).

Diese Festsetzungen orientieren sich an den vom Straßenraum aus erkennbaren ortstypischen Materialien und Farbgebungen der Dacheindeckungen und dienen der Integration in

das vorhandene unmittelbar angrenzende Ortsbild sowie einer geordneten Gesamtgestaltung im Plangebiet.

Für Dächer mit einer Neigung kleiner/gleich 10° gilt diese Festsetzung nicht, da es sich hierbei um bauliche Anlagen handelt, deren Dachflächen vom öffentlichen Raum nicht bzw. kaum in Erscheinung treten und auch keine Fernwirkung besitzen.

Dachpfannen sind erst ab einer Dachneigung von 25° zwingend zu verwenden. Dies Festsetzung betrifft das Teilgebiet Süd, in dem auch stärker geneigte Dächer zulässig und im Bestand vorhanden sind. Insbesondere die hier stellenweise ortsbildprägende Gründerzeitbebauung ist mit Dachpfannen ausgestattet und dient als Vor- und Leitbild für die Dacheindeckung bestehender und geplanter Gebäude mit stärker geneigter Dachflächen.

Die Flächen für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung wie z. B. Solarkollektoren und Photovoltaikzellen sind von den Vorgaben zur Dacheindeckung ausgenommen, um dem landesplanerischen Ziel, den Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des Klimaschutzes zu fördern, adäquat nachzukommen.

6.5. Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel

Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/ Zwerchgiebel sind je Dachfläche in ihrer Summe (gemessen an der untersten Stelle des Dachaufbaus) bis maximal 50 % der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zum Ortgang aufweisen.

Die örtliche Dachlandschaft wird durch überwiegend geschlossene Dachflächen geprägt, was hier wieder aufgegriffen werden soll. Angesichts der Fernwirkung von stärker geneigten Dachflächen soll mit der vorgenannten Festsetzung einerseits eine unangemessen dominante gestalterische »Überladung« der Dachflächen vermieden werden. Andererseits ermöglichen die Vorgaben soviel Flexibilität bei der individuellen Gebäudegestaltung, dass damit auch der Nutzung von Dachgeschossen z. B. für Wohnzwecke angemessen Rechnung getragen wird.

In der Praxis ist die Festsetzung hauptsächlich für Gebäude mit stärker geneigten Dachflächen (≥ 25°) und damit für das Teilgebiet Süd relevant.

6.6. Dachbegrünung

Flachdächer sind zu jeweils mindestens 75 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dachterrassen sowie Flächen, die für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung erforderlich sind (z. B. Solarkollektoren, Photovoltaikzellen), sind hierbei ausgenommen und werden nicht mitgerechnet.

Zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas und unter Berücksichtigung der gebotenen Klimaanpassung wird die Begrünung von Flachdächern festgesetzt. Hiermit wird stadtökologischen Belangen nachgekommen, ohne dass damit ein unzumutbarer technischer oder finanzieller Aufwand auf die Bauherren zukommen würde.

Dachterrassen und Flächen für solartechnische Anlagen werden bei der Ermittlung der Bezugsgröße für die 75%-Berechnung außen vorgelassen, da es sich hierbei um privilegiert einzustufende Dachflächennutzungen handelt, deren Flächeninanspruchnahme oftmals über ¼ der Dachfläche hinausgeht.

Die Festsetzung gilt für alle Flachdächer, ungeachtet dessen ob es sich um ein Hauptgebäude, eine Nebenanlage oder eine Garage handelt.

6.7. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen privater Baugrundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen darf maximal 1,2 m über dem angrenzenden Straßenniveau betragen.

Mit der Höhenbeschränkung bei Einfriedungen privater Baugrundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, insbesondere im verkehrsberuhigten Bereich Sicht- und Kontaktverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Erdgeschosszonen angrenzender Gebäude zu ermöglichen. Ein nicht einsehbarer abweisender Charakter des Straßenraumes, wie er punktuell heute entlang der Gennaer Straße vorkommt, widerspricht den Zielen der Stadterneuerung und des Stadtumbauprojektes Genna und soll entsprechend verhindert bzw. verändert werden.

6.8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen der Außenwerbung, die der Fremdwerbung dienen, sowie frei stehende Werbeanlagen (Werbepylone und ähnliches) sind unzulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen darf die Höhe des zugeordneten Betriebsgebäudes nicht überschreiten.
Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig.

Aufgrund ihres Zweckes, Aufmerksamkeit für kommerzielle oder gewerbliche Tätigkeiten oder Produkte zu wecken, wirken Werbeanlagen prägend auf den öffentlichen Raum. Insbesondere wegen dieser Zielausrichtung können Konflikte gegenüber benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohn- und Büronutzungen) sowie den Zielen der Stadtentwicklung entstehen.

