



Bebauungsplan Nr. 391

»Haus Ortlohn«

Begründung

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen
des Bauleitplanes



bearbeitet im Auftrag:

Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44
info@post-welters.de / www.post-welters.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2	Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB	4
3	Bestandssituation	6
3.1	Einordnung im Stadtgefüge	6
3.1.1	Größe und Abgrenzung	6
3.1.2	Bestandsituation im Plangebiet	6
3.1.3	Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur	6
3.2	Verkehrliche Anbindung	8
3.2.1	Motorisierter Individualverkehr	8
3.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	8
3.2.3	Soziale Infrastruktur und Spielflächen	8
4	Förmliche und informelle Planungen	10
4.1	Regionalplan	10
4.2	Landschaftsplan	10
4.3	Flächennutzungsplan (FNP)	10
4.4	Bebauungspläne	10
4.5	Stadtentwicklungskonzept der Stadt Iserlohn	10
4.6	Klimaschutzkonzept/Klimakarten der Stadt Iserlohn	11
4.7	Freiflächenkonzept der Stadt Iserlohn	11
5	Städtebaulicher Entwurf	12
5.1	Städtebauliche Planungsziele	12
5.2	Städtebauliches Konzept	12
5.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept	13
5.4	Grün- und Freiraumkonzept	14
5.5	Ver- und Entsorgung und Notfall-/Rettungsdienste	15
5.6	Entwässerung	15
5.7	Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Konzeption	17
5.8	Untersuchte Konzeptalternativen	17
6	Festsetzungen	19
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
6.1.1	Allgemein zulässige Nutzungen	19
6.1.2	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung	20
6.2.1	Bezugspunkte für festgesetzte Gebäudehöhen	20
6.2.2	Grundflächenzahl	20
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse	20
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	21
6.3.1	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)	21
6.3.2	Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten	21
6.4	Stellplätze und Garagen / Flächen für Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)	22
6.4.1	Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen	22
6.4.2	Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen	22
6.5	Öffentliche Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	22
6.6	Private Grünflächen	23
6.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	23
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Erhaltungsgebote	24
6.8.1	Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
6.8.2	Erhaltungsgebot (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	24
6.9	Immissionsschutz Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	25

6.9.1	Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen	26
6.9.2	Lärmpegelbereiche – Festsetzung der Schalldämmmaße	27
	Begründung Lärmpegelbereiche – Schalldämmmaße	27
6.9.3	Passive Schallschutzmaßnahme - Lüftungseinrichtungen	27
6.9.4	Schallpegelwerte in Außenwohnbereichen	28
7	Gestalterische Festsetzungen	30
7.1	Ziele der gestalterischen Festsetzungen	30
7.2	Doppelhäuser und Hausgruppen	30
7.3	Dächer	30
7.3.1	Dachform/-neigung/Hauptfirstrichtung und Staffelgeschosse	30
7.3.2	Dacheindeckung	31
7.3.3	Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel	31
7.4	Garagen und Nebenanlagen	31
7.5	Nicht überbaute Grundstücksflächen	31
7.5.1	Vorgärten	31
7.5.2	Einfriedungen der Vorgärten	32
8	Umweltbelange	33
8.1	Umweltbericht	33
8.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	33
8.3	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	34
8.4	Schutzgüter	35
8.4.1	Schutzgut Mensch	36
8.4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	36
8.4.3	Schutzgut Boden	37
8.4.4	Schutzgut Wasser	37
8.4.5	Schutzgut Klima/Luft	37
8.4.6	Schutzgut Landschaft (Ortsbild)	37
8.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	38
9	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	39
9.1	Niederschlagswasser	39
9.2	Bodenlagernde Rückstände	39
9.3	Bodendenkmäler	42
9.4	Ver- und Entsorgung	42
9.5	Geschützte Arten	42
9.6	Maßnahmen zum Schutz der Bäume	43
10	Ver- und Entsorgung	44
11	Realisierung	45
11.1	Bodenordnung	45
11.2	Kosten	45
12	Städtebauliche Zahlenwerte	46

1 Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Haus Ortlohn sowie die umgebende Parkanlage haben eine hohe Bedeutung für die Iserlohner Bevölkerung. Die Tagungsstätte »Haus Ortlohn« wurde im Jahr 2007 aufgegeben. Seitdem wird eine Nachnutzung für das Gelände gesucht, die sich harmonisch in den Bestand einfügt, den Bedürfnissen der Iserlohner Bevölkerung entspricht und dabei die Qualitäten des Parks sowie seine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit sichert. Da sich für die bisherige Nutzung in den vergangenen Jahren kein Nachnutzer fand, stehen die Gebäude weiterhin leer. Die neuen Nutzungen sollen eine positive Wirkung auf den umliegenden Park sowie für den Stadtteil Nußberg entfalten.

In Iserlohn ist ein hoher Bedarf nach Wohnangeboten für unterschiedliche Nutzergruppe, wie Familien, Senioren und gemeinschaftlich orientierte Wohnprojekte vorhanden. Im Bereich der Angebote für Senioren besteht sowohl Bedarf nach Pflegeplätzen als auch nach barrierefreien Wohnungen. Außerdem zeichnet es sich ab, dass eine hohe Nachfrage nach günstigen Wohnungen besteht. Das Plangebiet bietet mit seiner verkehrsgünstigen, integrierten und innenstadtnahen Lage, dem vorhandenen Angebot an sozialer Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie der Nähe zum Park »Ortlohn« als Ort der Naherholung sehr gute Voraussetzungen für eine weitere Wohnbebauung und ist gleichzeitig attraktiv für die Nutzergruppen, die in Iserlohn aktuell Wohnungen nachfragen.

Da für die Flächen innerhalb des Plangebietes derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, zur Umsetzung der Planungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Planungsrecht für eine Wohnbebauung zu schaffen und die Parkanlage auch in Zukunft als qualitätsvollen, öffentlich zugänglichen Naherholungsraum zu erhalten.

2 Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB

Die **durch den Bebauungsplan zulässigen** Grundflächen **gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO** liegen unter der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 qm. Der Bebauungsplan dient daher gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung und trägt dazu bei, dass zusammenhängende Freiflächen im Außenbereich geschont werden. Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist darüber hinaus eine ressourcenschonende Entwicklung der Bauflächen gewährleistet. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB findet somit Anwendung. Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 03. Juli 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 391 im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden und auf die Anwendung des § 4c BauGB (Monitoring) verzichtet werden. Da das Plangebiet jedoch einen sehr hohen Bestand an älteren, schützenswerten Bäumen aufweist und eine hohe ökologische Wertigkeit einzelner Bereiche naheliegend ist, **erfolgt** eine Umweltprüfung und die Bestimmung und Festsetzung von ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Darlegung der Ergebnisse in Form eines Umweltberichtes.

Das Verfahren nach § 13a BauGB eröffnet die Möglichkeit, Verfahrensschritte wegzulassen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 391 »Haus Ortlohn« wurde daher auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet. Um die Bevölkerung dennoch über die vorgesehene Planung zu informieren, wurden im September 2012 sowie im Mai 2013 Informationsveranstaltungen durchgeführt.

Zudem wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Diese fand im Zeitraum 31. Oktober 2012 bis 30. November 2012 statt.

