

Bebauungsplan Nr. 217

"Schulstrasse"

Begründung

Stand: 25. Juli 2001

Ergänzt: April 2002

STADT ISELOHN

- Stadtplanungsamt -

61/02 (2351 Bu) 217

61/02/unbegren.zt/17071bu.217

1. Lage des Plangebietes
2. Erfordernis der Bebauungsplanung
3. Einfügen in die Bauleitplanung
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
5. Umweltschutz
6. Ziele und Zweck der Planung
7. Städtebauliche Leitgedanken
8. Art und Maß der baulichen Nutzung
9. Wohnfolgeeinrichtungen
10. Verkehrliche Erschließung
11. Ver- und Entsorgung
12. Klima
13. Gefährdungsabschätzung
14. Lärmbelastung und Schallschutz
15. Städtebauliches Grün, Freiraumversorgung und Belange der Landschaftspflege
16. Umweltverträglichkeitsprüfung
17. Denkmalschutz und Denkmalpflege

18. Städtebauliche Zahlenwerte / Kosten der Erschließung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 217 - Schulstraße - gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1. Lage des Flangebietes

Die ca. 18 ha große Kasernenanlage "Winkelmann-Kaserne" liegt östlich des Stadtzentrums in zentraler Lage in einem bestehenden Wohngebiet.

Das Flangebiet wird wie folgt umschlossen:

Im Westen und Norden durch die Schulstraße,
im Osten durch die Wohnbebauung an der Pestalozzistraße und Händelstraße und
durch die Straße Auf der Aeumes
und im Süden durch die Westfalenstraße.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan eingetragen.

2. Erfordernis der Bebauungsplanung (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Militärstandortes Iserlohn wird eine städtebauliche Überplanung der ehemaligen Winkelmann-Kaserne erforderlich.

3. Einfügen in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich folgende Nutzungen dar:

Fläche für den Gemeinbedarf sowie Grünfläche mit der nachrichtlichen Kernzeichnung flächiges Naturdenkmal und gemischte Baufläche.

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren betrieben.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Heutiger Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

In der Flur 91 und 92:

-die Verkehrsflächen, Aloys-Rüberg-Strasse, Bertha-von-Suttner-Strasse, Lewin-Salomon-Strasse und Sophie-Scholl-Strasse sowie die diese verbindenden Fußwege;
Westfalenstrasse im Bereich "Buchenväldchen",
-die Gemeinbedarfsfläche im Bereich der "Gustav-Edelhoff-Halle",

- die Bauflächen entlang der o.g. Strassen bzw an der Westfalenstr. Hs.-Nr. 55-67
- die Grünflächen an der Schulstrasse und Bertha-von-Suttner-Strasse,
- das "Buchenwäldchen"
- der ehemalige Sportplatz
- das Gelände der ehemaligen Standortverwaltung

An das Plangebiet angrenzend werden die Flächen wie folgt genutzt:

Westlich:	Gemeindezentrum mit Kirche, Gemeindehaus, Kindergarten und Wohnen
Nördlich:	Wohnen
Östlich:	Wohnen und Gewerbe
Südlich:	Geschäftsnutzung zur Deckung des täglichen Bedarfs und Wohnen

5. Umweltschutz

Wohngebiete unterliegen nicht der Untersuchungspflicht nach dem Bundesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). So leitet sich im Beispielsfall die Handlungsweise der Stadt Iserlohn aus ihrem kommunalen UVP-Konzept in Verbindung mit den umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung gem Baugesetzbuch ab.

Zum Bebauungsplan wurde eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt, die mit der Begründung schließt, "obwohl einzelne Umweltbereiche durch das Planvorhaben beeinträchtigt werden, ist die Durchführung einer differenzierten Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich".

6. Ziele und Zweck der Planung

Von der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH wurde in den Jahren 1992/1993 eine "städtebauliche Untersuchung zur Erarbeitung eines Reaktivierungskonzeptes für die militärischen Standorte in Iserlohn" durchgeführt.

Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation und seiner Lage innerhalb eines ausgedehnten Wohngebietes, schlagen die Gutachter die Umnutzung der Winkelmann-Kaserne zu einem allgemeinen Wohngebiet mit Quartierszentrum vor.

Im Gutachten wird zum Wohnraumbedarf folgendes ausgeführt: "Ausgangspunkt bilden die von der Stadt Iserlohn bereitgestellten Daten zur Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarfsanalysen aus den Jahren 1986 und 1989 sowie die aktuelle Meldeamtsstatistik mit Stand vom 31. Dez. 1991.