Die einschränkenden Regelungen für Werbeanlagen haben daher das Ziel, sowohl unangemessene Störungen benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen als auch eine gestalterische Prägung oder gar Verunstaltung des öffentlichen Raumes durch Werbung zu vermeiden. Dies erfolgt durch

- die verpflichtende räumliche Verbindung zwischen der Werbeanlage und dem Ort, wo die beworbene Leistung bzw. Firma ansässig ist (z. B. keine »fliegende« Werbeanlagen oder großflächige Tafeln an Brandwänden anderer Gebäude),
- Ausschluss von Fremdwerbung (z. B. keine Markenwerbung) und den öffentlichen Raum beeinträchtigende frei stehende Werbeanlagen (z. B. frei im Raum stehende Werbepylone bzw. Werbetafeln; Werbeanlagen sind möglichst unmittelbar an den Gebäuden anzubringen),
- die Beschränkung hinsichtlich der Anbringungshöhe, die zum Ziel hat, eine das Ortsbild störende und unangemessene Fernwirkung zu vermeiden,
- den Ausschluss von Werbeanlagen mit Lichteffekten, da diese besonders ablenkend im öffentlichen Raum wirken und zu einer Störung der Wohnnutzung bzw. Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes führen können.

7. Umweltbelange

7.1. Umweltprüfung/-bericht (Zusammenfassung)

7.1.1. Allgemeines

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum Einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben. Zum Anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, des Klimaschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans berücksichtigt und inwieweit Maßnahmen zur Kompensation erforderlich werden.

Der Umweltbericht, erarbeitet durch das Büro grünplan – büro für landschaftsplanung, Dortmund vom Februar 2019, ist ein gesondert erarbeiteter Teil (Teil B) dieser Begründung. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichtes zusammenfassend dargestellt.

7.1.2. Beurteilung der Schutzgüter

Die Analyse der räumlichen Ausgangssituation hat gezeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes hinsichtlich der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 bzw. § 1a BauGB überwiegend keine hohe Wertigkeit besitzt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch Oberflächenbefestigungen und Bebauungen überprägt. Unversiegelte Flächen mit Vegetation und Gehölzen sind auf die Randbereiche beschränkt. Die aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen (v. a. Birken, aber auch Esche, Hainbuche, Vogelkirsche und Rotbuche) bestehende Gehölzstruktur am nordwestlichen Rand des ehem. WFG-Geländes bildet das wertvollste Element des Plangebiets mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie für das Orts- und Landschaftsbild.

Folgende Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden ermittelt:

Die Realisierung des Vorhabens führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch. In Hinblick auf die Änderungen der Verkehrslärmimmissionen, bedingt durch den Zusatzverkehr (Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes), werden durch das Bauvorhaben keine maßgeblichen Erhöhungen der Verkehrslärmbelastungen im Umfeld verursacht. Bei Umsetzung der Planung ergibt sich durch das geplante Baugebiet ein induziertes Verkehrsaufkommen in Höhe von etwa 273 Kfz-Fahrten/24 h.

Im Rahmen eines Geräusch-Immissionsschutz-Gutachtens wurden die Lärmeinwirkungen der im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie des angrenzenden Verkehrs auf geplante sowie auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen im Bereich des Plangebietes untersucht und bewertet. Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen hinsichtlich des Gewerbelärms keine Überschreitung der für Mischgebiete (MI) nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) geltenden Immissionsrichtwerte vorliegt bzw. zu erwarten ist.

Daneben hat die schalltechnische Untersuchung Immissionsberechnungen zum Verkehrslärm nach DIN 18005 (Schienen- und Straßenverkehr) in Hinblick auf Beeinträchtigungen der geplanten Mischgebiete durch den Schienenverkehr erstellt. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet insbesondere im Nachtzeitraum deutlich überschritten, sodass bezüglich des Verkehrslärms Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Im Bebauungsplan werden passive Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm auf Grundlage der DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« für die Außenhülle von Gebäuden in Verbindung mit dargestellten Lärmpegelbereichen festgesetzt. Da sich der erforderliche Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern einstellt, wird insbesondere für Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) der Einbau von Fenstern mit integrierten und schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder speziellen Lüftungselementen erforderlich. Hierbei ist darauf zu achten, dass die resultierende Schalldämmung der Außenflächen nicht durch die Lüftungseinrichtungen gemindert wird. Unter Beachtung der für die jeweiligen Lärmpegelbereiche geltenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude können gesunde Wohnverhältnisse im gesamten Plangebiet sichergestellt werden.

Da die Bedeutung des Plangebiets für die Erholung gering bzw. nicht vorhanden ist, bestehen keine Auswirkungen des Vorhabens auf die Erholungs- und Freizeitfunktion innerhalb des Plangebiets.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Die Flächen des Plangebietes sind heute bereits weitgehend bebaut und versiegelt; unversiegelte Flächen mit Vegetation und Gehölzen sind auf die Randbereiche beschränkt. Dabei handelt es sich überwiegend um Biotoptypen mit geringer Wertigkeit in einem durch intensive Nutzung bereits erheblich vorbelastetem Raum. Am nordwestlichen Rand des ehem. WFG-Geländes geht eine Gehölzstruktur aus standorthei-

