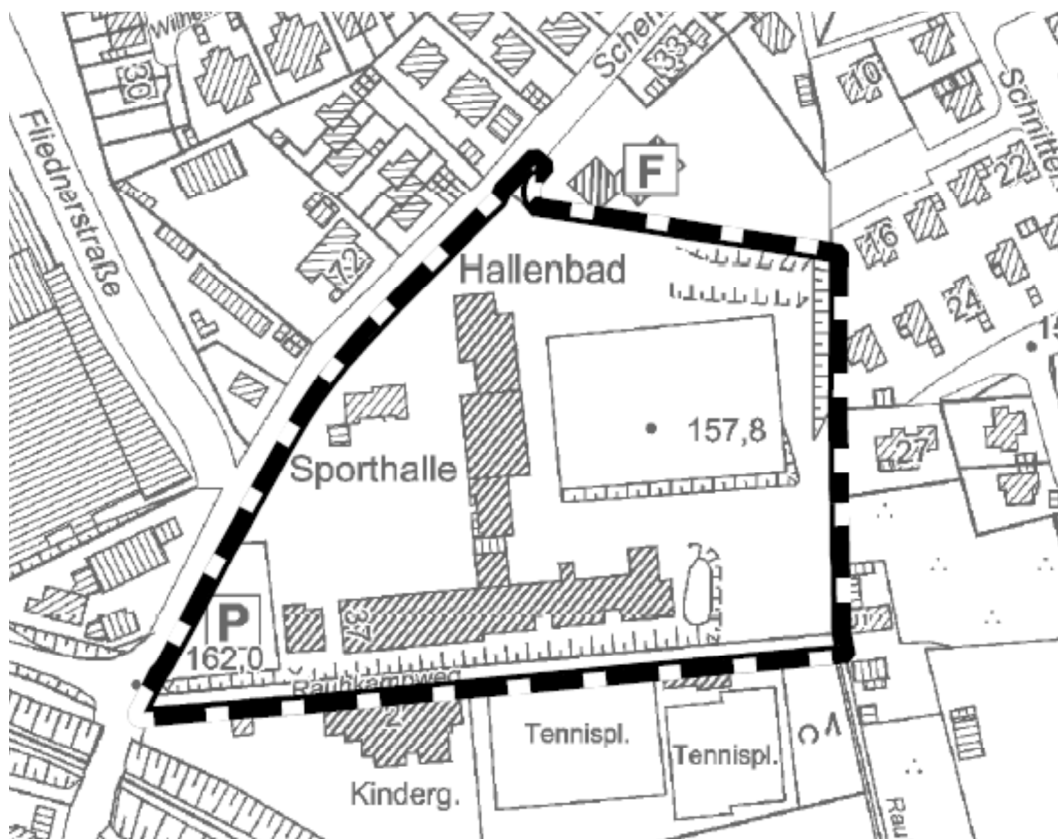


Begründung zum Bebauungsplan Nr.418 „ehemalige Hauptschule Hennen“



bearbeitet durch:
Bereich Städtebau
Abteilung Städtebauliche Planung 61-2
Wolfgang Klein

Stand: Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsziele	1
1.1. Planungserfordernis und Planverfahren	1
1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1. Regional- und landesplanerische Vorgaben	4
2.2. Landschaftsplan	4
2.3. Flächennutzungsplan	4
2.4. Bestehende Bebauungspläne	4
3. Räumliche und strukturelle Ausgangssituation	5
3.1. Stadträumliche Einbindung, bestehende Nutzung	5
3.2. Erschließung und Verkehr	6
3.3. Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahren und -risiken, Starkregenereignisse	6
3.4. Vegetation	6
3.5. Klima	6
3.6. Topographie	6
3.7. Kampfmittel	6
3.8. Geologie / Bodenbeschaffenheit	7
3.9. Altlasten	7
3.10. Störfallbetriebe	7
3.11. Denkmalschutz	7
3.12. Eigentumsverhältnisse	7
4. Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Untersuchungen	8
4.1. Stadtentwicklungskonzept - Mein Iserlohn 2040	8
4.2. Klimakonzepte	9
4.3. Handlungskonzept Wohnen	9
5. Inhalte des Bebauungsplanes	11
5.1. Art der baulichen Nutzung	11
5.2. Maß der baulichen Nutzung	11
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4. Örtliche Bauvorschriften	12
5.5. Grünflächen, Anpflanzungen und weitere Maßnahmen	13
5.6. Dachbegrünung	13
5.7. Verkehrsflächen und Erschließung	13
5.8. Ver- und Entsorgung	14
5.9. Entwässerung	14
5.10. Trink- und Löschwasserversorgung	15

5.11. Abfallentsorgung.....	15
5.12. Hochwasserschutz / Starkregenvorsorge.....	15
5.13. Immissionsschutz	16
6. Umweltbelange.....	18
6.1. Artenschutz.....	18
6.2. Bodenschutz	23
6.3. Trinkwasserschutz	23
6.4. Hinweise	25
7. Flächenbilanzierung	27
8. Bodenordnende Maßnahmen	27
9. Kosten.....	28
10. Grundlagen und Quellen	29
10.1. Rechtsgrundlagen.....	29
10.2. Gutachten und sonstige Quellen	29
11. Anlagen.....	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Städtebauliches Konzept	2
Abbildung 2: Übersichtsplan	3
Abbildung 3: Luftbild 2021 mit Abgrenzung des Geltungsbereiches	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanzierung des Plangebietes.....	27
--	----

1. Planungsziele

1.1. Planungserfordernis und Planverfahren

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) dafür zu schaffen, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Zu diesen Zwecken kann auch die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich werden.

Ziel und Zweck der Planung

Der Bereich der ehemaligen Hauptschule Hennen an der Scherlingstraße soll städtebaulich in den Ortsteil Hennen eingebunden und einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Dafür soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 25.400 qm und gliedert sich hinsichtlich der derzeitigen Nutzungen in 3 unterschiedliche Teilbereiche:

- den Bereich des ehemaligen Schulkörpers
- den Bereich des ehemaligen Sportplatzes
- den Bereich mit der ehemaligen Sporthalle und Lehrschwimmbecken

Das ehemalige Schulgebäude stand lange leer und wurde zusammen mit der Sporthalle abgerissen. Die Sporthalle soll durch eine moderne Zweifachsporthalle ersetzt werden.

Zur zukünftigen Entwicklung des Bereiches wurde ein Städtebauliches Konzept (s. Abb. 1) entwickelt, dass das Plangebiet hinsichtlich der Nutzungen in 3 unterschiedliche Bereiche gliedert:

- Gemeinbedarfsfläche für Freizeit, Sport und Erholung mit Sporthalle und Lehrschwimmbecken
- Mischgebiet im Bereich zur Scherlingstraße
- Allgemeines Wohngebiet im östlichen Teilbereich als Übergang zum Wohngebiet an der Straße Schnitterweg

Die verkehrliche Erschließung erfolgt dabei in einer Ringerschließung mit zwei Anbindungspunkten an die Scherlingstraße im Westen und ermöglicht eine abschnittsweise Erschließung des Gesamtbereiches.

Die Gliederung der Nutzungen erfolgt im Rahmen einer Abstufung von gegenüber möglichen Immissionen weniger anfälligen Nutzungen wie dem Mischgebiet und der Gemeinbedarfsfläche bis hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet als Übergang zur bestehenden Wohnbebauung im Osten des Plangebietes. Bei der Gliederung hinsichtlich der Immissionsabstufung wurde vor allem die bestehende gewerbliche Nutzung westlich der Scherlingstraße (Fa. Stahlrump) berücksichtigt.



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept

Im Rahmen des Konzeptes wurde im Bereich der Gemeinbedarfsfläche von einem Neubau des Lehrschwimmbeckens und dem Neubau einer 2- Feldsporthalle mit den erforderlichen Stellplätzen ausgegangen.