Ein kurzer Vergleich der Bestandszahlen aus 1991 - Gesamtbevölkerung am 31. Dez. 1991 = 100.429 - mit der Wachstumsvariante der letzten Prognose aus 1989 (Gesamtbevölkerung für 1995 prognostiziert = 100.000) verdeutlicht, daß sich mit der rascher als erwartet gewachsenen Bevölkerung auch die Probleme im Bereich der Wohnraumversorgung verschärft haben.

Wurde bereits auf der Basis der Prognosewerte aus 1985 davon ausgegangen, daß eine ausreichende Wohnraumversorgung zwischen 1989 und 1995 nur bei einem jährlichen Durchschnittszuwachs an Wohneinheiten in der Größenordnung von etwa 800 WE gewährleistet werden könne, steht die Realentwicklung hierzu in krassem Widerspruch.

Die Bevölkerungsentwicklung, die schon heute die 85er Prognose bereits übersteigt,

erfordert eine Wohnbauproduktion von ca. 5.715 WE im Zeitraum 1989 bis 1992, also etwa 1.425 WE pro Jahr, um den notwendigen Wohnungsbedarf (errechnet aus Nachholbedarf, Neubedarf und Ersatzbedarf) zu decken.

Die Notwendigkeit, an den bisherigen Truppenstandorten neue Wohngebiete auszuweisen bzw. die vorhandenen Wohnsiedlungen zu nutzen, wird durch eine Betrachtung der Wohnungssuchendenstatistik der Stadt weiter verdeutlicht. Für 1991 wird eine Gesamtzahl von 1.823 Haushalten mit Wohnberechtigungsschein und 549 weiteren Haushalten als wohnungssuchend gemeldet. Bislang ist diese Zahl in 1992 auf etwa 2.500 wohnungssuchende Haushalte angewachsen, von denen 2.100 über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Aus diesem Kreis der Anspruchsberechtigten sticht eine Gruppe von ca. 800 bis 900 "Nothaushalten" hervor, die aufgrund aktueller sozialer Problematiken (Alleinerziehende mit Kindern, Trennungsfälle, Sucht- und Finanzprobleme, Bewohner von Übergangsheimen, z. B. für Aussiedler etc.) dringend mit adäquatem Wohnraum versorgt werden müßten.

Da der freie Markt die entsprechenden Bedarfe nicht deckt und auch Belegungsrechte der Stadt in 1992 lediglich für 53 mit öffentlichen Mitteln geförderte neue WE zur Verfügung stehen, wird die Schaffung von neuen Wohnungen im Bereich der Bernhard-Hülsmann-Kaserne und der Winkelmann-Kaserne zu einer spürbaren Entlastung der angespannten Wohnungsmarktsituation führen."

Im Wohnungsmarktbericht 1999 heißt es:

Trotz stagnierender Bevölkerungsentwicklung wird die Zahl der Iserlohner Haushalte auch in den nächsten Jahren weiter anwachsen. Ursache hierfür ist der ungebrochene Trend zu immer kleineren Haushalten. Diese Entwicklung sowie der erforderliche Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge führen zu einem zusätzlichen Wohnungsbedarf, der sich auf mehrere hundert Wohneinheiten pro Jahr beläuft. Auch in Zukunft wird also in Iserlohn Wohnungsneubau in nennenswertem Umfang erforderlich sein. Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung zeigen zudem, dass der gegenwärtige Entspannungstrend am Iserlohner Wohnungsmarkt nicht auf Dauer angelegt ist und mit mittelfristig eine Umkehr der Trendrichtung vor allem im unteren Preissegment und beim preisgebundenen Wohnungsraum zu befürchten.

Ein großer Teil der aufstehenden Gebäudesubstanz im Bereich der Winkelmann-Kaserne befindet sich nach einer Untersuchung der Architekten Hansen & Petersen in einem baulich technisch schlechten Zustand, so daß die hier vorliegende Reaktivierungskonzeption neben dem Erhalt, von 5 Kompaniegebäuden, 2 Zuggebäuden und des neuen Küchen- und Kantinengebäudes für den Bereich des ehemaligen Ausbildungsplatzes und des technischen Bereiches der Winkelmann-Kaserne von einer Neubebauung ausgeht. Im Planbereich sollen ca. 850 Wohneinheiten (einschl. der Fläche ehemals Standortverwaltung), entstehen. Hiervon sind ca. 800 Wohneinheiten bereits fertiggestellt.