mischen Sträuchern und Bäumen mit überwiegend mittlerem Baumholz verloren. Gesetzlich geschützte Flächen und Objekte (Schutzkategorien nach BNatSchG, Gebiete des Netzes Natura 2000) oder Flächen des Biotopkatasters NRW sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die Bebauung des Gebiets gemäß Bebauungsplan ist aufgrund der Vorbelastungen (hoher Anteil befestigter Flächen) als geringe Beeinträchtigung für die Schutzgüter Boden und Wasser einzustufen. Bei den Bodenuntersuchungen auf dem ehem. WFG-Gelände wurden Auffüllungen mit Anteilen von Schlacken, Bauschutt und Ziegel festgestellt, in denen erhöhte Schadstoffbelastungen bestehen. Die Prüfwerte der BBodSchV Boden – Mensch werden bei einer geplanten Wohnnutzung deutlich überschritten. Es sind im Zuge der Umnutzung daher Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die eine Auskofferung der belasteten Böden und den Auftrag von sauberen Böden im Bereich geplanter offener Grünflächen und Hausgärten gemäß den Vorsorgewerten der BBodSchV in den entsprechenden Tiefenbereichen bis mindestens 0,6 m unter erstellter Geländeoberkante (GOK) bedingen. Dadurch wird sichergestellt, dass ein gesundes Wohnen und Arbeiten auf den Baugrundstücken umgesetzt werden kann. Zu Abschluss der baulichen Maßnahme bestehen keine Gefährdungen der Schutzgüter und Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Grundwasser und Boden – Bodenluft.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Entwicklung einer 2- bis 3-geschossigen Bebauung auf nahezu vollständig versiegelten und überbauten Flächen, die überwiegend von Bebauung bzw. Verkehrsflächen (Bahnstrecke, Straßen) umgeben sind. Im Hinblick auf den Flächenverbrauch und den Schutzbelang »Fläche« ist die Inanspruchnahme einer vorgenutzten Fläche (ehem. WFG-Gelände) am Rand des Siedlungsraumes von Genna positiv zu bewerten.

Die Entwicklung eines vorgenutzten Standortes in städtebaulich integrierter Lage entspricht dem im Baugesetzbuch geforderten Nachhaltigkeitsprinzip und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb der »Überschwemmungsgefährdeten Gebiete« der Lenne bei einem Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ_{100}), da das Gebiet von Hochwasserschutzeinrichtungen (Deiche etc.) entlang der Lenne geschützt wird.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Mischwassersammelkanal in der Gennaer Straße. Da durch die Umsetzung der städtebaulichen Planung eine Teilentsiegelung des ehem. WFG-Geländes erfolgen wird, ist zukünftig eine Reduzierung der anfallenden Regenwassermengen im Vergleich zur heutigen Situation zu erwarten. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das bestehende Kanalnetz in Genna die anfallenden Abwassermengen schadlos aufnehmen kann.

Die Festsetzung der höchstzulässigen GRZ von 0,6 gewährleistet ein Mindestmaß an Freiflächen (Hausgärten, Grünflächen) im nördlichen Plangebiet, sodass insgesamt eine Ver-

besserung der klimatischen Verhältnisse im derzeit nahezu vollflächig versiegelten und bebauten Bereich nördlich der Gennaer Straße zu erwarten ist. Es ist davon auszugehen, dass sich das »Gewerbeklima« in ein »Stadt- bzw. Stadtrandklima« wandelt. Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, die als Minderungsmaßnahme zu den Klimafolgen wirkt.

Die Realisierung des Vorhabens führt zu geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild, da am nordwestlichen Rand des ehem. WFG-Geländes eine für das Orts- und Landschaftsbild prägende Gehölzstruktur aus mehreren Laubbäumen verlorengeht. Dieser Teil des Plangebietes grenzt an den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiraum des Lennebogens (Gennaer Feld). Zur Integration in den Landschaftsraum sieht das städtebauliche Konzept hier eine eher niedrige und aufgelockerte Einzelbebauung vor. Der Übergang zwischen Baugrundstücken und Landschaftsraum wird zukünftig durch private Hausgärten geprägt, die im Westen an die als Grünland genutzte Freifläche grenzen.

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

7.1.3. Artenschutz

Zur Beurteilung der Frage, ob planungsrelevante Arten durch das Vorhaben betroffen sind, wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Da der gesamte Planungsraum derzeit intensiv genutzt wird und entsprechende Vorbelastungen in Form von Bebauung, Störungen und Versiegelungen aufweist, sind sowohl störsensitive Vogelarten als auch planungsrelevante Vogelarten mit besonderen Raumansprüchen hier nicht zu erwarten. Bei den Arten, die potentiell Lebensstätten innerhalb des Plangebietes haben könnten, ergab die Art-für-Art-Betrachtung, dass projektbedingte Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Beachtung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) ausgeschlossen werden. In Bezug auf die Artengruppe der Säugetiere könnten ggf. Gebäude bewohnende Fledermausarten innerhalb des Untersuchungsraumes vorkommen. Grundsätzlich wird das projektbedingte Konfliktpotential in Bezug auf die Fledermäuse als gering eingestuft.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen. Die Brutzeit erstreckt sich vom 01.03. – 30.09. Punktuell können Gehölzfällungen oder Baufeldfreimachungen ggf. auch innerhalb dieses Zeitraumes erfolgten, sofern bei vorangehenden Untersuchungen ausgeschlossen werden kann, dass gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Sofern bei zukünftig zu fällenden Höhlenbäumen der Verdacht auf Fledermausquartiere besteht, ist der Baum vor einer Fällung auf ggf. vorhandene Quartiere zu untersuchen. Bei zukünftig abzureißenden Gebäuden mit Verdacht auf Fledermausquartiere oder Niststätten von Vögeln (z. B. Mauersegler oder Mehlschwalben) ist das Gebäude vor einem Abriss auf ggf.