Die im nördlichen Bereich an der Scherlingstraße gelegene Feuerwache benötigt langfristig eine Reservefläche für eine Rettungswache, die durch das Konzept berücksichtigt wird.

Zur Realisierung der Planung ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens Planungsrecht für den Bereich zu schaffen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 Hauptschule Hennen sind die bestehenden Gebäude von einer engen Baugrenze umgeben und als Gemeinbedarfsfläche Schule

festgesetzt, so dass eine baulich flexible Entwicklung des Bereiches zurzeit nicht möglich ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden weitere Gutachten, wie u.a. ein Schallgutachten und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung und ein Starkregenkonzept erforderlich.

Der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplangebiet liegt unter der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 qm, nach welcher der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, bei dem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 1 und 3 BauGB gelten, aufgestellt werden kann. Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt/geändert werden. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Hennen (vgl. Abb. 2). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rund 25,4 ha groß und beinhaltet in der Gemarkung Hennen, auf der Flur 12 die Flurstücke 350, 978 und 979.

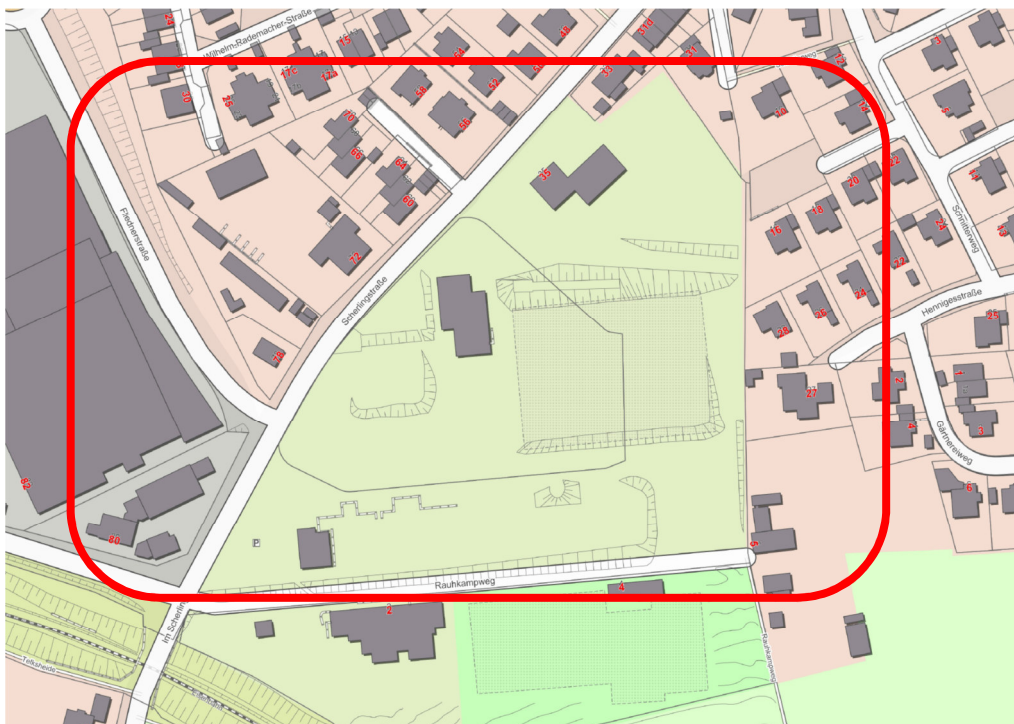


Abbildung 2: Übersichtsplan

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Regional- und landesplanerische Vorgaben

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen wurde am 25.11.1999 aufgestellt und ist seit dem 14.09.2001 rechtswirksam. Durch den Regionalplan werden die regionalen Ziele der Raumordnung festgelegt, Ziele vorgegeben, die von den nachfolgenden Planungsebenen zwingend zu beachten sind und Grundsätze festgehalten, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Flächennutzungsplan ist daher u. a. aus dem Regionalplan zu entwickeln.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Landesplanerische Abstimmung:

Das Plangebiet ist im Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen als Allgemeiner Siedlungsraum (ASB) festgelegt.

Die Planungsabsicht widerspricht somit nicht den Zielen des Regionalplanes.

2.2. Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 4 „Iserlohn“ aus dem Jahr 1997.

2.3. Flächennutzungsplan

Der seit dem 15.09.2021 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Planbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dar. Die Darstellung soll im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes in eine Darstellung als Misch-, Wohngebiets- und Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Sport geändert werden.

2.4. Bestehende Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 Hauptschule Hennen vom 02.02.1971 setzt für den Planbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule fest. Der Bebauungsplan Nr. 14 Hauptschule Hennen ist mit der aktuellen Planung insbesondere der geplanten Wohnbebauung hinsichtlich der Art der Nutzung und der überbaubaren Flächen nicht vereinbar und soll daher überplant werden.

3. Räumliche und strukturelle Ausgangssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung, bestehende Nutzung

Die Nutzungen im Plangebiet wurden mittlerweile aufgegeben und der größte Teil der Flächen liegt brach. Die Gebäude der ehemaligen Hauptschule und die dazugehörige Sporthalle wurden bereits abgerissen. Östlich grenzt die bestehende Wohnbebauung am Schnitterweg und an der Hennigestraße in Form einer Einfamilienhausbebauung an das Plangebiet. Südlich des Rauhkampweges befinden sich eine Tennissportanlage und eine Kindertagesstätte. Westlich der Scherlingstraße, über die das Gebiet erschlossen wird ist die Fa. Stahlrump ansässig. Nördlich der Fa. Stahlrump befindet sich ein Baugebiet, dass über den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 226 Hennen Waldemey / Paschufer als Mischgebiet festgesetzt wurde. Nördlich grenzt ein Feuerwehrgerätehaus an das Plangebiet. Das Bebauungsplangebiet bildet den südlichen Ortsrand des Ortsteiles Hennen und den Übergang zur offenen Landschaft.



Abbildung 3: Luftbild 2021 mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

3.2. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist über die Scherlingstraße an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Da das Plangebiet ursprünglich als Schulgelände genutzt wurde erfolgte die interne Erschließung bisher fußläufig. Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist über den Hennener Bahnhof in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet und die Buslinien auf der Scherlingstraße gegeben.

3.3. Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahren und -risiken, Starkregenereignisse

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Dennoch entwässern noch gut 3 ha an Oberflächenwasser von Süden in das Plangebiet. Das kann im Starkregenfall zu Überschwemmungen im Plangebiet führen. Die entsprechenden Maßnahmen zur Starkregenvorsorge werden unter Punkt 5.12 beschrieben.

3.4. Vegetation

Das Plangebiet ist durch bauliche Struktur der ehemaligen Hauptschule (Leerstand), des Lehrschwimmbeckens und die Sporthalle gekennzeichnet. Das Lehrschwimmbecken und Sporthalle werden zurzeit genutzt. Im östlichen Teil des Planbereiches befindet sich der ehemalige Schulsportplatz, der nicht mehr genutzt wird. Nördlich der Hauptschule und am östlichen Rand des Plangebietes befinden sich z.T. Gehölzstrukturen und im südöstlichen Bereich die ehemaligen Schulteiche, die z.T. noch Wasser führen. Der westliche Teil des Plangebietes ist größtenteils versiegelt.

3.5. Klima

Für das Stadtgebiet Iserlohns wird zurzeit eine Klimawirkungsanalyse erstellt. Die Ergebnisse dazu liegen noch nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass der Planbereich durch die Riegelbebauung der ehemaligen Hauptschule keine besondere Bedeutung für Kaltluftabflüsse aus den südlich angrenzenden Freiflächen hat. Durch die geplante aufgelockerte Bebauung mit einem relativ hohen Grünanteil im Bereich des Baukörpers der ehemaligen Hauptschule ist davon auszugehen, dass sich die kleinklimatische Situation tendenziell verbessern zumindest nicht verschlechtern wird.