7. Städtebauliche Leitgedanken

Die aufstehenden Mannschaftsunterkünfte am nördlichen Rand der Kasernenanlage sollen aufgrund ihrer architektonischen Qualität und ihrer städtebaulichen Position erhalten werden. Es ist vorgesehen, diese Mannschaftsunterkünfgebäude zu neuen Wohnungen umzubauen. Ferner ist geplant, rd. um den Küchentrakt mit Speisesaal, der erst im Jahre 1990 fertiggestellt wurde, durch ergänzende Neubebauung von Wohnungen auf dem Ausbildungsplatz und auf dem Grundstück der alten Küche, Läden und Büros in der alten Kantine und durch den Bau einer Mehrzweckhalle am Standort der alten Sporthalle ein Quartierszentrum mit wohnungsergänzenden Dienstleistungseinrichtungen zu erstellen.

In Ergänzung zur Mehrzweckhalle und Kindergarten haben sich zwischenzeitlich ein SB-Markt, eine Bäckerei, ein Friseur, eine Fahrschule, ein Restaurant und zwei Ärzte angesiedelt.

Die Gesamtplanung berücksichtigt im westlichen und südlichen Teil die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und geht im nordöstlichen Kasernenbereich von einem Abriss der aufstehenden Werkstatt und Garagengebäude und einer Totalentsiegelung aus.

Die Erschließung des westlichen und südlichen Planbereiches erfolgt wie bisher über 2 bestehende Anschlüsse an die Schulstraße. Dieses vorhandene Verkehrsnetz ist durch 2 neue zusätzliche Anbindungen einmal im südöstlichen Bereich an der Straße "Auf der Aumes" und zum anderen im nördlichen Bereich an der Schulstraße ergänzt worden. Über diese neuen Anbindungen wird das Plangebiet auf kurzem Wege an das übergeordnete Verkehrsnetz - im Süden die Westfalenstraße und im Norden die Schlesische Straße - angebunden.

Durch die geplante Ergänzung des Verkehrsnetzes soll eine Entlastung der Schulstraße in ihrem westlichen Abschnitt, insbesondere vor dem Kindergarten und dem Gemeindezentrum, erreicht werden.

Während im westlichen und südlichen Teil des Plangebietes von einem Erhalt der vorhandenen Erschließungsanlagen ausgegangen wurde, sind für den nordöstlichen Bereich, neue Verkehrsanlagen gebaut worden.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV geschieht über die vorhandenen ggf. noch zu ergänzenden Bushaltestellen an der Westfalenstraße, der Straße Im Wiesengrund und der Schlesischen Straße. Eine weitere Linie durchfährt das Plangebiet.

Während die Kasernenanlage als unüberwindbare Sperre im Wohngebiet lag, soll zukünftig ein Netz von selbständig geführten Rad- und Fußwegen die Querung des Plangebietes ermöglichen und die Kaserne selbst zum Mittelpunkt des Wohngebietes entwickelt werden.

Der "Wohnpark Buchenwäldchen" soll kein Stadtteil im Stadtteil werden. Das Kasernengelände liegt inmitten eines gewachsenen Wohngebietes. Es gilt also, den bisherigen Kasernencharakter des Standortes aufzulösen und gleichzeitig eine verträgliche Sozialstruktur herzustellen, neue und alte Nachbarn einander nahezubringen. Dabei bietet sich die Chance, das bestehende Stadtviertel in seiner sozialen Infrastruktur weiterzuentwickeln. Auch hierbei geht Iserlohn neue Wege: Während einer sogenannten Ghettobildung in der einen oder anderen Weise im neuen Wohnpark schon über die unterschiedlichen Finanzierungsarten entgegen gewirkt wird, soll das notwendige Zusammenwachsen des alten und neuen Wohngebietes durch die Gründung eines Vereines unterstützt werden. Die GeBu - "Gemeinschaft Buchenwäldchen", soll alten und neuen Bewohnern des Stadtteils die Chance bieten, ihr Wohngebiet attraktiv zu gestalten und die Verantwortung für ihr Zusammenleben zu übernehmen. Als Aufgaben dieses Vereines sieht die Stadt vor allem, das gegenseitige Kennenlernen von alten und neuen Bewohnern zu fördern, die Gemeinschaft nach außen zu vertreten, Angebote in den Bereichen Freizeit, Sport, Kultur und Bildung zu organisieren, Kontakte zwischen Vermietern und Mietern zu pflegen, Hilfen, beispielsweise ambulante Dienste, zu vermitteln, Räumlichkeiten und Freiflächen im Wohngebiet selbständig zu nutzen, zu verwalten und zu bewirtschaften. Die Idee eines solchen Bürgervereines, der - kurz gesagt - das Werden und Wachsen des neuen Wohngebietes von Anfang an mitgestalten und mitbeeinflussen soll, hatte die Iserlochner Verwaltung erstmals im Dezember 1994 bei einem "Tag der offenen Tür" auf dem ehemaligen Kasernenge-