Im Zeitraum vom 28. Januar 2014 bis einschließlich zum 24. März 2014 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Planung Stellung zu nehmen.

Aufgrund verschiedener Änderungen an Plan und Begründung steht als nächster Verfahrensschritt die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an.

3 Bestandssituation

3.1 Einordnung im Stadtgefüge

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Nußberg der Stadt Iserlohn. Dieser liegt in ca. 1,6 km Luftlinie nördlich der Iserlohrner Innenstadt. Die fußläufige Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 2 km. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Theodor-Fleitmann-Straße, über die das Plangebiet direkt an das Hauptverkehrsstraßennetz bzw. die Autobahn angebunden ist. Das Plangebiet selbst ist heute Teil der mit den Räumlichkeiten der ehemaligen Tagungsstätte bebauten Parkanlage »Ortlohn«, die sich südlich des Geltungsbereiches bis zur Autobahn A 46 erstreckt.

Nordöstlich des Plangebietes liegt der Berliner Platz mit einigen nahversorgungsrelevanten Angeboten (Sparkasse, Drogeriemarkt). In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden sich unterschiedliche soziale Infrastruktureinrichtungen. Südwestlich des Plangebietes liegt ein baulicher Komplex mit Grundschule und Gesamtschule. **Östlich** der Baarstraße befindet sich das Schulzentrum mit dem Märkischem Gymnasium sowie der Realschule Hemberg.

3.1.1 Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,95 ha. Es wird folgendermaßen umgrenzt:

- im Norden durch die Theodor-Fleitmann-Straße,
- im Westen durch Wohngebäude und einen Kindergarten,
- im Süden durch die Parkanlage,
- im Osten grenzen weitere Freiflächen an.

3.1.2 Bestandsituation im Plangebiet

Das Plangebiet ist aktuell durch bereits bestehende Bebauung des ehemaligen Haus Ortlohn mit Tagungsräumen und durch die vorhandene Parkanlage geprägt. Das Parkgelände fällt von Nordwesten nach Südosten hin ab und weist Höhen zwischen ca. 217 m ü. NHN im nordwestlichen Randbereich (Theodor-Fleitmann-Straße/Berliner Platz) und ca. 205 m ü. NHN im südlichen Bereich auf. Die Theodor-Fleitmann-Straße steigt zudem von ca. 205 m ü. NHN im Osten auf ca. 217 m. ü. NHN im Westen am Berliner Platz an. Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt damit ca. 10%.

Das Parkgelände zum Haus Ortlohn wurde bereits in der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert **angelegt**. Bis heute haben sich entsprechende gartenarchitektonische Gestaltungselemente erhalten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ca. 120 Laubbäume sowie weitere 20 Nadelbäume.

3.1.3 Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Südlich des Plangebietes, direkt an der A 46, liegt das Gewerbegebiet an der Bahrstraße mit unterschiedlichen kleineren und mittleren Betrieben.

Die Bebauungsstruktur im Stadtteil Iserlohn-Nußberg ist im Allgemeinen relativ durchgrünt und durch Wohnbebauung, vorwiegend Zeilenbauten der 1950er/1960er Jahre, geprägt.

Nördlich der Theodor-Fleitmann-Straße sowie westlich der Ortlahnstraße befinden sich die nordsüd- bzw. ostwest-orientierten Geschosswohnungsbauten.

Im Nordwesten grenzt das Grundstück der am Berliner Platz liegenden Johanneskirche direkt an das Plangebiet. Die Kirche prägt mit ihrem freistehenden Glockenturm und dem hohen Kirchenschiff die städtebauliche Situation am Berliner Platz.

Südlich des Geltungsbereiches grenzt eine Parkanlage mit prägendem Baumbestand und einer Teichanlage an. Die Parkanlage zeichnet sich durch einen gewachsenen Bestand an Vegetation mit hohem Freizeit- und Erholungswert aus. Sie ist derzeit öffentlich zugänglich und befindet sich im Eigentum der Evangelischen Kirche von Westfalen.

3.2 Verkehrliche Anbindung

3.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Südlich des Plangebietes liegt die Bundesautobahn A 46. Über diese ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Östlich des Plangebietes bindet die in Nord-Süd-Richtung verlaufende L 680 (Baarstraße) das Plangebiet an das übrige Stadtgebiet an.

3.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im näheren Umfeld des Plangebietes verkehren derzeit **verschiedene** Buslinien der Märkischen Verkehrsgesellschaft mbH (MVG). Von der Theodor-Fleitmann-Straße (Haltepunkt Ohlauer Straße) und dem Berliner Platz verkehren stündlich die Linien 11 (Richtung Liebigstraße) und 12 (Richtung im Lau). Die Linie 10 in Richtung Finanzamt verkehrt nur einmal am Tag und nur an Schultagen.

An der Baarstraße (Haltepunkt Hemberg) in durchschnittlich 400 m Entfernung zum Plangebiet verkehren weitere städtische und regionale Buslinien, die das Stadtgebiet mit der Innenstadt und dem nördlichen Stadtgebiet sowie mit Nachbarstädten verbinden.

Hier bestehen zusätzlich die folgenden Verbindungen.

- Stadtbusse 15 (Hombruch – Letmann Mitte) und Stadtbus 16 (Echelnteichweg – Letmann Mitte) zweimal stündlich je Richtung
- Stadtbusse 215 (Händlerstraße) und 222 (Konrad-Adenauer-Ring, ZOB – Menden Schulzentrum) je Richtung einmal täglich
- Bus 18 (Hennen Bahnhof – Iserlohn Stadtbahnhof) einmal stündlich je Richtung
- Regionalbus 22 (Iserlohn Stadtbahnhof – Menden Hüingsen), zwei Mal stündlich je Richtung
- Regiobus R30 (Iserlohn Stadtbahnhof – Schwerte Bahnhof) einmal stündlich je Richtung

Die Haltepunkte sind fußläufig gut erreichbar. Das Plangebiet ist somit sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

3.2.3 Soziale Infrastruktur und Spielflächen

Die Gesamtschule Iserlohn befindet sich in ca. 450 m fußläufiger Entfernung zum Plangebiet an der Langerfeldstraße. **Ein** Schulkomplex mit der Realschule Hemberg und dem Märkischen Gymnasium befindet sich östlich der Baarstraße in etwa 500 m Entfernung. Fußläufig erreichbare Kindertagesstätten liegen an der Königsberger Straße, am Tannenweg und an der Ortlahnstraße sowie südlich der BAB 46 in der Straße am Tückwinkel.

Folgende Spielflächen und Sportplätze befinden sich im Umkreis des Plangebietes:

An der Königsberger Straße, in ca. 350 m fußläufiger Entfernung, liegen ein kleinerer Spielplatz für Kleinkinder sowie ein Sportplatz. Am Tannenweg, in ca. 750 m Entfernung, befindet sich ein größerer (ca. 4.500 qm), vielfältig ausgestatteter Spielplatz. Ein weiterer kleinerer Spielplatz in etwa gleicher Entfernung liegt südlich der A 46 neben der Kindertagesstätte in der Straße Am Tückwinkel. Weitere Sportplätze befinden sich im Bereich der Schulen.

Für die Schulen ist im Spielplatzbedarfsplan ein Bedarf an neuen Spielflächen ausgewiesen. Weitere Bedarfe sind nicht vermerkt.