3.6. Topographie

Das Plangebiet fällt höhentektonisch von Norden nach Süden ab. In Ost- Westrichtung ergibt sich eine leichte Anhebung des Geländeniveaus. Nördlich des Rauhkampweges wird das Gelände über eine Böschung nach Norden abgefangen.

3.7. Kampfmittel

Als Ergebnis der Luftbilddauswertung für das Bauvorhaben "Errichtung Zweifachturnhalle in Iserlohn Hennen, Flur 12, Flurstück 347" (alte Flurstücksbezeichnung). - Kurzaktenzeichen der Bezirksregierung Arnsberg: 59-08-37907- vom 07.09.2020

hier: Ihre Anfrage vom 31.08.2020 wurde von der Bezirksregierung Arnsberg folgende Stellungnahme zu der Luftbildauswertung des o. a. Geländes abgegeben:

„Eine Luftbildauswertung für Ihren Antrag wurde auf der Basis der vorhandenen Unterlagen durchgeführt. Dabei wurde hinsichtlich der beantragten Fläche festgestellt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.“

Allgemeines:

„Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.“

3.8. Geologie / Bodenbeschaffenheit

Im Rahmen eines geotechnischen Berichtes zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Geländes wurden mehrere Rammkernsondierungen durchgeführt. Dabei wurden verschiedene Arten von Auffüllungen angetroffen, die sich aus überwiegend umgelagerten anthropogenen Inhaltstoffen mit natürlichen Böden in tieferen Lagen zusammensetzten. Die Mächtigkeit der aufgefüllten Bereiche wurde zwischen 0,2m und 1,5m ermittelt. Organoleptische Auffälligkeiten, die auf mögliche Kontaminationen hinweisen, wurden nicht festgestellt.

3.9. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen. Im Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise aufgenommen, wie bei Verdacht auf Bodenverunreinigungen vorzugehen ist.

3.10. Störfallbetriebe

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe. Eine vertiefende Betrachtung der Thematik ist somit nicht erforderlich.

3.11. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Denkmäler. Insofern ergeben sich hinsichtlich des Denkmalschutzes keine Einschränkungen im Plangebiet.

3.12. Eigentumsverhältnisse

Die Wohn- und Mischgebietsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Iserlohn und sollen durch diese an einzelne Bauherren verkauft werden. Für die Gemeinbedarfsfläche existiert ein Erbbaurechtsvertrag, der am 15. Juli 1968 für einen Zeitraum von 99 Jahren geschlossen wurde und im Jahr 2067 endet.

4. Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Untersuchungen

In diesem Kapitel werden die bestehenden stadtweiten Untersuchungen und beschlossenen Planungskonzepte auf den aktuellen Bebauungsplan angewandt und die relevanten Aspekte dargelegt. Alle Gutachten, die für dieses Bauleitplanverfahren erstellt wurden (z.B. Lärmgutachten sowie Untersuchungen zu Artenschutz), werden in den jeweils relevanten Kapiteln genannt und beschrieben.

4.1. Stadtentwicklungskonzept - Mein Iserlohn 2040

Am 23.06.2020 hat der Rat der Stadt Iserlohn das Stadtentwicklungskonzept (STEK) „Mein Iserlohn 2040“ beschlossen. Mit diesem Beschluss wird die Stadtverwaltung beauftragt, die im Rahmen des STEK formulierten Maßnahmen als wichtige Grundlage für die zukünftigen Fragen und Aufgaben der Stadtentwicklung zu nutzen. Dieser Beschluss umfasst dabei nicht die im STEK formulierten Einzelmaßnahmen auf Ebene der Gesamtstadt und der Ortsteile, sondern eine grundsätzliche strategische Ausrichtung der Stadtentwicklungsplanung für die kommenden 20 Jahre.

Im Stadtentwicklungskonzept - Mein Iserlohn 2040 wird der Ortsteil Hennen wie folgt beschrieben:

„Die am nördlichsten gelegenen Iserlohner Ortsteile (Hennen, Rheinen, Drüpplingsen, Eichelberger Heide) werden durch eine reizvolle Lage im Ruhrtal und das vergleichsweise geringe Relief geprägt. Hennen als größte der vier Ortslagen übernimmt die lokale Versorgungsfunktion mit historischem Ortskern und sozialer Infrastruktur. Mit der „Neuen Mitte“ wurde jüngst ein funktionaler Raum mit Ärztehaus und Nahversorgung geschaffen. In Hennen ist das Einfamilienhaus die dominierende Wohnform. Hennen ist mit einem eigenen Bahnhof gut an das öffentliche Personennahverkehrssystem angebunden, wird jedoch von der starken Präsenz des Pkw-Verkehrs dominiert. Generell ist Hennen ein gepflegter, gut versorgter Ortsteil mit starkem Zusammenhalt der Bewohnerschaft. Die größten Handlungsbedarfe liegen im Umgang mit dem störenden, ruhenden und fahrenden Pkw-Verkehr sowie in der Schaffung von attraktiven Geschosswohnungsangeboten“.

Für den Ortsteil Hennen wurde unter Pkt. 1.1 folgende Entwicklungsschwerpunkte und Maßnahmen hervorgehoben:

*„Umstrukturierung des Hauptschulgeländes: Neubau von Miet- / Geschosswohnungen (barrierefrei),
Sport- und Freizeitzentrum inkl. Sanierung des Lehrschwimmbeckens und (Mehrfach-)Sporthalle“*

Der Bebauungsplan Nr. 418 ehemalige Hauptschule Hennen schafft somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes Mein Iserlohn 2040.

4.2. Klimakonzepte

Am 13. Dezember 2012 wurde vom Rat der Stadt Iserlohn ein integriertes kommunales Klimaschutzkonzept beschlossen, mit der Intention abgestimmte Klimaschutzziele zu formulieren und Maßnahmen für den gesamten Stadtbereich zu entwickeln.

Aufbauend auf den zuvor erarbeiteten (Klima-)Konzepten, ist am 08.10.2019 vom Rat der Stadt Iserlohn ein Klimaschutzteilkonzept zur Anpassung an den Klimawandel beschlossen worden. Die Gesamtstrategie wird als ergänzendes und vertiefendes Instrument für das Stadtentwicklungskonzept Iserlohn 2040 genutzt, das im selben Zeitraum erarbeitet wurde. Die Ergebnisse sind in einem Maßnahmenkatalog zur Anpassung an den Klimawandel für Iserlohn zusammengestellt worden.

Den Klimaschutzziele wird durch unterschiedliche Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere:

- Festsetzung von Photovoltaikanlagen auf Dächern
- Dachbegrünung
- Verbot von Schottergärten und Vorgaben zur Gestaltung von unversiegelten Flächen
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl
- Begrünung des Straßenraumes

Die Maßnahmen sind immer in Bezug auf Einschränkung der Gestaltungsfreiheit des einzelnen zu sehen und sind dabei sorgfältig abgewogen. Sie berücksichtigen auch die insgesamt gestiegenen Baukosten. Insgesamt sind die durch zeitnahe Maßnahmen verfolgten Klimaziele vor dem Hintergrund der langfristigen auch finanziellen Folgen des Klimawandels zu sehen.

4.3. Handlungskonzept Wohnen

Am 07.06.2017 hat der Rat der Stadt Iserlohn das Handlungskonzept Wohnen beschlossen. Es beinhaltet aufbauend auf einer detaillierten Analyse der Rahmenbedingungen des Iserlohn Wohnungsmarktes ein daraus abgeleitetes Leitbild, Leitziele, Handlungsfelder und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes.

Zu einem aktiven Flächenmanagement gehört laut dem Handlungskonzept vor dem Ziel der Stärkung der Innenentwicklung auch das Flächenrecycling brachliegender innerstädtischer Flächen und deren erneute Zuführung zum Wohnungsmarkt. Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten.