lande vorgestellt. Dabei war nicht nur das Interesse der Bevölkerung an dem Planungsvorhaben selbst riesengroß, sondern auch die erste Resonanz auf die Gründung eines Bürgervereins war vielversprechend. Sozusagen als Startkapital wird die Stadt dem Verein kostenlos Gebäude und Grundstücke zur Verfügung stellen. Die neuen und alten Einwohner können diese Einrichtung in Eigenregie verwalten und nutzen für Stadtteil-feste, sportliche Aktivitäten, Kinderbetreuung und ähnliches.

Der Sportplatz im südöstlichen Bereich soll nicht erhalten sondern zu einem ganzjährig nutzbarem Stadtteilpark ausgebaut werden. Dabei sollen im Stadtteilpark nicht die Bäume und Grünflächen das Wichtigste sein, sondern die konkreten Bedürfnisse der heutigen Menschen. Ein besonderer program-matischer Schwerpunkt des Parkes zielt darauf, für Kinder ein glei-chermaßen attraktives wie didaktisch wertvolles Angebot zu schaffen. Mittelfristig sollte dies durch ein Kinder- und Jugendhaus ergänzt werden. Der Stadtteilpark soll als urbaner, multikultureller Toleranzort gesehen werden und wirken. Dabei zwingt das Ambiente des Parks nicht zum Kontakt, verkleinert aber die kulturellen Schranken und zwischenmenschlichen Hindernisse.

Ausgehend von dem Buchenwäldchen im Süden des Plangebietes ist eine großzügige Durchgrünung geplant. Neben dem Stadtteilpark auf einer Fläche von ca. 23.000 qm sind zwei weitere Flächen als Grünanlagen mit Spideinrichtungen festgesetzt. Da-neben sind die Aufenthaltsqualitäten sowie die Aneignungs- und Verfügungsmög-lichkeiten des Außerraumes für Kinder in öffentlichen und privaten Grünflächen sehr viel-fältig. Es soll vermieden werden, Kinder auf separaten Flächen auszugrenzen.

Entsprechend der fachlichen Stellungnahme zur "Vegetation/Gehölzbestandsaufnahme" sollen die im Plangebiet vorhandenen Bäume soweit als möglich erhalten werden.

8. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine 2- bis 4geschossige Bauweise mit ausbaubaren Dachgeschossen vorgesehen. Nur im südöstlichen Bereich ist zur Sicherung des Gebäudebestandes eine maximale 5-Geschossigkeit zulässig.

Die Bauflächen sind als allgemeine Wohngebiete und im südöstlichen Bereich als Mischgebiet festgesetzt.

Die baulichen Ausnutzungswerte sind mit einer GRZ von 0,4 in den allgemeinen Wohn-gebieten und 0,3 bzw. 0,4 im Mischgebiet und einer GFZ von max. 1,2 im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet festgesetzt.

9. Wohnfolgeeinrichtungen

Eine Grundschule und Hauptschule sind am westlichen Bereich des Plangebietes an der Straße Im Wesengrund vorhanden.

Kindergärten befinden sich an der Schulstraße, der Schlesischen Straße und an der Kantstraße. Ein weiterer Kindergarten befindet sich im Quartierszentrum an der Bertha-von-Suttner-Strasse.

Im Plangebiet werden neben dem ganzjährig nutzbaren Stadtteilpark mit Spiel einrich-tungen, zwei Kinderspielplätze ausgewiesen, einmal im nordwestlichen Bereich an der Schulstraße übergehend zu der vorhandenen Wohnbebauung und einmal westlich der Mehrzweckhalle als Verbindungselement zum Grünzug "Im Wesengrund". Darüber hinaus sollen die Aufenthaltsqualitäten sowie die Aneignungs- und Verfügungsmög-

lichkeiten des Außenraumes für Kinder in den öffentlichen Grünflächen sehr vielfältig sein.