4 Förmliche und informelle Planungen

4.1 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan (früher: Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – (Stand Februar 2009) wird der Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die vorliegende Planung stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kirche und kirchliche Einrichtungen sowie Kindertagesstätte dar. Die südlich angrenzenden Flächen werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Eine Berichtigung des FNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist daher erforderlich.

4.4 Bebauungspläne

Für die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Rechtskräftige Bebauungspläne befinden sich südwestlich des Plangebietes:

Der Bebauungsplan Nr. 148 Ortlohntal, rechtsverbindlich seit 1988 (1. Änderung, rechtsverbindlich seit 1991, 2. Änderung, rechtsverbindlich seit 1997) setzt für die Errichtung von Schulen Flächen für den Gemeinbedarf fest. Für die weiteren baulich genutzten Flächen sind reine Wohngebiete in zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Zudem werden verschiedene Grünflächen festgesetzt, die Bestandteil nachfolgender Änderungen des Bebauungsplanes wurden. Als westlicher Abschluss ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Rasen, Sträucher, Bäume, südlich der Schule eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schulsport festgesetzt. Südlich der A 46 sind öffentliche Grünflächen mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und eine gewerbliche Baufläche festgesetzt.

Der seit dem Jahr 2009 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 249 »Weingarten« schießt für die Flächen eines bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes südlich der A 46 die Ansiedlung von Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Diskotheken und Wohnungen aus.

4.5 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Iserlohn

Das Stadtentwicklungskonzept sieht für den Stadtteil Nußberg eine kontinuierliche und marktkonforme Anpassung der Wohnungsbestände sowie des sozialen Infrastrukturangebotes vor. Zudem ist vorgesehen, dass das Wohnumfeld qualifiziert und das Ortsteilzentrum gestalterisch und funktional gesichert bzw. aufgewertet wird. Für das Ortlohntal ist eine infrastrukturelle Erschließung gewünscht.

Die Grün- und Freiflächen sollen zu grünen Verbindungstrassen zwischen Landschaft und Freiraum bzw. in die Innenstadt ausgebaut und die Freiraumfunktionen gestärkt werden. Hierbei wird im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Iserlohn insbesondere die ökologische Aufwertung des Baarbachtales hervorgehoben.

Die Parkanlage des Hauses Ortlohn soll dabei auch künftig eine verbindende Funktion zu den umliegenden Freiräumen einnehmen. Die Schaffung von verschiedenen Wohnangeboten in Verbindung mit dem Erhalt und der langfristigen Sicherung der Parkanlage sowie der Wegeverbindungen innerhalb der Flächen dient daher der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes.

4.6 Klimaschutzkonzept/Klimakarten der Stadt Iserlohn

Gemäß Klimaschutzkonzept der Stadt Iserlohn weisen die Flächen innerhalb des Plangebietes insgesamt einen mittleren und in einem Teilbereich einen hohen Freiflächensicherungsgrad auf. Bedeutsam für das Stadtklima sind Flächen mit einem hohen Freiflächensicherungsgrad, da sich in diesen Bereichen Kaltluftentstehungsgebiete befinden und ein hoher Luftaustausch zu umliegenden Siedlungsgebieten stattfindet.

Der Luftaustausch der Flächen des Bebauungsplanes wird insgesamt im Klimaschutzkonzept im Vergleich zu anderen Gebieten als geringer eingeordnet, weshalb von einer nur lokal begrenzten Wirkung der Kaltluftentstehung für umliegende Gebiete ausgegangen werden kann.

4.7 Freiflächenkonzept der Stadt Iserlohn

Das Freiflächenkonzept der Stadt Iserlohn aus dem Jahr 2000 verfolgt das Ziel die spezifischen Funktionen der Grünflächen innerhalb der Stadt zu erhalten. Es sollen die Funktionen als Lebensraum für Flora und Fauna, die ästhetische und pädagogische Funktion sowie die Funktion für Klima, Niederschlagsversickerung und Bodenschutz vor Beeinträchtigung geschützt werden. Als rechtsunverbindliches Konzept, soll es als Entscheidungshilfe bei politischen Beschlüssen dienen.

Die Fläche ist im Freiflächenkonzept Iserlohn als Park – Haus Ortlohn mit der Nummer 48 gekennzeichnet. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Freiflächenkonzeptes war die Fläche über die Eintragung eines Landschaftsschutzgebietes und einer Wasserschutzzone IIIB geschützt. Die Lage wurde als Außenbereich gemäß § 35 BauGB bewertet, die Wertigkeit der Fläche gemäß Klimagutachten als gering bis mittel eingeschätzt. Besondere Schutzwürdigkeit wurde aufgrund der Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Biototypen, aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen und landeskundlichen Gründen und aufgrund der besonderen Bedeutung für die Erholung, den Biotopverbund und für den Biotop- und Artenschutz festgehalten. Zudem waren die Kriterien der §§ 19 bis 23 LG NW erfüllt.

5 Städtebaulicher Entwurf

5.1 Städtebauliche Planungsziele

Ziel der Planung ist es, ein an der heutigen Nachfrage orientiertes Wohnungsangebot für verschiedene Zielgruppen, wie beispielsweise junge Familien und Senioren, zu schaffen. Neben klassischen Einfamilienhäusern sollen in der städtebaulichen Planung daher auch alternative Wohnformen, wie z.B. generationsübergreifendes Wohnen, Berücksichtigung finden. Das im Stadtteil Nußberg bestehende Wohnraumangebot soll um bislang nicht oder in nicht ausreichendem Maß vorhandene Angebote, insbesondere für Senioren, ergänzt werden.

Die neuen Gebäude sollen sich in die bauliche Struktur des Bestandes einfügen und hierdurch den Siedlungskörper entlang der Theodor-Fleitmann-Straße räumlich abrunden. Die bestehenden landschaftlichen Qualitäten, wie beispielsweise der Park und die Zugänglichkeit des umliegenden Landschaftsraumes, sollen auch bei einer Bebauung der Fläche weiterhin erlebbar bleiben. Die Zugänge zum Park sollen mit der neuen Bebauung und der neuen Nutzung verbessert und attraktiver gestaltet werden.

Das städtebauliche Konzept erhält die für die Bewohner des Stadtteils Iserlohn-Nußberg wichtige Parkanlage auch in Zukunft als qualitätsvollen, öffentlich zugänglichen Naherholungsraum. Die zukünftige Bebauung ist ausschließlich im nördlichen Bereich der Parkanlage vorgesehen, um die restlichen Parkflächen von Bebauung freizuhalten.

Die vorhandenen besonders schützenswerten und das Landschafts- und Ortsbild prägenden Baumbestände werden im Rahmen der Planung erhalten.