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Städtebauliche Qualitäten schaffen

- Bestehende Stadtstrukturen stärken

Durch das städtebauliche Konzept und den sich daraus ergebenden Bebauungsplan wird den Zielen des Handlungskonzeptes Wohnen vollumfänglich Rechnung getragen.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird im südwestlichen Teilbereich als Mischgebiet, außerhalb des Erschließungsringes als Allgemeines Wohngebiet und innerhalb des Erschließungsringes als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Art der Festsetzung entspricht dem aktuellen Bedarf an Wohnraum und einem untergeordneten Flächenbedarf für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Ortsteil Hennen. Die Festsetzungen der Gemeinbedarfsfläche orientieren sich an der konkreten Planung für eine neue Sporthalle, den Neubau eines Lehrschwimmbeckens und der Anlage für Sport- und Freizeitflächen rund um die neuen Gebäude. Der Ortsteil Hennen erhält somit ein neues bzw. reaktiviertes Freizeitzentrum.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Grundstücke und begrenzt gleichzeitige die Versiegelung der Grundstücksflächen auf ein erforderliches Maß.

Der städtebaulichen Entwurfes orientiert sich mit der GRZ an den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet.

Die Festsetzung der GRZ ist auf den Flächenbedarf der beabsichtigten Bebauung abgestimmt. Eine darüberhinausgehende GRZ soll vermieden werden, um unter ökologischen Gesichtspunkten den Versiegelungsgrad im Baugebiet zu minimieren und der städtebaulichen Zielsetzung nach einem durchgrünten Wohn- und Mischgebiet Rechnung zu tragen.

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird keine GFZ / GRZ festgesetzt. Die Bebaubarkeit der Fläche wird hier über ein Baufenster definiert. Das Baufenster hat einen ausreichenden Abstand zur geplanten Wohnbebauung, so dass diese nicht durch den Neubau der Sporthalle und des Lehrschwimmbeckens beeinträchtigt wird.

Im den westliche gelegenen Wohn- und Mischgebietsflächen wird eine Anzahl von 2 bis 3 Geschossen festgesetzt.

Im östlich gelegenen WA4 Gebiet werden Staffelgeschosse ausgeschlossen und die Traufhöhen festgesetzte um einen homogenen Übergang zur östlich angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen.

Durch die Festsetzung der Geschossigkeit und der Traufhöhen soll ein einheitliches Stadtbild geschaffen werden und ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität bei Ausnutzung der Grundstücksflächen gewährleistet werden. Vor dem Hintergrund der immer knapper werdenden Baulandflächen und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden wird eine eingeschossige Bauweise im Plangebiet somit ausgeschlossen.

Die Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OKF) darf im WA und Mi Gebiet maximal 0,5m ober- oder unterhalb der Oberkante der Straßengradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche liegen.

Ausnahmen von der Höhenfestsetzung sind in begründeten Fällen bis zu 1,0m gem. §31 Abs.1 BauGB zulässig, wenn sich diese durch besondere Einschränkungen in Bezug auf die Grundstücksbeschaffenheit ergeben. Dadurch wird gewährleistet, dass sich im Plangebiet hinsichtlich des Höhenverlaufs der Erdgeschosszonen ein homogenes, städtebauliches Gesamtbild ergibt.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt. Die Baufelder werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen umgrenzt.

Größe und Ausrichtung der Baufelder folgen der räumlichen Zielsetzung des städtebaulichen Entwurfs unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände und Ausrichtungen der Gebäude. Die Baufeldtiefen sind so dimensioniert, dass Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Kubatur der Gebäude eingeräumt wird.

Als Bauform sind zu den östlich angrenzenden Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Bauform entspricht der angrenzenden aufgelockerten Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

In den übrigen Bereichen wird eine offene Bauweise festgesetzt, um zu verhindern, dass Gebäudekomplexe über 50m Länge entstehen.

Die Überschreitungen der Baugrenzen durch einen eingeschossigen eigenständigen Gebäudeteil in einer Tiefe von max. 3,0m und einer Breite von maximal der Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ist 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.

5.3.1. Garagen und Stellplätze

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass aus gestalterischen Gründen Garagen einen Mindestabstand Abstand von 5m und Carports einen Mindestabstand von 3m zur Straßenbegrenzungslinie haben müssen. Die Vorflächen vor Garagen können somit auch als zusätzliche Stellplatzfläche genutzt werden.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Um insbesondere zum öffentlichen Straßenraum ein städtebaulich homogenes Bild zu erzielen werden im Bebauungsplan entsprechende gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese ermöglichen den Bauherrinnen und Bauherren einen ausreichenden Gestaltungsspielraum.

Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden und Dachmaterialien sowie der Dachaufbauten einheitlich zu gestalten.

Ab einer Dachneigung von 25 Grad sind als Dacheindeckung ausschließlich Dachpfannen als äußere Eindeckung zu verwenden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 50% der Firstlänge zulässig und müssen einen Mindestabstand von 1,5m zum Ortgang haben.

Die Höhe der Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal 1,2m betragen. Dabei sind im Bebauungsplan bestimmte Materialien wie Kunststoff ausgeschlossen.

5.5. Grünflächen, Anpflanzungen und weitere Maßnahmen

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche rund um die geplante Sporthalle und das Lehrschwimmbecken existiert ein Vorentwurf für die Freiflächenplanung, der zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Genehmigungsplanung konkretisiert wird. Der Entwurf sieht im Vorbereich der Sporthalle zur Scherlingstraße die Anlage von unterschiedlichen Spiel- und Sporteinrichtungen vor. Der rückwärtige Bereich der Sporthalle soll extensiv begrünt werden und dient gleichzeitig als Versickerungs- und Rückhaltefläche für unbelastetes Oberflächenwasser.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken für die Entsorgung von Niederschlagswasser festgesetzt, dass ebenfalls extensiv begrünt wird.

Im Bereich des öffentlichen Straßenraumes sind großkronige Bäume mit einem Pflanzabstand von max. 10m zu pflanzen. Dadurch soll ein Aufheizen der versiegelten Flächen im Sommer vermieden und somit die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet optimiert werden.

5.6. Dachbegrünung

Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und zugunsten des Stadtklimas wird eine extensive Dachbegrünung für alle Flachdächer festgesetzt. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, Regenwasserversickerungsanlagen oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem wird durch die Begrünung die Aufheizung der Luft in einem dicht bebauten Gebiet gemildert und so verhindert, dass dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung kühle Luft zum Austausch entzogen wird. Das Ziel ist eine möglichst flächendeckende Dachbegrünung zu erreichen. Ausnahmen bilden Dächer, die zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden oder erforderliche technische Dachaufbauten und Dachöffnungen aufweisen.

Dachbegrünungssubstrat sollte der Richtlinie der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen.

5.7. Verkehrsflächen und Erschließung

Die genaue Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen – dazu zählen Lage und Umfang von Fahrbahn, Gehweg, Bordsteinen und Rinnen, begrünten Bereichen, Baumpflanzungen sowie die Anordnung der öffentlichen Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen – bleiben den weiteren Planungsschritten überlassen und werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt. Hiermit sollen ausreichend

Spielräume für die weitere Planungskonkretisierung geschaffen werden, die es erlauben, auf derzeit noch nicht absehbare Entwicklungen einzugehen.

Die verkehrstechnische äußere Erschließung ist durch die bereits vorhandene Scherlingstraße sichergestellt. Die interne Erschließungsstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und somit entsprechend ihrer Erschließungsfunktion planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt in Form einer Ringerschließung mit zwei Anbindungspunkten an die Scherlingstraße.

Die Verkehrsfläche ist mit punktuellen Aufweitungen versehen, die für eine Außenmöblierung genutzt werden können und damit zur Belebung des Quartiers beitragen. Darüber hinaus sollen die punktuellen Aufweitungen begrünt werden und als Rückhalteflächen im Starkregenfall genutzt werden.

Im Plangebiet sind insgesamt drei Fußwege vorgesehen, die das Plangebiet fußläufig mit den angrenzenden Wohngebieten verbinden und als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt werden. Dadurch wird eine fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes erreicht und kurze Wegeverbindungen geschaffen, die den motorisierten Fahrverkehr im Ortsteil Hennen minimieren können.