Mittelfristig könnte auch ein Kinder- und Jugendhaus im Park errichtet werden.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind an der Pestalozzistraße und an der Westfalenstraße vorhanden und sind im Quartierszentrum zusätzlich geschaffen worden.

10. Verkehrliche Erschließung

a) Äußere Erschließung

Im Süden und Norden wird das Plangebiet von der L 682 Westfalenstraße und der K 15 Schlesische Straße tangiert.

Die Schlesische Straße geht in ihrem weiteren Verlauf in die Seilersee Straße über und schließt an die Autobahnanschlußstelle Iserlohn-Seilersee an. Über die Westfalenstraße ist ein direkter Anschluß an das Stadtzentrum gegeben.

b) Innere Erschließung

Der westliche und südliche Planbereich werden wie bisher über zwei bestehende Anschlüsse an die Schulstraße erschlossen. Dieses vorhandene Verkehrsnetz soll durch zwei neue zusätzliche Anbindungen, einmal im südöstlichen Bereich an der Straße "Auf der Aeumes" und zum anderen im nördlichen Bereich an der Schulstraße, ergänzt werden. Über diese neuen Anbindungen wird das Plangebiet auf kurzem Wege an das übergeordnete Verkehrsnetz - im Süden die Westfalenstraße und im Norden die Schlesische Straße - angebunden. Über diese zusätzlichen Anbindungen soll eine gleichmäßige Verteilung der Verkehrsmengen erreicht werden.

Durch die geplante Ergänzung des Verkehrsnetzes soll ferner eine Entlastung der Schulstraße in ihrem westlichen Abschnitt, insbesondere vor dem Kindergarten und dem Gemeindezentrum, erreicht werden. Daneben soll die Schulstraße im Bereich der ehemaligen Hauptwache zurückgebaut werden.

Während im westlichen und südlichen Teil des Plangebietes von einem Erhalt der vorhandenen Erschließungsanlagen ausgegangen wird, sind für den nordöstlichen Bereich, neue Verkehrsanlagen geplant. Das geplante Straßennetz wird durch selbständig geführte Rad- und Fußwege, die eine Querung des Plangebietes ermöglichen, ergänzt.

Die Anbindung an den ÖPNV geschieht über die vorhandenen ggf. noch zu ergänzenden Bushaltestellen an der Westfalenstraße, der Straße Im Wiesengrund und der Schlesischen Straße. Eine weitere Buslinie durchquert das Plangebiet.

c) Öffentliche Parkplätze

Die öffentlichen Parkplätze für Besucher (ca. 1 Stellplatz je 2,6 Wohneinheiten, insgesamt 300) befinden sich in Senkrechtaufstellung an den Strassen.

d) Private Stellplätze

Die privaten Stellplätze befinden sich sowohl oberirdisch im strassenseitigen Bereich der Neubauten als auch in einer Anzahl von Tiefgaragen. Die Decks der Tief

garagen sind begrünt und werden als Spielflächen, Metergärten und Nachbarschaftstreff genutzt.

11. Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Energieversorgung (Elektro/Fernwärme/Gas) wird durch die Übernahme und den Ausbau bzw. die Ergänzung des vorhandenen Leitungsnetzes durch die Stadtwerke Iserlohn bzw. Energie AG Iserlohn-Menden gesichert. Die Ausnutzung regenerativer Energiequellen ist erwünscht und wird durch weitere Festsetzungen, etwa in der Gestaltungssatzung (geneigte Dachflächen), ermöglicht.

Wasserversorgung

Die (Trink)Wasserversorgung des Plangebietes wird wie bisher durch die Stadtwerke Iserlohn sichergestellt.

Allerdings werden haustechnische Einrichtungen zur dezentralen "Wasserselbstversorgung", wie z. B. Regenwassersammelbecken oder getrennte Leitungssysteme für Brauchwasser, begrüßt.

Abwasserbehandlung

Das Schmutzwasser wird über die vorhandene bzw. zu ergänzende Kanalisation in angrenzenden Straßen an die Kläranlage des Ruhrverbandes angeschlossen. Da es sich im vorliegenden Falle um ein vorhandenes, bisher auch entsprechend genutztes Baugebiet handelt, das lediglich zu einem allgemeinen Wohngebiet umgestaltet wird, sind keine zusätzlichen Belastungen der Kläranlage zu erwarten.