vorhandene Quartiere oder Niststätten ebenfalls zu untersuchen. Die Untersuchungen vor Ort (Termine) sind der UNB des Märkischen Kreises und der Fachabteilung (69-4) der Stadt Iserlohn mitzuteilen, damit sie ggf. vor Ort dazu kommen können. Im Falle des Nachweises von Quartieren oder Niststätten ist das weitere Vorgehen mit der UNB des Märkischen Kreises und der Fachabteilung (69-4) der Stadt Iserlohn abzustimmen. Grundsätzlich sind Fledermäuse fachgerecht zu bergen und zu versorgen. Sofern Quartiere von Fledermäusen oder Niststätten von Vögeln beseitigt werden, ist dieser Verlust gemäß den jeweils geltenden Anforderungen des LANUV oder gemäß den Vorgaben der Aufsichtsbehörde zu ersetzen.

7.1.4. Eingriffsvermeidung / Baumschutzsatzung

Im Nordwesten des Plangebietes fallen mehrere Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn. Eine Erhaltung des geschützten Baumbestandes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Der baumbestandene Bereich wird durch neue Baugrundstücke und die Ringstraße überplant. Andernfalls wäre eine zweckdienliche Ausnutzung des ehem. WFG-Grundstückes im Sinne der gebotenen Reaktivierung gewerblicher Brachflächen nicht gegeben – insbesondere da der hier vorhandene hochstämmige Baumbestand auch einen entsprechenden Sicherheitsabstand einfordern würde. Bei Bauantragsstellung ist für die im jeweiligen Baufeld stehenden Bäume ein Fällantrag zu stellen.

Auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Biotoptypen wird verzichtet, da das Plangebiet fast ausschließlich aus versiegelten und überbauten Flächen besteht und vegetationsbedeckte Flächen auf die Randbereiche und wenige Hausgärten beschränkt sind. Bei Umsetzung der Planung entsteht im nördlichen Plangebiet eine aufgelockerte Wohnbebauung, die ein Mindestmaß an Freiflächen (Hausgärten, Grünflächen) und damit eine Entsiegelung von Teilflächen nördlich der Gennaer Straße ermöglicht.

Als Monitoring-Maßnahme zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt wird die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte an den Wohngebäuden gefordert.

7.2. Artenschutzrechtliche Belange

Bei der städtebaulichen Planung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) insbesondere zu den streng geschützten Arten zu beachten. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung erfolgte die Analyse und Bewertung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet und dessen Umfeld (grünplan – büro für landschaftsplanung, Dortmund, Bericht vom September 2018). Die Ermittlung des potenziell vorkommenden Artenspektrums erfolgte durch Ortsbegehung und einen Abgleich der vorhandenen Biotopstrukturen des Untersuchungsraumes mit den Habitatansprüchen von

planungsrelevanten Arten, die bisher innerhalb des relevanten Messtischblattes nachgewiesen werden konnten. Die Vorprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Vögel

Die während der Ortsbegehungen festgestellten Vogelarten wie Amsel, Meisen, Gimpel, Grünfink, Heckenbraunelle, Stieglitz und Zaunkönig kommen regelmäßig in vergleichbaren Gehölzen, Gärten und Grünanlagen vor. Die nachgewiesenen Arten gelten als nicht besonders empfindlich und störanfällig, sodass die Aufgabe von benachbarten Brutplätzen auf Grund von Baumaßnahmen nicht zu erwarten ist.
Die Inanspruchnahme der vorhandenen Grünstrukturen und die geplanten Gehölzrodungen lösen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Hinblick auf die Artengruppe der Vögel aus. Grundsätzlich ist zu beachten, dass zur Vermeidung eines Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln Gehölzrodungen und Baumfällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig sind. Durch diese Maßnahme kann der Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.
Daneben wurden bei den Ortsbegehungen Mehlschwalben (planungsrelevante Art) und Mauersegler (keine planungsrelevante Art, aber europäische Vogelart) als gebäudebewohnende Vogelarten innerhalb des Plangebietes beobachtet. Daher ist zu beachten, dass die eingriffsbetroffenen Gebäude rechtzeitig vor dem Abbruch zu untersuchen sind. Für die Mehlschwalben müssten bei nachgewiesenen größeren Vorkommen ggfs. CEF-Maßnahmen (z. B. Errichtung eines Schwalbenturmes) durchgeführt werden.