5.8. Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Die Stadtwerke Iserlohn prüfen die Machbarkeit der Versorgung durch Erdwärme des Gebietes. Wenn die Ergebnisse positiv ausfallen, kann das Gebiet zukünftig über kalte Nahwärme versorgt werden.

5.9. Entwässerung

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt innerhalb des Plangebietes im Trennsystem. Die vorhandenen Kanäle sind dafür ausreichend dimensioniert. Um das Oberflächenwasser im Starkregenfall geregelt abzuleiten sind entsprechende Rückhalteflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Die Aufgabe der dezentralen Rückhaltung ist aktuell allein die Drosselung von Regenwasserabflüssen auf ein Maß, dass den Kanal in der Scherlingstraße nicht überlastet plus über den Freibord eine Rückhaltung für den HQ30 im Sinne eines Überflutungsnachweises. Da der Kanal in der Scherlingstraße Mischwasser ableitet, sind keine Regenwasserbehandlungen notwendig, wenngleich ein offenes Becken immer eine Sedimentationswirkung entfaltet und auf der Kläranlage die Sandfänge entlastet.

Sollte in den nächsten Jahren und Jahrzehnten in der Scherlingstraße auf ein Trennsystem umgestellt werden, so ist dieses durch das Trennsystem im Bebauungsplangebiet bereits vorbereitet. Im offenen Becken kann in die Zulaufböschung ggf. auch ein Trennbauwerk und ein Lamellenklärer eingepasst werden, sollte in späterer Zeit mit einem Trennsystem auch eine bestimmte Regenwasserqualität gefordert sein.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers im Starkregenfall, das von Süden in Richtung Rauhkampweg fließt, ist der Bau einer ca. 400m Abwasserleitung mit Anschluss an den Hennener Bach vorgesehen.

Die Scherlingstraße hat in dem Bereich ein so geringes Verkehrsaufkommen, dass auf eine Regenwasserbehandlung verzichtet werden kann und Hinterlandentwässerung und Starkregensicherung über diesen Kanal realisiert werden können.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist untere Wasserbehörde des Märkischen Kreises beteiligt worden. Ein Hinweis zur Behandlung des Niederschlagswassers ist seitens der unteren Wasserbehörde nicht eingegangen.

5.10. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung im Plangebiet ist durch die Stadtwerke Iserlohn gesichert.

5.11. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet ist durch entsprechende Entsorgungsunternehmen gesichert. Die Entsorgung ist über die bestehenden und vorhandenen Erschließungsanlagen problemlos möglich.

5.12. Hochwasserschutz / Starkregenvorsorge

Zur Starkregenvorsorge wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Konzept zur Starkregenvorsorge an das Büro UPlan aus Dortmund in Auftrag gegeben.

Das Konzept kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Planungsgebiet ist zwar in Teilen durch die in Troglage befindliche Bahnlinie vom natürlichen Einzugsgebiet abgeschnitten. Dennoch entwässern noch gut 3 ha von Süden in das Plangebiet.

Der Rauhkampweg leitet mangels Seitenbegrenzung bislang die Abflüsse aus dem südlichen Hinterland einfach weiter in das Schulgelände.

Der Rauhkampweg wurde bislang über die Hauptschule entwässert. Der mit Seitengefälle angelegte Weg entwässert in die Böschung der südlichsten Gebäudereihe.

Das Wasser wird dann an der Südkante der Gebäude über eine Rinne in einen Regenwasserkanal übernommen. Entsprechend ist diese Form der Entwässerung künftig neu zu fassen.

Der Rauhkampweg dient auch der Hinterlandentwässerung aus der freien Landschaft von Süden.

Das von Süden her anfallende Oberflächenwasser soll insbesondere bei Starkregen durch eine Umgestaltung des Rauhkampweges in Richtung Westen zum Hennener Bach abgeleitet werden. Dazu wird im weiteren Verfahren ein neuer Kanal mit Anschluss an den Hennener Bach angelegt.

Die Hinterlandentwässerung ist somit über den Hennener Bach zu regeln, da es nicht-sinnvoll ist, Hochwasser weiterhin in die Ortslage zu lenken.

Darüber hinaus sind Rückhaltungen innerhalb der Sport-und Freiflächen vorgesehen. Im nördlichen Planbereich ist ein separates Regenrückhaltebecken vorgesehen, dass zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers vorgesehen ist.

5.13. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 418 -ehemalige Hauptschule Hennen-in Iserlohn wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es wurden die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Scherlingstraße und den Schienenverkehr auf der nahegelegenen Schienenstrecke 2841 prognostiziert und nach DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- beurteilt. Es zeigt sich, dass die Schallimmissionen durch die Schienenstrecke keinen signifikanten Einfluss auf die Beurteilungspegel haben. Die maßgebende Schallquelle ist die Scherlingstraße. Insgesamt ist mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu rechnen, sodass zum Schutz gegen Außenlärm passive Schallschutzmaßnahmen möglich sind. Für die Auslegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 ermittelt.

In einem weiteren Schritt wurden die Schallimmissionen durch die angrenzenden Tennisplätze entsprechend den Vorgaben der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung berechnet und beurteilt. Es zeigt sich, dass bei Nutzung der Tennisplätze in der Ruhezeit Sonntagmittag mit Überschreitungen der Vorgaben nach 18. BImSchV zu rechnen ist. Da es sich um heranrückende Wohnbebauung handelt, kann der Altanlagenbonus nicht bei der Beurteilung berücksichtigt werden. Um eine Einschränkung der Tennisanlage zu vermeiden (Nutzungszeitenbeschränkung), verbleibt die Möglichkeit einer Lärmschutzwand an Stelle des Ballfangzaunes. Die Höhe der Lärmschutzwand müsste ggf. exakt dimensioniert werden. Alternativ könnte auf die architektonische Selbsthilfe zurückgegriffen werden. Dies bedeutet, dass in den Bereichen, in denen mit einer Überschreitung der Vorgaben nach 18. BImSchV zu rechnen ist, keine öffentlichen Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden dürfen. Da der Bereich relativ klein ist, stellt dies ggf. eine gute Alternative zu einer kostenintensiven Lärmschutzwand dar.

Zur Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen durch den angrenzenden Gewerbebetrieb Stahlrump, wurde die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro G. Hoppe herangezogen. Die prognostizierten Beurteilungspegel für den Tag- und den Nachtzeitraum liegen an den dem Plangebiet nahegelegenen Immissionsorten deutlich unter den Immissionsrichtwerten für ein Allgemeines Wohngebiet (WA), sodass nicht mit einem Konflikt mit den Vorgaben der TA-Lärm zu rechnen ist.

Die durch Nutzung der Altglascontainer entstehenden Schallimmissionen wurden ebenfalls in Anlehnung an die TA-Lärm prognostiziert. Es zeigt sich, dass bei einer Aufstellung in der Nähe der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und der Spitzenpegel nach TA-Lärm zu rechnen ist. Nach der gutachterlichen Einschätzung sind die Vorgaben der TA-Lärm für derartige Wertstoffinseln nicht zwingend einzuhalten, jedoch sollte der Standortwahl überprüft werden und ggf. eine Lärmschutzwand geplant werden, wenn die Vorgaben der TA-Lärm überschritten werden.

Abschließend wurden die Schallimmissionen durch den geplanten Bolzplatz im Sondergebiet abgeschätzt und nach der Freizeitlärmrichtlinie beurteilt. Es zeigt sich, dass mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Ruhezeit Sonntagmittag zu rechnen ist. Außerhalb der Ruhezeiten werden die Vorgaben der Freizeitlärmrichtlinie eingehalten, mit Ausnahme eines kleinen Bereichs, bei dem nur bei einer Dauernutzung von 8 Uhr bis 20 Uhr mit einer Überschreitung von etwa einem dB zu rechnen ist.