Das Gebiet ist mit Ausnahme zweier Grundstücke bebaut und die Entwässerung erfolgt im Trennprinzip.

Das Oberflächenwasser muß entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Iserlohn vom 29. Aug. 1989 auf dem Grundstück versickert werden.

Das Regenwasser wird z.T. oberirdisch gesammelt, verdunstet teilweise und wird verzögert in das RÜB abgegeben.

Entsorgung

Die Müllentsorgung des Gebietes ist durch Anschluß- und Benutzungszwang mittels Ortssatzung geregelt.

Das Material, das beim Abbruch von Gebäuden und beim Entsiegeln der Flächen, rd. 100.000 m³, anfällt, wird soweit wie möglich direkt vor Ort recycelt und wieder eingesetzt beim Bau von Häusern, Straßen, Zufahrten etc.

Standorte für Wertstoffcontainer sind im Plan festgesetzt.

12. Klima

Nach der Klimanalyse der Stadt Iserlohn, erstellt vom TÜV Essen aus Meßdaten, die in den Jahren 1986 bis 1989 gewonnen wurden, wird das Plangebiet dem Stadtklimabereich bzw. dem Villenklimabereich zugeordnet.

Durch die mit der Planung verbundenen großflächigen Entsiegelungsmaßnahmen ist ein positiver klimatischer Effekt zu erwarten.

13. Gefährdungsabschätzung

Im Rahmen der Ersteinschätzung der Altlastensituation wurden in einem ersten Schritt auf der Basis durchgeführter Ortsbegehungen Altlastenverdachtsareale ermittelt. Im Auftrage der Stadt Iserlohn wurde sodann von der Firma UVE eine multitemporale Karten- und Luftbildauswertung durchgeführt. Mit dieser Methode sollte der bei den Ortsbegehungen festgestellte Ist-Zustand der Flächennutzung in die zeitliche Dimension ergänzt werden, d. h., bis zu einem gewissen Grad der Versuch einer Rekonstruktion der Nutzungsgeschichte unternommen werden. Dabei sollten insbesondere die Veränderung der Flächennutzungen und des Gebäudebestandes sowie Bodenbewegungen (Ablagerung, Aufschüttungen, Abgrabungen und Verfüllungen) festgestellt werden.

Zur Winkelmann-Kaserne wird folgendes festgestellt:

Die Karten- und Luftbildauswertung konnte auch diesen Standort seit 1938 als Militärstandort belegen.

Dieser Standort zeichnet sich jedoch durch verstärkte Änderungen der Gebäude- und Anlagenstruktur in den 70er und 80er Jahren aus. Diese Bauaktivitäten dehnten sich hier auch auf den Unterkunftsbereich aus. Ein weiteres wesentliches Kernzeichen der Winkelmann-Kaserne ist die hauptsächlich in den 70er Jahren erstmals festgestellte große Anzahl von Parkplätzen und Fahrzeugabstellflächen sowie Lagerplätzen. Im östlichen Bereich des Standortes konnten ab 1957 Aufschüttungen festgestellt werden. Aufgrund der deutlichen Nutzungsänderungen, u. a. Stilllegung von technischen Anlagen, wie Montagerampen etc. und der Vielzahl von festgestellten Fahrzeugabstellflächen, Lagerplätzen sowie Aufschüttungen und Ablagerungen, sind in der Winkelmann-Kaserne, insbesondere im nordöstlichen und südwestlichen Teil, weitere Flächen als Altlastenverdachtsflächen anzusehen.

Aufgrund dieser Auswertungen erteilte die Stadt Iserlohn dem Büro für angewandte Geologie - Hummel und Knüffermann GbR - den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens zur Gefährdungsabschätzung. In dem Gutachten wird unter abschliessende Bemerkungen und Empfehlungen folgendes ausgeführt:

'Die im Rahmen des Gutachtens durchgeführten Untersuchungen der Anschüttung und der Bodenluft haben gezeigt, daß lokal im Untergrund Konzentrationen im wesentlichen durch Metalle vorliegen, die im Hinblick auf die derzeitigen Nutzungsverhältnisse keine konkreten Gefährdungen darstellen, jedoch hinsichtlich der geplanten Folgenutzung Berücksichtigung finden müssen.