5.2 Städtebauliches Konzept

Dem städtebaulichen Konzept liegt ein umfassender Abstimmungsprozess zugrunde, der in erster Linie dem Erhalt der hochwertigen Baumbestände des Parkes Ortlahn diene. Der Erhalt ist als Grundsatz in die weitere städtebauliche Konzeption eingeflossen, die Bebauung ordnet sich demnach dem vorhandenen Baumbestand unter. Insgesamt können dadurch besonders schützenswerte Baumbestände erhalten werden und gleichzeitig aber auch eine Wohnsiedlung in hoher Qualität entstehen:

Das städtebauliche Konzept sieht wohnbaulich genutzte Baukörper mit Angeboten für verschiedene Zielgruppen, wie z. B. Familien, Senioren und gemeinschaftlich orientierte Wohnprojekte vor. Es ist in einen westlichen, einen östlichen sowie einen südwestlichen Teilbereich gegliedert. Alle drei Teilbereiche werden separat erschlossen. Die zwischen den Teilbereichen liegenden Grünflächen einschließlich der vorhandenen erhaltenswerten Baumbestände bleiben bestehen. Die Kapelle im westlichen und ein Wohngebäude im östlichen Teilbereich des Plangebietes werden ebenso erhalten.

In der nordwestlichen Eingangssituation werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen dreigeschossigen Baukörper geschaffen und zudem maximale Grenzen der Bebauung des Grundstückes festgesetzt. Beabsichtigt ist eine Nutzung als Seniorenwohnheim mit Pflegeplätzen und seniorengerechten Wohnungen, deren Verhältnis und Anzahl im Rahmen der Ausführungsplanung geklärt wird. Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption

zum Bebauungsplan Haus Ortlohn wird von ca. 33 Pflegeplätzen sowie 8 seniorengerechten Wohnungen ausgegangen.

Südlich an dieses Gebäude angrenzend sind zwei weitere dreigeschossige Gebäude für Geschosswohnungen geplant, die in barrierefreiem Qualitätsstandard errichtet werden sollen. Für das östliche Gebäude besteht Interesse seitens eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes.

Im südlichen Abschluss des westlichen Teilbereiches sind Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften geplant, die ost-westlich orientiert sind und von einem geschlossenen Gebäuderiegel im Süden abgeschlossen werden. Im südwestlichen Teilbereich ist eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen, die durch einen Stich von der Ortlohnstraße erschlossen werden.

Im östlichen Plangebiet sind im städtebaulichen Konzept zur Vorabstimmung des Planverfahrens Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Beabsichtigt ist die Errichtung im Rahmen des sozial geförderten Wohnungsbaus und eine Vermietung an Familien mit Kindern. Ein Gebäude mit 6 Wohnungen bleibt erhalten. Auch in diesem Teilgebiet ist die Errichtung eines geschlossenen Gebäuderiegels im südlichen Abschluss vorgesehen.

Alle Baukörper können entsprechend des letzten Standes des städtebaulichen Konzeptes so ausgerichtet werden, dass Gebäude mit stärkeren Lärmbelastungen einen zusätzlichen ruhigen Außenwohnbereich im Westen oder Nordwesten erhalten. Ruhige Wohnräume werden durch Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen für Schlafräume sichergestellt.

Insgesamt können im Plangebiet etwa 100 Wohnungen und 33 Pflegeplätze entstehen. Weiterhin soll es die Möglichkeit geben, zusätzliche Einliegerwohnungen in den Ein- und Zweifamilienhäusern zu realisieren.

5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird über drei Erschließungstiche erschlossen. Alle Erschließungstiche sind so konzipiert, dass sie als Mischverkehrsfläche bzw. als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt werden können.

Der nordwestliche Teilbereich wird über eine von der Theodor-Fleitmann-Straße abgehende Stichstraße mit Wendeanlage, die auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar ist, erschlossen. Der Park im Süden des Plangebietes ist auch künftig über kleine Erschließungstiche erreichbar, die innerhalb der Grünflächen wie bisher als Fuß- und Radwege weitergeführt werden. Der nordöstliche Teilbereich wird mittels einer Stichstraße erschlossen, die in einem Wendepplatz endet. Von dem Platz führen zwei Fuß- und Radwege in die Parkanlage. Die südwestliche Bebauung wird an die Ortlohnstraße angebunden.

Bis auf die verdichteten Wohnformen im Nordwesten des Plangebietes ist für alle Wohngebäude ein Stellplatzschlüssel von 1,0 vorgesehen. Diese Stellplätze sollen in Garagen und Carports auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden. Zudem können im Bereich der Zufahrten zu den Carports und Garagen weitere Fahrzeuge abgestellt werden. Im öffent-

lichen Straßenraum sind für Besucher weitere Stellplätze im Bereich der Wendeanlagen sowie entlang der Erschließungsstiche vorgesehen.

Für die Wohngebäude im Nordwesten des Plangebietes wird aufgrund der dichteren Nutzungen und der voraussichtlichen Altersstruktur der Bewohner ein geringerer Stellplatzschlüssel angenommen. Hierzu sind im Umfeld der geplanten Gebäude Stellplätze geplant, die Stellplatzanlage östlich des PflEGewohnhausneubaues an der Theodor-Fleitmann-Straße ermöglicht die Errichtung von behindertengerechten Stellplätzen. Zudem konzentrieren sich im nordwestlichen Plangebiet die öffentlichen Stellplätze entlang des geplanten Erschließungsstiches. Zu Spitzenzeiten kann weiterhin auf private Stellplätze eines angrenzenden Grundstückes im Nordwesten des Plangebietes zurückgegriffen werden, die durch den nordwestlichen Erschließungsstich direkt an das Plangebiet angebunden werden. Im nordöstlichen Teilgebiet ist für das existierende Wohngebäude eine Stellplatzanlage vorgesehen. Zudem können im Bereich der Zufahrt zum Gelände sowie innerhalb des öffentlichen Raumes Stellplätze errichtet werden.

Das Erschließungskonzept sieht vor, dass die vorhandenen Geländeneigungen von stellenweise über 12 % im Bereich der Straßen auf ein Niveau von maximal 8 % und im Bereich der Wendeanlagen auf maximal 6 % angeschüttet bzw. abgegraben wird. Somit ist die Befahrbarkeit auch in den Wintermonaten sowohl für Pkws als auch für Ver- und Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge problemlos möglich. Im Bereich der Grundstücksflächen müssen die Geländehöhen entsprechend angeglichen werden. Stärkere Neigungen liegen im Bereich der Anschlüsse an verbindende Fuß- und Radwege, große Geländesprünge müssen durch L-Profile oder Wände ausgeglichen werden.

5.4 Grün- und Freiraumkonzept

Die geplante Bebauung nimmt Rücksicht auf die Bedeutung des Parkgeländes als Naherholungsraum für die Iserlohner Bevölkerung und auf den vorhandenen Baumbestand. Eine Bebauung der heutigen Parkflächen erfolgt lediglich bis zu einer Tiefe von maximal 90 m im Osten und 150 m Tiefe (jeweils gemessen ab der Theodor-Fleitmann-Straße). Dabei werden vorhandenen, erhaltenswerten Bäume und Baumgruppen weitestgehend von einer Bebauung ausgenommen. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird ein mindestens 40 m breiter Grünstreifen von Bebauung freigehalten. Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und zwischen den baulichen Teilbereichen bleibt die Parkanlage vollständig bestehen.

Die meisten der vorhandenen, großkronigen und schützenswerten Bäume (nach Baumschutzsatzung Laubbäume ab einem Stammumfang von > 1,0 m) können so erhalten bleiben. Da die prägenden Baumstrukturen erhalten bleiben, bewahren die Eingänge in das Plangebiet auch weiterhin ihren grünen Charakter.