Für den Bereich des Feuerwehrgerätehauses existiert eine ergänzende Stellungnahme des Gutachters zum vorliegenden Immissionsgutachten:

„Bei einem Feuerwehrgerätehaus ist generell zu unterscheiden zwischen dem Regelbetrieb (Übung, Wartung der Geräte, Fortbildung etc.) und dem Notfalleinsatz. Bei einem Notfalleinsatz ist eine erhöhte Geräuschbelastung zu erwarten, insbesondere durch die Martinshörner. Meiner Einschätzung nach ist diese Notfallsituation aber nicht nach TA-Lärm zu beurteilen, was sich auch in Gerichtsurteilen widerspiegelt. Beim Regelbetrieb könnte die TA-Lärm als Beurteilungsgrundlage (Erkenntnisquelle) herangezogen werden, obwohl es sich bei einem Feuerwehrgerätehaus nicht um eine gewerbliche oder gewerbeähnliche Anlage handelt, sondern um eine Anlage, die einen öffentlichen Auftrag erfüllt.

Betrachtet man die Situation vor Ort, so befinden sich unmittelbar neben dem Feuerwehrgerätehaus und gegenüber Wohngebäude. Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 226 werden die Gebäude auf der anderen Straßenseite der Scherlingstraße einem Mischgebiet (MI) zugeordnet. Das Gebäude, das an das Feuerwehrgerätehaus angrenzt (#33) und das Feuerwehrgerätehaus selbst liegen nicht in einem Plangebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Aufgrund der Lage des Hauses Nr. 33 neben dem Feuerwehrgerätehaus könnte man nach §34 dieses Gebäude ebenfalls einem Mischgebiet (MI) zuordnen. Entsprechend des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 418 sollen die Flächen großteils als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm sind also gegenüber den Immissionsrichtwerten für ein Mischgebiet um 5 dB niedriger, ebenso die zulässigen Spitzenpegel. Eine Betrachtung des Feuerwehrgerätehauses nach TA-Lärm oder auch in Anlehnung an die TA-Lärm hat zur Folge, dass die "Anlage" an der bestehenden Bebauung die Immissionsrichtwerte einhalten muss. Aufgrund des größeren Abstands zu den als WA ausgewiesenen Flächen und aufgrund der Abschirmung durch das Feuerwehrgerätehaus selbst, sollten die Immissionsrichtwerte entsprechend für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ebenfalls eingehalten werden. Bei einer Punktschallquelle bedeutet eine Verdopplung des Abstands bei freier Schallausbreitung eine Pegelminderung um 6 dB.

Bei dieser Abschätzung gehe ich davon aus, dass alle Aktivitäten auf dem asphaltierten Bereich an der Scherlingstraße stattfinden.“

Da das Feuerwehrgerätehaus überwiegend im Regelbetrieb (Übung, Wartung der Geräte, Fortbildung etc.) und dem Notfalleinsatz betrieben wird, ist davon auszugehen, dass die Immissionswerte für das im Bebauungsplan festgesetzte WA Gebiet eingehalten werden.

6. Umweltbelange

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB und § 13a Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten und im beschleunigten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Relevante Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

6.1. Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten erforderlich. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind zu berücksichtigen.

Für Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Demnach sind

1. die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten,
2. die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten,
3. das Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten sowie
4. die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten verboten (Zugriffsverbote, § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz oder Baugesetzbuch gilt, dass bei Betroffenheit von streng geschützten Arten (hier Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) oder von europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das o. g. Verbot Nr. 3 und damit verbunden gegen das o. g. Verbot Nr. 1 (Schädigungsverbote) nur dann vorliegt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt ist (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Für das Verbot Nr. 2 (Störungsverbot) gilt, dass eine erhebliche Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Um im Rahmen der Bauleitplanung den Bestimmungen des Artenschutzes zu entsprechen, ist die Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) erforderlich. Eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 wurde durchgeführt (STADT ISERLOHN 2021) mit dem Ergebnis, dass artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen insbesondere im Hinblick auf die Artengruppen Avifauna und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden konnten. Daher wurde das Büro Ökoplan – Bredemann und Fehrmann – mit faunistischen Erfassungen sowie einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der Stufe 2 beauftragt.

Im Rahmen der ASP 2 werden eine Reihe von Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu verhindern.

Nach Abschluss der artenschutzrechtlichen Prüfungen erfolgten im Winter 2021/2022 innerhalb des Plangebietes Gehölzrodungen, daher wurde eine artenschutzrechtliche Nachbetrachtung im Hinblick auf die veränderten Habitatstrukturen durchgeführt und eventuelle Auswirkungen auf Art und Umfang der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen ermittelt.

Zudem wurden von der Stadt Iserlohn benannte Flächen im Hinblick auf ihre Eignung zur Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen für den Bluthänfling und den Kuckuck bewertet sowie eine entsprechende Maßnahmenplanung erstellt. Die Maßnahmen werden durch die Stadt Iserlohn umgesetzt und kontrolliert. Die Maßnahmen werden unter dem Punkt „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen“ und im entsprechenden Fachgutachten beschrieben. Im Fachgutachten werden die Flächen zudem verortet.

Auswirkungen der Gehölzrodungen auf Art und Umfang der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich nicht.

Maßnahmen zum Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen:

Bauzeitbeschränkungen:

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen infolge einer Zerstörung besetzter Brutstätten ist die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September) durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Fledermäuse

Die Arbeiten zum Abriss der Gebäude sind so weit wie möglich und insbesondere im Hinblick auf besonders quartiertaugliche Strukturen (z. B. Attika, Verblendungen, Dachabdeckung) in den Monaten September und Oktober und somit außerhalb der Wochenstuben- und Überwinterungszeiten vorzunehmen. Hierbei ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Ökologische Baubegleitung:

Die Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Tötungen für die verschiedenen Artengruppen sind durch ökologisches Fachpersonal zu begleiten. Die im Einzelnen erforderlichen Maßnahmen sind im Detail unter anderem abhängig von Jahreszeit und Witterung sowie dem Ablauf der Abrissarbeiten. Die ökologische Begleitung erfolgt daher situationsbezogen in enger Abstimmung zwischen dem ökologischen Fachgutachterbüro und dem ausführenden Bauunternehmen.

Sofern es unumgänglich ist, Abbruch- und Rodungsarbeiten innerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit durchzuführen, sind die entsprechenden Strukturen (Gebäude, Ge-

hölze) kurz vor Entfernung durch biologisches Fachpersonal auf ein aktives Brutgeschehen zu überprüfen (Gebäude- und Gehölzkontrollen, ggf. Einsatz eines Hubsteigers oder Baumkletterers). Bei einem Vorhandensein von Nestern mit Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln sind die Bauarbeiten auszusetzen, bis die Jungvögel das Nest verlassen haben. Abweichungen von diesem Vorgehen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fledermäuse

Zur Vermeidung von Individuenverlusten sind die Abbrucharbeiten durch biologisches Fachpersonal ökologisch zu begleiten. Hierzu sind die zum Abriss vorgesehenen Gebäude jeweils kurz vor Beginn der Baumaßnahmen durch Gebäudekontrollen sowie (in Abhängigkeit von den Witterungsbedingungen) Detektorbegehungen und ggf. Horchboxuntersuchungen auf Besatz zu kontrollieren. Die Abbrucharbeiten sollten schrittweise von innen nach außen erfolgen.

Quartiertaugliche Strukturen wie Spalten und Hohlräume (unter Verkleidungen, unter der Attika, unter Dachpappe, in Mauerspalten etc.) sind ggf. im Beisein eines Fledermausexperten vorsichtig freizulegen und so zu entfernen, dass potenziell dahinter vorhandene Fledermäuse nicht verletzt bzw. getötet werden können.

Bei Nachweisen eines Quartiervorkommens innerhalb der Gebäudestrukturen ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen, um ggf. der Situation entsprechend Maßnahmen zu ergreifen, die ein Eintreten von Verbotstatbeständen verhindern.