Im Zuge der Umnutzung des Geländes ist zu empfehlen,

- die auf dem Gelände befindlichen Tanks- sowie Benzinabscheider einschl. sämtlicher Zuleitungen sind ggf. von einer Fachfirma zu reinigen, auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Lokale Verunreinigungen sind aufgrund der Bo-

denluftergebnisse nicht auszuschließen, d. h., ggf. anfallende verunreinigte bzw. geruchlich auffällige Bodenmaterialien sind zu separieren und zu entsorgen.

- bei Eingriffen in den Untergrund im Rahmen künftiger Baumaßnahmen, z. B. Kellerausschachtungen sollten generell Anschüttungen und natürliche Bodenmaterialien im Hinblick auf eine wirtschaftliche und ordnungsgemäße Entsorgung getrennt werden.
- die zu beseitigenden Anschüttungsmaterialien einschl. des "Sprungwalls" sind repräsentativ zu beproben und gemäß den Anforderungen des in Frage kommenden Entsorgers bzw. Deponiebetreibers hinsichtlich ihrer Deponiefähigkeit zu untersuchen. Als Alternative zur Deponierung ist vorzuschlagen, soweit die Analyseergebnisse dies zulassen, den Aushub unter abgedeckten oder versiegelten Freiflächen einzubauen bzw. in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zur Geländemodellierung (z. B. im Kern eines Lärmschutzwalles) zu verwenden.
- die Anschüttung - soweit vorhanden - im Bereich der Kinderspielplätze ist mindestens bis zu einer Tiefe von ca. 0,35 m auszuheben und mit nachweislich nicht verunreinigtem natürlichen Boden aufzufüllen. Sandgruben sollten generell mit einer Sohle, z. B. Beton, ausgestattet werden. Nicht abgedeckte Bereiche sind mindestens mit einer flächendeckenden Begrünung (Rasen) zu versehen.
- eine sorgsame Trennung der im Zuge von Abbruchmaßnahmen anfallenden Materialien (Hdz, Isoliermaterialien, Mauerwerk etc.) ist im Hinblick auf die unterschiedlichen Entsorgungskosten ratsam. Beton und Mauerwerk können z. B. aufgearbeitet und ebenso wie Schrott, Leuchtstoffmittel, Schwarzdecken etc. einer Wiederverwertung zugeführt werden.
- im Rahmen der Neunutzung in Anschüttungsbereichen freibleibende unbefestigte Freiflächen sollten aus prophylaktischen Gründen mit unbelasteten Bodenmaterialien (Mindestmächtigkeit 0,35 m) zur Unterbindung des Direktkontaktes abgedeckt und zumindest flächendeckend begrünt werden.
- Ausschachtungs- bzw. Ausbaumaßnahmen (z. B. der Tanks) sollten gutachterlich begleitet werden, damit eine ordnungsgemäße und möglichst wirtschaftliche Entsorgung von überschüssigen und/oder evtl. verunreinigten Aushubmaterialien gewährleistet ist.

Grundsätzlich bestehen aufgrund der vorliegenden Ergebnisse bei Einhaltung vorgenannter Empfehlungen hinsichtlich der Realisierung der künftigen Umnutzung des Kasernenstandortes keine Bedenken."

Zur Einschätzung der Bausubstanz wird folgendes im Gutachten ausgeführt:

"Soweit eine Begehung der aufstehenden Gebäude, insbesondere der Werkstätten, Lagerbereiche für Gefahrstoffe, Treibstofflager möglich war, konnten relevante Verunreinigungen des Mauerwerkes bzw. der Fußböden nicht festgestellt werden.

Problematische Dacheindeckungen, wie z. B. asbesthaltige Platten, waren nicht erkennbar.

Bei der Umsetzung der Planung wurde entsprechend verfahren.

Für die Errichtung des Stadtteilparks auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes ist folgendes zu berücksichtigen:

- Bei Eingriffen in den Untergrund, z. B. Fundamentierungen, sind generell Anschüttungen und natürliche Bodenmaterialien im Hinblick auf eine wirtschaftliche und ordnungsgemäße Entsorgung zu trennen. Die zu beseitigenden Anschüttungsmaterialien sind repräsentativ zu beproben und gemäß den Anforderungen des in Frage kommenden Entsorgers bzw. Deponiebetreibers hinsichtlich ihrer Deponiefähigkeit zu untersuchen.