Der überwiegende Teil der Wege- und Blickbeziehungen in den Freiraum bleibt erhalten. Es ist eine hohe fußläufige Durchlässigkeit des gesamten Plangebietes vorgesehen. Fußwege führen in die bestehenden und zukünftig zu erhaltenden Grünflächen.

5.5 Ver- und Entsorgung und Notfall-/Rettungsdienste

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die öffentlichen Straßen innerhalb des Plangebietes. In den beiden nördlichen Teilgebieten können Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zukünftig von der Theodor-Fleitmann-Straße bis zu den Wendeanlagen vorfahren. Die Wendeanlagen sind für die in Iserlohn eingesetzten dreiachsigen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt, die Wendeanlagen weisen jeweils ein Geländegefälle von maximal 6 % auf.

Die Wohngebäude im südwestlichen Teilgebiet werden durch einen Erschließungsstich von der Ortlohnstraße aus angefahren. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge können im Erschließungsstich von der Ortlohnstraße aus bis zum letzten Baukörper vorfahren, eine Wendemöglichkeit ist jedoch nicht vorgesehen.

Das Wenden von Ver- und Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen im nordöstlichen Plangebiet ist auf einem 21,5 m auf 20,0 m großen Platz möglich, in dessen Mitte im Rahmen der Ausbauplanung Stellplätze und/oder Bäume vorgesehen werden können.

5.6 Entwässerung

Die Entwässerung der Schmutz- und Regenabwässer erfolgt in den drei Teilgebieten **des Bebauungsplanes** über verschiedene Systeme. Die vorhandenen Kanäle in der Theodor-Fleitmann- und der Ortlohnstraße können die vorgesehenen Abwasser- und Mischwassermengen aufnehmen. Das Regenwasser soll teilweise dem Mischwasserkanal und teilweise einem Siepen zugeführt werden. Die Versickerung von Regenwasser vor Ort ist durch die Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe hierzu auch Kapitel 9. Hinweise). Durch das vorgelegte Entwässerungskonzept werden die Anschlussgrößen bzw. -mengen der Generalentwässerungspläne Nußberg und Mitte nicht überschritten, **die Abwassermengen sind hier berücksichtigt.**

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in die in der Theodor-Fleitmann-Straße und der Ortlohnstraße vorhandenen Mischwasserkanäle abgeführt. Das geplante Pflegewohnheim im nordwestlichen sowie die geplanten Gebäude nördlich des östlichen Erschließungsstiches sollen im Freispiegel entweder direkt oder über einen neuen Kanal entlang der Straßen in das vorhandene System eingeleitet werden. Die Gebäude südlich des östlichen Erschließungsstiches liegen niedriger, sodass ein Anschluss an den im Freispiegel entwässernden Mischwasserkanal nur möglich ist, wenn die geplanten Wohngebäude das entstehende häusliche Schmutzwasser durch eine Hausanschlussdruckleitung anschließen.

Im Bereich der weiteren geplanten Wohngebäude im nordwestlichen Teilgebiet wird in den Wohngebäuden ein Druckentwässerungssystem installiert (Ausnahme Pflegeheim). **Dieser wird in Richtung Norden zur Theodor-Fleitmann-Straße sowie bei den westlichen Gebäuden über einen separaten Erschließungsstich in den Kanal in der Ortlohnstraße entwässert.**

Regenwasser

Eine Versickerung der anfallenden Regenwassermengen vor Ort ist nicht möglich. Das Regenwasser **des östlichen Erschließungsstiches** soll daher im Mischwasserkanal entwässert werden.

Das Regenwasser eines Teilbereiches der zentralen Erschließungsstraße und der tiefer liegenden Bauflächen kann zum Siepen abgeleitet werden. Diese Entwässerungsanlage wird später von der Stadt Iserlohn übernommen und unterhalten.

Die Ableitung erfolgt durch Kanäle im Wohnweg. Am Ende des Wohnweges mündet der Kanal in einen Schlammfang. Anschließend unterquert der Kanal einen Fußweg und mündet in einen ca. 0,50 m tiefen Graben. Dieser führt ca. 20 m westlich des vorhandenen Teiches zu einem offenen Siepen. Der offene Siepen ist ausreichend dimensioniert.

Das Regenwasser aus dem westlichen Plangebiet kann zum Siepen abgeleitet werden. Diese Entwässerungsanlage wird später von den Anwohnern übernommen und unterhalten.

Die Ableitung erfolgt durch einen Kanal im privaten Wohnweg. Der Kanal unterquert weiter einen Fußweg im Park und mündet in einen vorhandenen Schacht eines verrohrten Siepens. Der verrohrte Siepen verläuft von Westen unterhalb der Ortlohnstraße, über die südliche Grenze des Plangebietes (etwa je hälftig innerhalb und außerhalb des Plangebietes) in einer Tiefe von 1,5 bis 2,0 m unter der Geländeoberfläche in Richtung der Parkanlage/Teich innerhalb des Parkes und soll östlich des Plangebietes (östlich des vorhandenen Fuß- und Radweges im Park) offengelegt werden. Das kanalisierte Gewässer hat einen Durchschnitt von DN 300 und leistet im weiteren Verlauf bei Freispiegelabfluss 112 l/s. Die Verrohrung mündet ca. 90 m weiter in einen Graben zum Teich der Parkanlage. Durch die geplante Einleitung entsteht keine Gefährdung unterhalb der Flächen. Sollte bei einem Starkregen die Verrohrung überfluten, so würde das Wasser aus dem Schacht in der Wiese des Parks austreten und zum Teich abfließen. Der nächste Schachtdeckel der Grabenverrohrung liegt etwa 2,20 m höher in der Ortlohnstraße.

Der Teich dient als Rückhaltebecken für alle Einleitungen aus dem westlichen Baugebiet. Bei einem 5-jährlichen Regenereignis steigt der Wasserspiegel maximal um 9 cm. Der Wasserspiegel im Teich liegt zeitweise unter dem Überfall am Auslauf, der derzeitige Zufluss reicht nicht aus um den Teich dauerhaft zu füllen. Durch die Einleitungen verbessert sich die Wasserbilanz. Sollte bei einem Katastrophenregen der Teich einmal kurzzeitig überlaufen, so entstehen keinerlei Gefährdungen, da der Überlauf durch einen Waldstreifen direkt zum Baarbach erfolgen würde.

Die Einleitung in den Siepen bedarf einer Einleitungsgenehmigung, die zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorgelegt werden muss.

5.7 Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Konzeption

Die Bauweise der vorgesehenen Baukörper und die Lage und Ausrichtung ist auf eine solar-energetische Nutzung ausgerichtet. Auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen explizit erwünscht und möglich. Die vorgesehenen Dachformen lassen die Errichtung dieser Anlagen zu.

Ein weiterer energetischer Aspekt ist die Ausrichtung der Fassaden nach der Topographie. So werden aufgrund der Topographie die Untergeschosse auf der Nordseite der Gebäude unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Südseiten jeweils eine deutlich größere Fläche aufweisen. Dies hat den positiven Nebeneffekt, dass die Gebäude ideal besonnt werden können.

5.8 Untersuchte Konzeptalternativen

Das als Grundlage für den Bebauungsplan gewählte städtebauliche Konzept ist das Ergebnis eines mehrjährigen Qualifizierungsprozesses. Nachfolgend werden zusammenfassend die wesentlichen Punkte alternativer städtebaulicher Entwürfe vorgestellt und auf dieser Grundlage eine Begründung für das gewählte Konzept dargelegt.