Fledermäuse

In Hinblick auf die Fledermäuse ist festzustellen, dass grundsätzlich unter Beachtung der Gebietsstruktur ein Auftreten von anpassungsfähigen Fledermausarten im Vorhabenraum bzw. der Umgebung möglich ist. Insbesondere die anpassungsfähige und weit verbreitete Zwergfledermaus nutzt häufig Siedlungsgebiete als Lebensraum. Das kleinflächige Jagdrevier innerhalb des Betrachtungsraumes stellt keinen essentiellen Lebensraumbestandteil dar. Zudem befinden sich in der Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten, sodass der Verlust dieser Bereiche keine nachhaltige Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auslöst.

In den vom Abbruch betroffenen Gebäuden im Bereich des ehem. WFG-Geländes sowie den Gebäuden südlich der Gennaer Straße ist grundsätzlich ein Auftreten von gebäudebewohnenden Fledermausarten möglich. Daher wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:
»Um ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sind die Gebäude vor dem Abriss auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Falls Gebäude Außenverkleidungen aufweisen, hinter denen die Fledermäuse bevorzugt Quartier beziehen, sollten sämtliche Außenverkleidungen im Beisein einer fachkundigen Person entfernt werden. Bei dem Auffinden von Fledermäusen sind diese fachgerecht zu versorgen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.«

Die Untersuchungen vor Ort (Termine) sind der UNB des Märkischen Kreises und der Fachabteilung (69-4) der Stadt Iserlohn mitzuteilen, damit sie ggf. vor Ort dazu kommen können.

7.3. Bodensituation und -verunreinigungen

Fast die gesamte Fläche des Plangebietes ist bebaut bzw. versiegelt. Eine Ausnahme bilden hierbei lediglich der nordwestliche Randbereich mit einer kleinen ungenutzten und baumbestandenen »Restfläche« und die Hausgärten der gründerzeitlichen Wohnbebauung südlich der Gennaer Straße. Hinsichtlich der bestehenden Bodennutzung lassen sich im Wesentlichen folgende drei Bereiche unterscheiden:

- vollflächig versiegelter/bebauter Bereich südwestlich der Gennaer Straße mit überwiegend gewerblichen bzw. gewerbeähnlichen Nutzungen (Kleingewerbe, Handwerksbetriebe, Ausbildungszentrum (ehem. Ringlokschuppen),
- teilversiegelter Bereich südöstlich der Gennaer Straße mit Wohnbebauung entlang der Straße und vorwiegend gewerblich genutzten Flächen im rückwärtigen Bereich,
- nahezu vollflächig versiegelter/bebauter Bereich nördlich der Gennaer Straße (ehem. WFG-Gelände), aktuell großflächig mit Logistiknutzungen belegt.

7.3.1. Altlastenfläche Nr. 06/281 Güterbahnhof Letmathe

Das Gelände des ehemaligen Ringlokschuppens ist als Fläche mit Altlasten eingestuft und wird im Altlastenkataster des Märkischen Kreises als Altlastenfläche Nr. 06/281 Güterbahnhof Letmathe geführt. Im Bebauungsplan Nr. 365 »Letmathe – Gennaer Straße/ehem. Ringlokschuppen« erfolgte bereits eine entsprechende Kennzeichnung dieser Fläche, die auch für den vorliegenden Bebauungsplan übernommen wurde.

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 ein Baustoffhandel die Fläche. Der Ringlokschuppen wurde ab 1960 als Lager des Baustoffhandels genutzt. Im Frühjahr 2007 wurde der Ringlokschuppen aufgrund seines einsturzgefährdeten Zustands abgerissen und bis auf das Fundament zurückgebaut. Seit 2015 befindet sich auf der Fläche ein Ausbildungszentrum. Dabei wurde das Baugrundstück vollständig durch Gebäude, Stellplätze und deren Zufahrten überbaut bzw. versiegelt.

Auf der Fläche des ehemaligen Ringlokschuppens wurde eine Flächen-Risiko-Detail-Untersuchung (FRIDU) durchgeführt (BFUB Gesellschaft für Umweltberatung und Projektmanagement mbH, Herten, Bericht vom November 2007). Dabei 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 lagen für die Parameter BTEX und LHKW an den Probestellen unterhalb der jeweiligen Bestimmungsgrenzen.

Für eine gewerbliche Nutzung war bei keinem der untersuchten Parameter der Prüfwert nach Bundes-Bodenschutzverordnung überschritten. Für eine gewerbliche Nutzung der Fläche sind für den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) keine Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Auch die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurden in allen Einzelproben deutlich unterschritten. Daher besteht im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes kein Handlungsbedarf.

Bei einer Nutzung als Wohnfläche würde demgegenüber eine Überschreitung des Blei-Prüfwertes vorliegen. 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 des punktuellen Charakters ist kein nennenswertes Verunreinigungspotential im Sinne flächenhafter Verunreinigungen vorhanden.

7.3.2. Bodenuntersuchung auf dem ehem. WFG-Gelände

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde ein Gründungsgutachten zur Erschließung und Durchführung von orientierenden Bodenuntersuchungen auf dem ehem. WFG-Gelände durch das Ingenieurbüro IGS GmbH, Unna erstellt (Bericht vom 30.11.2018). Die Untersuchung hatte zum Ziel, die auf dem Gelände herrschende Bodensituation in Hinblick auf die geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten sowie die Schadstoffsituation und die Verwertbarkeit des Bodens zu erkunden.