Amphibien

Sollten die vorhandenen Laichgewässer nicht erhalten werden können, so sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen der nachgewiesenen Arten Berg- und Teichmolch sowie ggf. weiterer Gewässerorganismen im Rahmen der Baumaßnahmen vorzusehen (Bauzeitbeschränkungen, ggf. Umsiedlung in Ersatzgewässer).

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen mit Gebäuden sind an größeren Gebäudeglasfronten entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMID ET AL. 2012) stellt hierzu verschiedene Lösungsmöglichkeiten vor, so z. B. die Reduktion der Durchsicht, die Verwendung halbtransparenter Materialien oder von Farbglass sowie die Gebäudeverschattung.

Fledermaus- und insektenfreundliches Beleuchtungskonzept

Zum Schutz von Insekten, die die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vögel darstellen, und um Beeinträchtigungen von Fledermauslebensräumen durch Lichtimmissionen zu vermeiden, ist die Außenbeleuchtung fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. So sollte das Ausmaß der künstlichen Beleuchtung bzgl. Intensität, räumlicher Ausdehnung und Zeitraum auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden, zum Beispiel durch den Einsatz von Bewegungsmeldern, die gezielte Beleuchtung der erforderlichen Bereiche und die Vermeidung von Streulicht, die Anbringung der Be-

leuchtungsquellen möglichst bodennah, die Ausrichtung der Beleuchtung nach unten und die Abschirmung nach oben (VOIGT et al. 2018).

Zudem sind Emissionen kurzwelligen Lichts (UV- und blaues Spektrum) zur Reduzierung der Attraktivität für Insekten so weit wie möglich zu vermeiden durch die Verwendung von Lampen mit Wellenlängen über 540 nm und einer Lichttemperatur unter 2700 K (VOIGT et al. 2018). So locken entsprechende LED-Lampen warmweißer Lichtfarbe beispielsweise um bis zu 80 Prozent weniger Insekten an als herkömmliche Lampen (BUND 2003). Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMID et al. 2012) informiert über weitere Lösungsmöglichkeiten.

So sind geschlossene Gehäuse ohne Fallenwirkung zu verwenden, deren Material sich nicht über 60 °C erhitzt und anfliegende Tiere somit nicht tötet.

Die in der ASP II genannten Maßnahmen werden zur Umsetzung innerhalb des Plangebietes empfohlen. Da die Umsetzung erst im Rahmen der Baumaßnahmen erfolgen kann, handelt es sich nicht um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

Ökologische Gestaltung des Plangebietes:

Minimierung der versiegelten Fläche,

Installation künstlicher Nisthilfen für Gebäude bewohnende Vogel und Fledermausarten in bzw. an den geplanten Gebäuden (Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe, Mauersegler, Zwerg- sowie ggf. weitere Fledermausarten),

Ökologische Gestaltung der Außenanlagen inklusive der Anlage von Blühflächen und Hecken bzw. Gehölzen unter Verwendung von heimischen, samen- bzw. fruchtbaren und insektenfreundlichen Arten, Dachbegrünung mit regionaltypischen Wildpflanzen und Strukturen zur Ansiedlung von Insekten (siehe auch z. B. SCHRÖDER et al. 2020), Bodengebundene Fassadenbegrünungen als Lebensraum für z. B. Vögel und Insekten.

Im Plangebiet so sollte ein Ersatzgewässer für den wegfallenden Schulteich angelegt werden. Das geplante Regenrückhaltebecken soll in diesem Zusammenhang als Ersatzbiotop dienen, indem es in Abstimmung mit den ökologischen Fachgutachtern entsprechend naturnah ausgestaltet wird.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

Der Bluthänfling gilt sowohl landes- als auch bundesweit nach den entsprechenden Roten Listen als gefährdet (GRÜNEBERG et al. 2016, RYSLAVI et al. 2020). Der Erhaltungszustand der Art in der kontinentalen biogeografischen Region wird als ungünstig eingestuft (LANUV o. J.). In NRW wurden in den letzten 20 Jahren starke Bestandsrückgänge festgestellt.

Für das Jahr 2014 wird der Gesamtbestand mit 11.000 bis 20.000 Brutpaaren angegeben (LANUV o. J.), in den 1990er Jahren war die Zahl noch doppelt so hoch (GRÜNEBERG et al. 2013).

Für die Art ist von einer vorhabenbedingten Betroffenheit durch den Verlust eines Brutreviers auszugehen. Um die ökologische Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Zum Erhalt der ökologischen Funktion der Lebensstätte ist eine Anlage bzw. Optimierung von Lebensraumstrukturen im Umfeld des betroffenen Brutpaares zur Schaffung geeigneter Habitate für ein Brutpaar erforderlich.

Folgende Maßnahmen weisen gemäß LANUV (o. J.) bzw. GRÜNEBERG et al. (2013) eine Eignung auf:

- Anlage von Extensivgrünland bzw. Extensivierung der Grünlandnutzung
- Entwicklung von Offenlandstrukturen mit einem Wechsel von Ackerflächen, Extensivgrünländern und Brachen
- Anlage von nährstoffarmen Saumstrukturen, Brachflächen und Streifen, breiten, ungedüngten und nur einmal und spät gemähten Randstreifen an landwirtschaftlichen Wegen, Hecken und Fließgewässern
- Entsiegelung bzw. Anlage von unbefestigten Wegen
- Feld- und Wegrandunterhaltung: Mahd erst ab 01.08
- Verbesserung des Nahrungsangebotes durch reduzierte Düngung, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel

Die Dauer bis zur Wirksamkeit unterscheidet sich je nach Maßnahmentyp.

Eine Anlage von geeigneten Hecken ist bei hohen Pflanzqualitäten innerhalb von zwei Jahren möglich. Eine Anlage von Extensivgrünland ist unter günstigen Bedingungen ebenfalls innerhalb von zwei Jahren möglich (Optimierung suboptimaler Habitate), bei Neuanlage ist von einer Entwicklungszeit von bis zu fünf Jahren auszugehen (bei Ausmagerung je nach Wüchsigkeit auch mehr). Nutzungsextensivierungen auf Ackerflächen sowie eine Anlage von Brachen sind in der nächsten Brutperiode wirksam.

Zur Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend eines ergänzenden Fachgutachtens geeignete Flächen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet ermittelt.

Zur Bewertung der Eignung der von der Stadt Iserlohn benannten Flächen als Maßnahmenfläche für den Bluthänfling und den Kuckuck erfolgte am 2. August 2022 eine Ortsbegehung. Eine weitere Begehung erfolgte zusammen mit Vertretern der Stadt Iserlohn am 23. August 2022 zur Abstimmung möglicher Maßnahmen und des weiteren Vorgehens.

Bei den vorgesehenen Maßnahmenflächen handelt es sich um zwei Teilflächen (Süd (0,56 ha), Streifen Nordwest (0,25 ha), die sich im 1 km Radius um das Plangebiet befinden. Die Teilflächen befinden sich auf dem Flurstück 862, Flur 6, Gemarkung Hennen. Die genaue Lage ist dem Fachgutachten mit der Detailplanung der CEF Maßnahmen zu entnehmen.

Ein räumlicher Zusammenhang der Maßnahmenflächen mit den betroffenen Lebensstätten ist unter Berücksichtigung der Aktionsräume der beiden Zielarten gegeben.

Die vorhandenen Grünlandflächen weisen im Vergleich zu intensiv genutzten Ackerflächen bereits eine höhere Eignung als Nahrungshabitat für Bluthänfling und Kuckuck bzw. als Lebensraum von Wirtsvogelarten des Kuckucks auf. Eine zusätzliche Aufwertung lässt sich über gezielte artbezogene Maßnahmen erreichen:

- Anlage von Gehölzstrukturen
- Anlage von Blühstreifen

Im Hinblick auf die Habitatkapazität ist die Ansiedlung eines (ggf. weiteren) Brutpaares des Bluthänflings möglich, bezüglich des Kuckucks handelt es sich um die Optimierung eines Teillebensraums innerhalb des Aktionsraums eines bestehenden Vorkommens. Die Anlage eines Röhrichtbestandes ist auf den Flächen nicht sinnvoll.