Im Vorgriff auf die Schließung der Tagungsstätte Haus Ortlohn wurde im Jahr 2007 seitens der Evangelischen Kirche von Westfalen eine Machbarkeitsstudie zur zukünftigen Nutzung und baulichen Weiterentwicklung des Plangebietes beauftragt. Ziel war es, die grundsätzlichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu ermitteln. Im Rahmen dieser ersten Studie wurden städtebauliche Konzepte erarbeitet, deren Bebauungsgrenze sich um ca. 250 m in Richtung Süden erstreckte. **Damit war im Vergleich zum aktuellen städtebaulichen Konzept eine Überbauung** deutlich weiter in Richtung **Süden**/Autobahn vorgesehen. Das erste Konzept wurde daher insbesondere aus Lärmschutzgründen als nicht realisierungsfähig eingestuft und eine Überarbeitung empfohlen.

Im Rahmen einer zweiten, im Zeitraum 2011-12 erarbeiteten städtebaulichen Studie wurden mehrere Varianten für die zukünftige Bebauung des Plangebietes entwickelt und verglichen. Allen Varianten war gemeinsam, dass die Bebauung sich lediglich um maximal 150 m in Richtung Süden erstreckte. Im Wesentlichen wurden die folgenden, unterschiedlichen Lösungsmöglichkeiten betrachtet.

Es wurden Entwürfe erarbeitet, die den im aktuellen Konzept vorgesehenen, trennenden Grünbereich zwischen den beiden Teilbereichen im Norden des Plangebietes, nicht vorsahen. Stattdessen war an dieser Stelle ebenfalls eine Bebauung vorgesehen. Diese Konzepte wurden zugunsten des Erhaltes von Baumbeständen verworfen.

Für den östlichen Bereich wurden Konzepte erarbeitet, die ausschließlich Reihenhäuser vorsahen. In einigen Konzeptalternativen war im östlichen Bereich ein Gebäude als Mehrfamilienhaus mit ca. 30 – 40 Wohneinheiten vorgesehen. Im Ergebnis wurden die geplanten Gebäude jedoch auf Angebote begrenzt, für die eine Nachfrage und eine konkrete Realisierungsabsicht besteht.

Als südlicher Abschluss des Plangebietes war zunächst eine aufgelockerte Bebauung beabsichtigt, die jedoch aufgrund der Schallimmissionen der A 46 als nicht realisierungsfähig eingestuft wurde. Weitere Konzepte ermöglichten lediglich die Einrichtung von in Richtung Süden orientierten Außenwohnbereichen. Da so jedoch Gärten und Terrassen eine stärkere Lärmbelastung aufwiesen, wurde das Konzept zugunsten zusätzlicher, lärmabgewandter Außenwohnbereiche optimiert.

Auch in Bezug auf die Erschließung wurden diverse Alternativen geprüft. Dabei wurde das Konzept so optimiert, dass eine Erschließung auch mit den vorhandenen Geländeneigungen von bis zu 10 % sowohl für Pkws als auch für Ver- und Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge problemlos möglich war. Letztlich musste jedoch eine maximale Neigung der Straßenräume von 8 % sichergestellt werden.

Weitere Konzepte sind aufgrund des deutlich stärkeren Eingriffes in die prägenden Baumstrukturen an den Rändern und in der Mitte des Plangebietes verworfen worden. Auch hier wurde eine für alle Seiten einvernehmliche Lösung gefunden.

Das als Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitete Konzept erfüllt die im Kapitel städtebauliche Zielsetzungen aufgeführten Aspekte optimal. Der Entwurf ermöglicht eine vertretbare Bebauung, die sich trotz der vorhandenen Topographie, der Erfordernisse des Schallschutzes, der Wirtschaftlichkeit sowie des ökologischen Eingriffes realisieren lässt.

6 Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 1 Nr. 6 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)

6.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden im Sinne der Ziele der Stadtentwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Begründung:

Diese Festsetzung mit der vorwiegenden Ausrichtung auf das Wohnen nimmt Bezug auf den Nutzungscharakter im angrenzenden Umfeld des Plangebietes, der hier entsprechend weiter entwickelt werden soll.

6.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 8 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die gemäß § 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Alle übrigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet soll den gewünschten, sich durch Wohnnutzung auszeichnenden Gebietscharakter sichern. Da die ausgeschlossenen Nutzungen untypisch für die örtliche Situation sind und somit störend auf die Nutzungen im Umfeld sowie auf die beabsichtigten Wohnnutzungen im Plangebiet wirken, sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

Für das Baufeld innerhalb des WA 1 werden Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes aufgrund der Randlage des Baukörpers und der Nähe zum örtlichen Zentrum ausnahmsweise zugelassen. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässig-

keit ist, dass durch den Betrieb keine Störungen auf die umliegenden Wohnnutzungen ausgehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

6.2.1 Bezugspunkte für festgesetzte Gebäudehöhen

Für die Höhen der Gebäude werden absolute Höhen über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

Als Begriffsbestimmung die Festsetzung der Traufhöhen gilt die folgende Definition:

Die Traufhöhe ist der tiefste Schnittpunkt des senkrechten Mauerwerks mit der Dachhaut.
Relevanter Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe ist die Gebäudeoberkante.

Begründung:

Die maximale Traufhöhe über NHN wird festgesetzt, um die maximale Gebäudehöhe eindeutig zu definieren. Für die WA 3 bis WA 8 wird angenommen, dass die Wohngebäude maximal eine Höhe von 3,0 m je Geschoss benötigen. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wurde das voraussichtliche Straßenniveau gemäß Ausbaukonzeption an der am höchsten gelegenen möglichen Gebäudekante (Baugrenze) angenommen und ein Spielraum von jeweils 1,0 m aufgeschlagen. Im Bereich der WA 1 und WA 2 wird für die maximale Gebäudehöhe ein zusätzlicher Spielraum für erhöhte Erdgeschosse oder Dachaufbauten angenommen.

Für die südliche Baureihe des östlichen und des nordwestlichen Teilgebietes (WA 4 und WA 8) wird durch die Festsetzung der minimalen Gebäudehöhe sichergestellt, dass nördlich der Gebäude ruhige Außenwohnbereiche entstehen können.

Für das WA 5 wird zudem eine maximale Firsthöhe festgesetzt, um benachbarte und schutzwürdige Wohngebäude nicht zu stark einzuschränken.

6.2.2 Grundflächenzahl

Für das WA 1 wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl auf 0,5, für das WA 7 eine Überschreitung auf 0,55 festgesetzt.

Begründung:

Die Überschreitung der Grundflächenzahl in den WA 1 und WA 7 erfolgt gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen. Die Überschreitung erfolgt dabei, um die angrenzende private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vor einer Inanspruchnahme zu schützen. Nachteilige Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die erhöhte GRZ nicht zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden hierdurch explizit vermieden.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Geschossigkeit der einzelnen Baufelder richtet sich nach den beabsichtigten Nutzungen. Im **nordwestlichen** Bereich des Plangebietes ist die Realisierung eines Seniorenwohnheims sowie von Geschosswohnungen beabsichtigt. Für diese Bereiche wird daher

eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt, um angemessene Nutzflächengrößen zu erreichen.