<u>Grundlagen und Vorgehensweise</u>

Hierbei wurden insgesamt 15 Rammkernsondierungen (Kleinbohrungen) bis zum gewachsenen Boden (hier: max. 5 m unter der Geländeoberkante) abgeteuft, um die Auffüllungen (Mächtigkeit, Zusammensetzung) bzw. den Bodenaufbau zu erkunden.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht war es erforderlich, im Rahmen einer orientierenden Bodenuntersuchung sowohl die Ausbreitung als auch ein mögliches Gefahrenpotential von möglichen Auffüllungsböden zu ermitteln.

Im Zuge der Niederbringung der Rammkernsondierungen wurden insgesamt 79 Bodenproben aus unterschiedlichen Tiefenbereichen entnommen. Die Probenauswahl für die chemische Untersuchung erfolgte mit dem Ziel, die Gefährdung nach BBodSchV wie auch die abfallrechtliche Einstufung auffälliger Proben zu beurteilen. Das gewonnene Bohrgut wurde chemisch nach den gültigen DIN- und ISO-Methoden durch die SGS Fresenius GmbH Herten untersucht. Die Probenahme repräsentieren sowohl die Schichten des Auffüllungsmaterials als auch die vermuteten Schadstoffbelastungen im Bodenmaterial durch die ehemalige Nutzung (Abscheideranlagen).

Ergebnisse der Geländearbeiten (Aufbau des Untergrundes)

Im Verlauf der Untersuchungen wurden Anschüttungen bis zu einer Mächtigkeit von 1,40 m nachgewiesen. Der erbohrte Auffüllungskörper besteht aus allgemeinen Steinbeimengungen (Ton- und Schluffstein) sowie Anteilen von technogenen Substraten. Es handelt sich hierbei überwiegend um weiche locker gelagerte Auffüllungsmaterialien, in Form von umgelagerten Böden einer bindigen lehmigen Bodenmatrix mit Anteilen von Schlacken, Bauschutt und Ziegel. Die Auffüllungsmächtigkeit ist aufgrund der baulichen Eingriffe schwankend und ändert sich kleinräumig. Die technogenen Bestandteile sind in ihrer Zusammensetzung, wenn vorhanden, sehr homogen, die jeweiligen Anteile schwanken erheblich bzw. sind nicht Bestandteil der jeweiligen Horizonte. An der Basis dieser Auffüllungsmaterialien wurden Quartäre Lockersedimente erbohrt. Die angetroffenen Schichten besten aus schluffigen Ablagerungen. Diese Schichten setzen sich aus tonigen, feinsandigen Schluffen/Lehm zusammen. Die Mächtigkeit dieser Schichten variiert lokal in einigen Dezimetern. An der Basis der Bohrungen wurde ein mitteldicht-dicht gelagerter, sandig-schluffiger Kies bzw. schluffiger Sand angetroffen.

Im Zuge der Feldarbeiten wurde kein Grundwasser erbohrt.

Untersuchungsergebnisse und deren Beurteilung

Zur Feststellung einer möglichen vertikalen Schadstoffverteilung innerhalb der Auffüllung im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurde das Bodenmaterial aus verschiedenen Bohrsondierungen im Feststoff chemisch auf die nutzungsspezifischen Verdachtsparameter im Feststoff und unter repräsentativen Gesichtspunkten untersucht.

Durch die festgestellten technogenen Beimengungen in Form von Schlacken und Aschen bestehen erhöhte Schadstoffbelastungen der Böden. Eine Gefährdung geht aktuell von diesen Auffüllungen aufgrund der Versiegelungen und der vorliegenden Grundwasserflurabstände nicht aus. Die Prüfwerte der BBodSchV Boden – Mensch werden bei einer geplanten Wohnnutzung jedoch deutlich überschritten.

Es sind im Zuge der Umnutzung Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die eine Auskofferung der belasteten Böden und den Auftrag von sauberen Böden im Bereich geplanter offener Grünflächen und Hausgärten gemäß den Vorsorgewerten der BBodSchV in den entsprechenden Tiefenbereichen bis mindestens 0,6 m unter erstellter Geländeoberkante (GOK) bedingen. Die Maßnahme ist mit dem Märkischen Kreis als zuständige Aufsichtsbehörde abzustimmen und im Zuge der Erschließungsmaßnahme wie beabsichtigt durch den Bauherrn umzusetzen.

Zur abfallrechtlichen Einstufung von anfallendem Bauschutt und Erdaushub wurden die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) herangezogen. Diese dienen zur Ermittlung der Verwertbarkeit bzw. des Entsorgungserfordernisses von Bauschutt. Für die vorliegenden Proben ergibt sich überwiegend eine Einstufung als Z1- bzw. Z2-Material. Lediglich eine Mischprobe ist als > Z2 zu bewerten.

Durch die angeführte bauliche Maßnahme wird sichergestellt, dass ein gesundes Wohnen und Arbeiten auf den Baugrundstücken umgesetzt werden kann. Zu Abschluss der baulichen Maßnahme bestehen keine Gefährdungen der Schutzgüter und Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Grundwasser und Boden – Bodenluft.