Daher sollte das im Plangebiet vorgesehene Regenrückhaltebecken naturnah gestaltet und Röhrichtflächen sowie Hochstaudenfluren angelegt bzw. entwickelt werden. Störfaktoren, die einem Maßnahmenerfolg entgegenstehen könnten, sind im Umfeld der Flächen nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung der im Fachgutachten genannten Maßnahmen kann ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

6.2. Bodenschutz

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

6.3. Trinkwasserschutz

Die Fläche ist im Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen als Allgemeiner Siedlungsraum (ASB) überlagert mit einem Bereich zum Grundwasser- und Gewässerschutz (BGG) festgelegt.

Es sind die textlichen Ziele 2-1, 2-3, 6.1-1 und 7.4-3 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP) sowie die Ziele 1 (1), 2 (1), 2 (2), 3 (1), 3 (2), 4 (1), 4 (2), 6 (1), 6 (2) und 29 des o.g. Regionalplanes einschlägig.

Der Regionalrat hat am 10.12.2020 den Erarbeitungsbeschluss für den Regionalplan Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein gefasst. Die im Entwurf enthaltenen zeichnerischen und textlichen Ziele sind als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 1 Raumordnungsgesetz).

Der Entwurf des Regionalplans ist auf der Website der Bezirksregierung Arnsberg unter www.bra.nrw.de/3830311 einsehbar.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten BGG. Im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit dem Ziel 7.4-3 s LEP i.V.m. dem Ziel 29 des o.g. Regionalplanes ist bezüglich der o.g. Planungsabsicht darzulegen, dass die derzeitige und künftige Gewinnung und öffentliche Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität gesichert bleibt. Zur Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind verbindliche Regelungen i.S.d. § 50 WHG i.V.m. § 38 LWG NRW durch die Bauleitplanung zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone 3A.

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „DEW“. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 5. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten. Diese Information wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer und keine Wassergewinnungsanlagen, die durch die geplante Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

Die Trinkwasserversorgung wird durch die geplant Bebauung nicht beeinträchtigt. Im Rahmen eines Versickerungsgutachtens wurde eine geringe Durchlässigkeit des Untergrundes festgestellt, so dass der Planbereich für die Grundwasserneubildung eine untergeordnete Rolle spielt.

Die geplanten Nutzungen als Wohn- und Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit stellt keinen Nutzungskonflikt mit der öffentlichen Trinkwasserversorgung dar. Durch die Bebauung wird zudem der Versiegelungsgrad nicht erhöht und damit die potentielle Grundwasserneubildungsrate nicht negativ beeinträchtigt.

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet möglichst zu minimieren und damit die Versickerungsmöglichkeiten da wo möglich zu erhalten, wird im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, dass private Grundstücksflächen die nicht für Terrassen Stellplätze genutzt werdend, nicht versiegelt werden dürfen.

Im Grünbereich östlich der geplanten Sporthalle soll ein Mulden und Rigolensystem angelegt werden um das Oberflächenwasser aus dem Bereich der Sporthalle zurückzuhalten und wenn möglich zu versickern.

Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass im Plangebiet keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden dürfen.

6.4. Hinweise

Die unten angeführten Hinweise sollen die rechtssichere Umsetzung des Planungsrechts bzw. der nachfolgenden Baumaßnahmen unterstützen.

6.4.1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

6.4.2. Baumschutz

Es gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung. Während der Bauphase sind für die vorhandenen Bäume geeignete Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich, den Stamm und den Kronenbereich zu treffen.

6.4.3. Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Versickerungsgutachten von dem Büro Geoconsult erarbeitet worden, das zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung aufgrund der geringen Durchlässigkeit im ohne eine zusätzliche Zwischenspeicherung nicht zu empfehlen ist. Daher wird im Bereich des Wohn- und Mischgebietes auf eine Pflicht zur Versickerung verzichtet, da der Aufwand unverhältnismäßig hoch ist. Unabhängig davon ist die Anlage von Zisternen zur Rückhaltung bzw. Speicherung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Extremwetterlagen mit Starkregen und langen Dürreperioden zu begrüßen.

6.4.4. Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Kampfhandlung oder Blindgänger vor.

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

6.4.5. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Erdaushub

Sofern bei Aushubmaßnahmen, Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden oder Hinweise (sowohl optische als auch geruchliche) auf mögliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Abteilung Umwelt und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 02371/217-2939 oder 217-2943) und der Märkische Kreis - Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02351/966-6385) zu verständigen. Der Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen zu verhindern und Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, die von seinem Grundstück drohen, zu ergreifen (§ 4 Abs. 1 und 2 BBodSchG). Liegt eine schädliche Bodenveränderung vor, so können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem Material erfolgen, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodschV) einhält. Sollten Recyclingbaustoffe oder Bodenaushub eingesetzt werden, der die oben genannten Vorsorgewerte nicht einhält, ist das vorab mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.

6.4.6. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

6.4.7. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die maximale Traufhöhen über Normalhöhennull (ü. NHN) in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt. NHN beschreibt dabei die Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 2016. Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass höhentechisch ein harmonischer Übergang zur östlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung entsteht. Gleichzeitig ermöglichen die Höhenfestsetzung vor dem Hintergrund der zunehmenden Baulandknappheit eine ausreichende Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke um weiteren Flächenverbrauch durch Neuausweisung von Wohnbauflächen zu minimieren.

6.4.8. Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Auswirkungen der Gehölzrodungen auf Art und Umfang der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich nicht.

Bei einer entsprechenden Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten der Arten Bluthänfling und Kuckuck bei Umsetzung der Planung im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Vermeidung der Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von besonders streng geschützten Arten, europäischen Vogelarten und Fledermausarten sind vor Beginn von Baumfäll- oder Abrissarbeiten die Begehung durch einen Sachverständigen vorzunehmen.

7. Flächenbilanzierung

Flächenanteile nach Nutzungen	Größe in ha (m ²)	%
Allgemeines Wohngebiet	8.276	32,56
Mischgebiet	1.837	7,23
Gemeindbedarfsfläche	9.994	39,32
Straßenverkehrsfläche	4.352	17,1
Fußwege	380	1,5
Fläche für den Hochwasserschutz	576	2,26
Gesamtfläche	25.417	100 %

Tabelle 1: Flächenbilanzierung des Plangebietes

8. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bereich der Wohn – und Mischgebietsflächen einschließlich der Erschließungsstraße ist Besitz der Stadt Iserlohn. Beim Verkauf der Flächen sind die Grundstücke entsprechend der Erfordernisse der Bauherren neu zu parzellieren.

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche besteht ein Erbpachtverhältnis zwischen der Stadt als Erbpachtnehmer und dem Eigentümer als Erbpachtgeber.

Auf der Fläche soll das bestehende Lehrschwimmbecken abgerissen und neu gebaut werden. Bauherr ist voraussichtlich die Bädergesellschaft Iserlohn.

Für den Neubau des Lehrschwimmbeckens ist der Bereich der entsprechend aus der gesamten Pachtfläche heraus zu parzellieren.

9. Kosten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Kosten für die unter Pkt. 10.2 genannten Gutachten entstanden. Weiter Kosten werden u.a. im Rahmen der weiteren Herstellung der Erschließungs- und Entwässerungsanlagen entstehen.

10. Grundlagen und Quellen

10.1. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtgrundlagen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S.421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1072)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122) geändert worden ist
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. 1995 S. 926); zuletzt geändert am 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559)

10.2. Gutachten und sonstige Quellen

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- ASP Stufe 1 und 2
- Starkregenkonzept
- Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
- Immissionsgutachten
- Geotechnischer Bericht (Versickerungsgutachten)

Iserlohn, den 08.12.2023

Thorsten Grote
Stadtbaurat

11. Anlagen

Anlage 1	Planbereich
Anlage 2	Bebauungsplan