Im südlichen Abschluss soll eine geschlossene Bebauung entstehen, die in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern realisiert werden soll. Hier ist mindestens eine zweigeschossige Bebauung notwendig, damit ruhige Außenwohnbereiche (siehe auch Festsetzungen zum Immissionsschutz) entstehen können. Aufgrund der Topographie wirken dreigeschossige Gebäudekörper in diesen Baufeldern zudem im nördlich angrenzenden Straßenraum wie zweigeschossige Gebäude, da die jeweiligen Untergeschosse mit rückwärtigem Austritt in den Garten als Vollgeschoss angerechnet werden. Aus diesem Grund wird hier eine zwingende Zwei- bis Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Für die restlichen Gebiete sind ebenfalls Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser vorgesehen. Die Geschossigkeit wird hier auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Als Vollgeschoss gilt ein Geschoss, das im arithmetischen Mittel gegenüber der Schnittlinie der Außenwand mit der Geländeoberfläche um mehr als 1,6 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

6.3.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)

Für die WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7 gilt eine offene Bauweise. Für die WA 4 und WA 8 gilt eine abweichende Bauweise. Für diese abweichende Bauweise gilt, dass zwingend eine geschlossene Bebauung bis auf eine Höhe von mindestens 2,0 m über Straßenniveau realisiert werden muss, wobei die Geschlossenheit auch durch Nebenanlagen gewährleistet werden kann. Für die WA 1 und WA 2 wird keine Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Insgesamt orientieren sich Größe und Geometrie der überbaubaren Grundstücksflächen an den beabsichtigten Gebäudetypen, verbunden mit einer angemessenen Flexibilität hinsichtlich der konkreten Gebäudekubatur und -anordnung auf dem Baugrundstück.

6.3.2 Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten

In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der hinteren, von der jeweiligen Erschließungsfläche abgewandten Baugrenze in einem Geschoss durch ein eigenständiges Gebäudeteil in einer Tiefe von maximal 3,0 m ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Begründung: Mit der Festsetzung soll eine nachträgliche Genehmigung von Ausbauten der Gebäude auch über die Gebäudegrenzen hinaus (z. B. durch Wintergärten) ermöglicht werden.

6.4 Stellplätze und Garagen / Flächen für Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

6.4.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln. Ebenerdige Stellplätze auf den Stellplatz-/Garagenzufahrten sind zulässig.

Begründung: Es soll eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Stellplatzanordnung ermöglicht werden, dabei jedoch auch verhindert werden, dass Stellplätze an aus Sicht des Ortsbildes unerwünschten Stellen, z B. in den Vorgartenbereichen entstehen.

Für die Bereiche des Seniorenwohnheims im WA 1 und der Geschosswohnungen in WA 2 sind Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Für die weiteren Wohngebiete wird von einem Stellplatz je Wohnung ausgegangen (abgedeckt durch eine Garage/einen Carport). Die offenen Stellplätze im Bereich der Zufahrten sind als zusätzliches Angebot zu verstehen. Diese gehen jedoch nicht in die Berechnung des Stellplatzschlüssels ein. Der nachzuweisende Stellplatzschlüssel auf dem privaten Grund der WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 liegt bei 1,0. Für die verdichteten Wohnformen in den WA 1 und WA 2 wird ein Stellplatzschlüssel auf privatem Grund von 0,7 nachgewiesen.

6.4.2 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung: Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen (hierzu zählen u. a. auch Trafostationen, Verteilerschränke und Wertstoffsammelstellen) sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Diese Festsetzung wird getroffen, um bei der Anordnung dieser Nebenanlagen, die im allgemeinen und öffentlichen Interesse stehen, in der Ausführung ausreichend Flexibilität zu gewährleisten.

6.5 Öffentliche Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ein bestehender Fuß- und Radweg innerhalb des Plangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »Fuß- und Radweg« festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen der Erschließung des Plangebietes. Die Festsetzung von Fußwegen im Plangebiet ermöglicht die konfliktfreie Anbindung an das öffentliche Straßenver-

kehrnetz. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »Fuß- und Radweg« dient der Sicherung des bestehenden Weges.

Die genaue Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, dazu zählen Lage und Umfang von Straßenbanketten, begrünten Seitenbereichen, Baumpflanzungen sowie die Anordnung der öffentlichen Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bleiben der konkreten Detailplanung überlassen und werden nicht gesondert festgesetzt. Hiermit sollen ausreichende Spielräume für die weitere Planungskonkretisierung geschaffen werden, die es erlauben, auf derzeit noch nicht absehbare Entwicklungen einzugehen. Nachrichtlich sind mögliche Standorte für Stellplätze im öffentlichen Raum dargestellt.

6.6 Private Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu begrünen und können

- Bestehende Baukörper,
- Fuß- und Radwege,
- Aufenthaltsbereiche mit Sitzbänken,
- Spielflächen für Kinder und Jugendliche,
- Erdwälle und modellierte Erdhügel-/kuppen,
- Entwässerungsgräben und Leitungstrassen sowie
- unterirdische Anlagen zur Ver- und Entsorgung mit entsprechenden Zuwegungen für Wartung und Betrieb aufnehmen.

Begründung:

Die im Plangebiet weiterhin als Grünfläche bestehen bleibenden Flächen werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Sie verbleiben im Eigentum der Evangelischen Landeskirche. Die Festsetzungen werden zur eindeutigen Bestimmung der möglichen Nutzungen getroffen. Umfang, Lage und Anordnung eventueller Spielgeräte bleibt der weiteren Detailplanung und der entsprechenden Bedarfsermittlung vorbehalten. Spielplätze sind gemäß des Iserlohner Standards auszuführen.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den mit GL Leitungsträger 1, GL Leitungsträger 2 und GL Leitungsträger 3 gekennzeichneten Flächen ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu sichern.

Begründung:

Die mit GL Leitungsträger 1 gekennzeichnete Fläche dient dazu eine vorhandene Strom-Leitungstrasse von der Trafostation an der Theodor-Fleitmann-Straße in Richtung Süden anzubinden. Die mit GL Leitungsträger 2 gekennzeichnete Fläche soll künftig dazu dienen einen offenen Regenwasser-Entwässerungsgraben/Siepen aufzunehmen, der erforderlich

wird, um die anfallenden Regenwassermengen sowie das anfallende Oberflächenwasser des neu zu errichtenden Straßenstichs aufzunehmen und in Richtung Süden an den vorhandenen Siepen anzubinden. Von der Lage der konkret zu sichernden Fläche kann im Rahmen der Bauarbeiten in der Ortslage, etwa in Abhängigkeit von existierenden Wurzeln, Untergehölz oder im Falle der von der Plandarstellung abweichenden Baumstandorte, geringfügig abgewichen werden. Ziel muss hier sein, dass die geplante Wasserführung die vorhandenen Baumstandorte so wenig wie möglich beeinträchtigt. Die mit GL Leitungsträger 3 gekennzeichnete Fläche dient dazu, einen Schmutzwasser-Druckkanal für Schmutzwasser aufzunehmen.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Erhaltungsgebote

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25b BauGB)

6.8.1 Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Stellplätze, deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und Carports sind in luft- und wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien auszuführen.