8. Planungsbezogene Verkehrs- und Schallsituation

8.1. Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden durch die Brilon Bondzio Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum die verkehrlichen Auswirkungen dieser städtebaulichen Planung im Umfeld untersucht und bewertet (vgl. Untersuchungsbericht vom Oktober 2018). Als Grundlage wurden eine Ortsbesichtigung und eine Verkehrszählung (Donnerstag, 13.09.2018) am Querschnitt der Gennaer Straße inmitten des Plangebietes durchgeführt. Anschließend wurde das voraussichtige zusätzliche Verkehrsaufkommen berechnet. Die Untersuchungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die für die unmittelbare Erschließung des Plangebiets relevante Gennaer Straße ist gemäß RIN (vgl. FGSV, 2008) der Straßenkategorie ES IV (nahräumige Verbindung) zuzuordnen. Sie dient der Anbindung der anliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen an das Stadtteilzentrum Letmathe. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist auf 30 km/h begrenzt.

Die einbahnige Fahrbahn hat im relevanten Abschnitt eine Breite zwischen rund 7,5 m und 8,0 m. Beidseitig der Fahrbahn verlaufen durch Borde getrennte Gehwege mit einer Breite von 2,0 m bis 2,5 m im Süden und einer Breite von 1,8 m bis 2,8 m im Norden. Am südlichen Fahrbahnrand der Gennaer Straße wird das Parken durch ein eingeschränktes Haltevorbot, stellenweise auch durch ein absolutes Halteverbot untersagt. Dementsprechend wird im Bereich des Plangebietes der nördliche Fahrbahnrand zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Wegen des leicht abknickenden Verlaufs der Straße im südwestlichen Bereich des Plangebietes sowie der parkenden Fahrzeuge wird eine Prüfung der Sichtverhältnisse im Bereich der geplanten Zufahrten empfohlen.

Ausweislich der Verkehrszählung ist die Gennaer Straße im betrachteten Abschnitt heute nur sehr gering belastet (gezählt 42 Kfz-Fahrten in der morgendlichen und 65 Kfz-Fahrten in der abendlichen Spitzenstunde).

Der Radverkehr wird im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt. Dies ist aufgrund der geringen Verkehrsstärken verträglich (vgl. FGSV, 2010).

Bei Umsetzung der Planung im Teilgebiet Nord ergibt sich ein induziertes Verkehrsaufkommen in Höhe von etwa 273 Kfz-Fahrten/24 h.

Aufgrund der sehr geringen Verkehrsbelastung sowohl in der heutigen, als auch in der zukünftigen Situation sind keine vertiefenden Betrachtungen der Verkehrssituation (Kapazität, Verkehrsqualität, etc.) erforderlich.

8.2. Schalltechnische Untersuchungen

8.2.1. Schalltechnische Untersuchung in Bezug auf gewerbliche Nutzungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 365 »Letmathe – Gennaer Straße/ehem. Ringlokschuppen« wurden durch das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Dortmund die Lärmeinwirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf das benachbarte Umfeld untersucht und bewertet (Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, Bericht vom 15.11.2013). Hierbei wurde anhand von schalltechnischen Untersuchungen ermittelt, welche Geräuschimmissionen durch den Betrieb des geplanten Ausbildungszentrums und vorrangig durch die Nutzung der dazugehörigen Stellplatzanlage im Bereich nächstbenachbarter Wohnhäuser zu erwarten sind.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass durch die Nutzung der geplanten Stellplatzanlage unter Berücksichtigung bestimmter Schallschutzmaßnahmen im Bereich der nächstbenachbarten Wohnhäuser die dort geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Als maßgebliche Schallschutzmaßnahme ist eine Begrenzung der Nutzung des geplanten Parkplatzes auf den Tageszeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr anzuführen.

Unabhängig hiervon wird die Verwendung von Pflastersteinen mit einer Fugenbreite ≤ 3 mm für die Fahrbahnen empfohlen, wodurch die Fahrgeräusche der Pkw weiter begrenzt werden können.

8.2.2. Schalltechnische Untersuchung in Bezug auf geplante und vorhandene Wohnnutzungen

Im Rahmen eines Geräusch-Immissionsschutz-Gutachtens wurden durch das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Dortmund die Lärmeinwirkungen der im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie des angrenzenden Verkehrs auf die städtebaulichen Planung untersucht und bewertet (Bericht vom 08.11.2018). Hierbei wurde anhand von schalltechnischen Untersuchungen ermittelt, welcher Gewerbelärm und welcher Verkehrslärm auf geplante sowie auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen im Bereich des Plangebietes einwirken.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass hinsichtlich des Gewerbelärms keine Überschreitung der für Mischgebiete (MI) nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) geltenden Immissionsrichtwerte für geplante sowie entlang der Gennaer Straße vorhandene schutzbedürftige Nutzungen vorliegt bzw. zu erwarten ist. Unabhängig davon kann aber die vorliegende Geräuschsituation bedingt durch den südlich des Plangebietes befindlichen Gießereibetrieb als unangenehm eingestuft werden, sodass in Bezug auf den Gewerbelärm Schallschutzmaßnahmen zwar nicht erforderlich aber zu empfehlen sind.