- Im Rahmen der Neunutzung sind in Anschüttungsbereichen freibleibende, unbefestigte Freiflächen mit unbelasteten Bodenmaterialien (Mindestmächtigkeit: 0,35 m) zur Unterbindung des Direktkontaktes abzudecken und zumindest flächendeckend zu begrünen. Gleiches gilt für Kinderspielplatzbereiche. Sandgruben sind generell mit einer Sohle, z.B. Beton, auszustatten.

- Sollten Flächen für eine kleingärtnerische Nutzung vorgesehen werden, so ist hier die Anschüttung bis zu einer Tiefe von 1,0 m auszutauschen.

Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

14. Lärmbelastung und Schallschutz

Verkehrslärm

Bei den Straßen im Plangebiet, wie Schul- und Pestalozzistraße, handelt es sich um reine Wohnstraßen.

Zwischen den das Plangebiet tangierenden Hauptverkehrsstraßen (Westfalenstraße und Schlesische Straße) und der nächstliegenden geplanten Wohnbebauung wird ein ausreichend großer Abstand (= Größe 100 m) eingehalten.

Benachbarte Gewerbegebiete

Das Plangebiet liegt westlich des Gewerbegebietes an der Straße "Auf der Aeumes". Zu dem nächstliegenden an der Sücbstecke sich befindenden Gewerbebetrieb (Handwerksbetrieb Dachdecker) wird ein Abstand von 60 m eingehalten. Der nächstliegende Gewerbebetrieb (Armaturenhersteller) weist ein Abstand von ca. 100 m zur Wohnbebauung auf. Aufgrund der Nähe der vorhandenen Wohnbebauung auf der Nordseite der Händelstraße (Abstand 10 m) und dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind im Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

15. Städtebauliches Grün, Freiraumversorgung und Belange der Landschaftspflege

Für das Plangebiet wurde eine Stellungnahme zur Fachplanung "Vegetation-/Gehölzbestandsanalyse/ Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung

des Grünbestandes" durchgeführt.

In der Stellungnahme wird ausgeführt, daß unabhängig von der evtl. Umwidmung des Sportplatzes in jedem Falle natur- und landschaftsrechtlich betrachtet kein Eingriff als Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes verursacht wird. Die Stellungnahme verzichtet auf eine sehr ins Detail gehende Flächenbilanzierung und Aufstellung eines ausführlichen landschaftspflegerischen Begleitplanes, sie zeigt grob mengenmäßig auf, wie hoch der Zugewinn an entsiegelter, d. h. öffentlicher und privater Grünfläche ist. So wird nach Durchführung der Massnahme ein Zugewinn an unversiegelter Fläche in einer Größe von 47.500 qm entstehen. Die in der Stellungnahme vorgeschlagenen Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des Grünbestandes sind Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Mit der Entscheidung des Rates vom März 2001, den ehemaligen Sportplatz mit angrenzenden Bereichen in Ergänzung zum "Buchenwäldchen" zu einem Stadtteilpark auszubauen, wird hier eine zusammenhängende innerstädtische Grünfläche in einer Größe von ca. 2,8 ha geschaffen.

16. Umweltverträglichkeitsprüfung

Seit dem 27.07.2001 gilt das neue Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG). Darin ist u.a. festgelegt, daß Bebauungspläne, für die nach März 1999 ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde, diesem Gesetz und damit der Prüfungspflicht unterliegen. Für den Bebauungsplan Nr. 217 -Schulstraße- wurde bereits am 24.09.91 der Aufstellungsbeschluß gefaßt. Die Planung unterliegt diesem Gesetz damit nicht.

17. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

18. Städtebauliche Zahlenwerte /Kosten der Erschließung

Gesamtfläche	17,88 ha	= ___ 100 %
Allgemeines Wohngebiet	9,75 ha	= 54,5 %
Mischgebiet	1,22 ha	= 6,8 %
Gemeinbedarfsfläche	0,25 ha	= 1,4 %
Grünflächen	3,78 ha	= 21,1 %
Verkehrsflächen	2,88 ha	= 16,2 %

Kosten der Erschließung

Die auf der Grundlage des Vorentwurfes ermittelten Kosten für die Anlage des Stadtteilparkes belaufen sich auf ca. 800.000 € (Brutto). Die Erschließung der Fläche ehemals Standortverwaltung soll durch Abschluß eines Erschließungsver

trages geregelt werden.

Iserlohn, 03.04. 2002

Dr. Ahrens
Techn. Beigeordneter