Die für Verkehrslärm nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 »Schallschutz im Städtebau« geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte werden dagegen insbesondere im Nachtzeitraum deutlich überschritten, sodass bezüglich des Verkehrslärms Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die Überschreitungen basieren dabei nahezu ausschließlich auf der Nutzung der benachbarten Bahnstrecke und sind wie allgemein üblich auf die Güterzüge im Nachtzeitraum zurückzuführen. Wie bei dem Gewerbelärm ergeben sich die höchsten Beurteilungspegel nördlich der Gennaer Straße dort, wo aufgrund mangelnder baulicher Abschirmung (z. B. »Lücke« südwestlich der Lehrwerkstatt) eine freie Schallausbreitung vonseiten der südlich benachbarten Emittenten (Bahnstrecke bzw. Gießereibetrieb) erfolgt.

Als Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem auftretenden Verkehrslärm (hier insbesondere der nächtliche Schienenlärm) werden passive Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm auf Grundlage der DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau«, Ausgabe 2018 für die Außenhülle von Gebäuden empfohlen.

Da sich der erforderliche Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern einstellt und im Nachtzeitraum z. T. deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte vorliegen, ist insbesondere für Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) der Einbau von Fenstern mit integrierten und schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder speziellen Lüftungselementen zu empfehlen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die resultierende Schalldämmung der Außenflächen nicht durch die Lüftungseinrichtungen gemindert wird.

Ergänzend dazu werden auch Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe für die geplante Bebauung angeführt. Dabei wird die Anordnung einer höheren geschlossenen Bebauung entlang der Gennaer Straße vorgeschlagen, wodurch die nördlich hiervon angeordnete Bebauung vor Lärm geschützt wird, und eine Grundrissgestaltung, welche die Anordnung schutzbedürftiger Räume bzw. deren zu öffnenden Fenster zur lärmabgewandten (Nord-) Seite vorsieht.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Versorgung

Über die Gennaer Straße können beide Teile des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation versorgt werden. Innerhalb des nördlichen Teilgebietes ist ein neues Leitungsnetz zu erstellen und an das vorhandene Leitungsnetz in der Gennaer Straße anzuschließen.
Die Stadtwerke Iserlohn sorgen im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Versorgung mit Löschwasser.

9.2. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Mischwassersammelkanal in der Gennaer Straße. Während die Flächen im Teilgebiet Süd (Straßenrandbebauung) im Wesentlichen wie bisher mittels Einzelanschlüsse an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, ist für das Teilgebiet Nord (ehem. WFG-Gelände) innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ein neues öffentliches Kanalnetz zu erstellen, dass den zurückliegenden Bereich erschließt. Die hier anfallenden Abwässer sollen im Freigefälle in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Da durch die Umsetzung der städtebaulichen Planung eine Teilentsiegelung erfolgen wird, ist zukünftig eine Reduzierung der anfallenden Regenwassermengen im Vergleich zur heutigen Situation zu erwarten. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das bestehende Kanalnetz in Genna die anfallenden Abwassermengen schadlos aufnehmen kann.

9.3. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Bei der Dimensionierung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen wurden die Anforderungen eines dreiachsigen Müllfahrzeuges gemäß RASt 06 berücksichtigt. Die Breite der geplanten Ringstraße im Teilgebiet Nord ermöglicht mit 6,0 m entsprechenden Begegnungsverkehr (Lkw/Pkw). Die tiefen Grundstücke des Teilgebietes Süd grenzen unmittelbar an die bestehende Gennaer Straße. Somit ist jedes Grundstück für die Entsorgungsverkehre direkt anfahrbar.

10. Realisierung

10.1. Bodenordnung

Die Grundstücksflächen des ehem. WFG-Geländes im nördlichen Plangebietsteil und die bestehenden Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Iserlohn. Da die städtebauliche Planung im südlichen Teil des Plangebietes im Wesentlichen bestandssichernde Festsetzungen trifft bzw. die bestehende Eigentumssituation berücksichtigt, werden Maßnahmen zur Bodenordnung im Rahmen dieser städtebaulichen Planung nicht erforderlich.

10.2. Städtebauliche Vertrag / Kosten

Zur Förderung, Umsetzung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Herstellung und Übergabe von Erschließungs- und Grünanlagen im nördlichen Teilgebiet sowie zur Aufteilung von Kosten soll gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Iserlohn und einem privaten Erschließungsträger abgeschlossen werden.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

	Flächengröße	Flächenanteil
Plangebiet insgesamt:	**ca. 3,20 ha**	**100 %**
davon		
• Mischgebiet (Teilgebiet Nord):	ca. 1,00 ha	rd. 31 %
• Mischgebiet (Teilgebiet Süd):	ca. 1,68 ha	rd. 53 %
• öffentliche Verkehrsflächen (Planung):	ca. 0,18 ha	rd. 5 %
• öffentliche Verkehrsflächen (Bestand):	ca. 0,17 ha	rd. 5 %
• private Verkehrsflächen (Bestand)	ca. 0,12 ha	rd. 4 %
• öffentliche Grünflächen:	ca. 0,05 ha	rd. 2 %