Begründung:

Diese Festsetzung dient dazu, die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes in Teilen zu mindern bzw. auszugleichen und insbesondere Erschließungs- und Verkehrsflächen ökologisch und gestalterisch aufzuwerten und insgesamt die Planung in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum zu integrieren.

6.8.2 Erhaltungsgebot (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zu erhaltenden Gehölzbestände innerhalb der privaten Grünflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Ferner werden in den Wohngebieten WA 1 und WA 3 einzelne erhaltenswerte Bäume, welche mit der Planung vereinbar sind, als zu erhalten festgesetzt.

Begründung:

Die im Bebauungsplan mittels Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind aus Gründen des Naturschutzes sowie der Landschafts- und Stadtbildpflege zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Vorfeld der Realisierung etwaiger Baumaßnahmen sind Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gehölze, u. a. im Kronentraufbereich zu ergreifen. Der Bebauungsplan nimmt hierzu einen Hinweis auf.

6.9 Immissionsschutz Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Oktober 2013 wurde durch das Ingenieurbüro für Akustik »Heine und Jud« ein Lärmgutachten für die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Bebauung durchgeführt. Relevante Lärmquellen sind die Bundesautobahn A 46 und die Landesstraße L 680 (Baarstraße).

Ergebnisse:

Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Für allgemeine Wohngebiete gilt gegenüber Verkehrsgeräuschen ein Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass mit der im Süden vorgesehenen Riegelbebauung sowie ohne weitere Maßnahmen an den weiteren Gebäuden im Plangebiet ruhige Außenbereiche im Plangebiet geschaffen werden können. Dies ist insbesondere auf eine Rücknahme der Bebauung auf eine Bebauungstiefe von maximal rund 90 m im östlichen Teilgebiet und rund 150 m im westlichen Teilgebiet zurückzuführen.

Die Berechnung erfolgte in einem Rasterabstand von 5,0 m und in einer Rechenhöhe von 5,0 m über der Geländeoberfläche für die Beurteilung der Bebauung und in 2,0 m Höhe über der Geländeoberfläche für die Außenwohnbereiche.

Die Werte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden an den Gebäuden überschritten. Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr betragen dabei bis zu 61 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten. An den rückwärtigen Außenwohnbereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 teils bereits eingehalten und teils bis zu 3 dB (A) überschritten. An den lärmzugewandten Seiten kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 8 dB (A).

Bei einer Gegenüberstellung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bleiben an der geplanten Bebauung tags Überschreitungen bis zu 2 dB(A) und nachts bis zu 7 dB(A), an den Außenwohnbereichen Überschreitungen bis zu 4 dB(A) bestehen.

Durch die Gebäudestellung (geschlossener Riegel an der südlichen Grenze des Gebietes mit einer Mindesthöhe von 6,0 m über dem Gelände) und der Rücknahme südlicher Baureihen wurde der städtebauliche Entwurf schalltechnisch optimiert. Insbesondere an den nach Norden orientierten Grundstücksflächen werden hierdurch ruhigere (Außen-)Wohnbereiche geschaffen. Dabei sind jeweils ruhigere Bereiche auf der lärmabgewandten Seite als auch Freiflächen im Süden der Grundstücke zu berücksichtigen. Durch die vorgelagerte Riegelbebauung ergibt sich eine Minderung um bis zu 2 dB(A).

Aufgrund der Überschreitungen werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei wurden im Laufe des Verfahrens unterschiedliche aktive und passive Maßnahmen geprüft und ge-

geneinander und mit anderen planerischen Belangen abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung und die resultierenden Festsetzungen sind im Folgenden dargestellt.

6.9.1 Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen

Grundsätzlich sind aktive Maßnahmen (Wände, Wälle) passiven Maßnahmen (Lärmschutzfenster) vorzuziehen. Als aktive Maßnahmen wurden die folgenden Varianten untersucht:

- Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Gebäuden,
- Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen Gebäuden,
- Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Erdgeschossen aller Gebäude,
- Reduzierung der Geschwindigkeit auf 100 km/h für Pkw und 80 km/h für Lkw.

Zur Prüfung der Verhältnismäßigkeit von Schallschutzwänden wurde eine Kostenschätzung für unterschiedliche Varianten erarbeitet.

Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist nur mit der Errichtung von Lärmschutzwänden an der A 46 als maßgebliche Schallquelle in einem erheblichen Umfang möglich. Es sind Wandhöhen bis zu 9,0 m über Gradienten A 46 erforderlich. Für die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV müsste die Wand in einer Höhe von 4 m über Gradienten A 46 ausgeführt werden. **Durch die bestehende Brücke der A 46 geht das Gutachten von statischen Einschränkungen der Errichtung von Lärmschutzwänden aus.** Derart hohe Schallschutzhindernisse über eine längere Strecke würden zudem an den betreffenden Stellen zu städtebaulichen Missständen führen. Insbesondere entlang der Autobahn würde damit gegenüber dem tiefer liegenden Parkgelände eine unverhältnismäßig hohe Wand zu der deutlich tiefer gelegenen Parkanlage geschaffen werden. Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der 16. BImSchV wäre mit der Errichtung von Lärmschutzwänden möglich, jedoch rechtlich, technisch und organisatorisch sehr aufwändig.

Weiter lässt sich feststellen, dass aktive Maßnahmen am Baugebiet (z. B. in Form von Schallschutzwänden entlang der Grundstücksgrenzen) aufgrund der großen Entfernung zur A 46 und der Dammlage nur eine eingeschränkte Wirkung aufweisen.

Mit einer Reduzierung der Geschwindigkeit auf der A 46 lassen sich die Teilpegel der A 46 tags lediglich um 1,8 dB(A) und nachts lediglich um 1,1 dB(A) mindern, sodass hierdurch die Orientierungswerte der DIN 18005 weiterhin tags um bis zu 5 dB(A) und nachts bis zu 9 dB(A) überschritten würden.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass relevante Verbesserungen nur mit der Errichtung von hohen Schallschutzwänden entlang der A 46 erreicht würden. Diese Maßnahme ist jedoch mit einem sehr hohen wirtschaftlichen Aufwand verbunden und hätte zudem negative Auswirkungen auf das lokale Ortsbild. Die weiteren Maßnahmen führen ebenfalls nicht zu Ergebnissen, die im Rahmen einer Kosten-Nutzen-Analyse als sinnvoll betrachtet werden können. Ohne Lärmschutzmaßnahmen können die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts) sowie die Sanierungswerte (67 dB(A) tags, 57 dB(A) nachts) eingehalten werden.

Als Ergebnis kann daher festgehalten werden, dass auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und der erforderliche Schallschutz für die im Gebäudeinneren liegenden Wohnräume über passive Maßnahmen umgesetzt wird.

Als passiver Schallschutz sind im Bebauungsplanverfahren bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung festgesetzt.

6.9.2 Lärmpegelbereiche – Festsetzung der Schalldämmmaße

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB liegen die Allgemeinen Wohngebiete innerhalb eines Lärmpegelbereiches LPB III, in welchem passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen sind.

Tabelle zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln und Lärmpegelbereichen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich (LPB)	»Maßgeblicher Außenlärmpegel« (Gesamtpegel tags + 3dB(A)) dB(A)
III	61-65

(Die Festsetzungen entsprechen der DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise«, Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001, einsehbar bei der Stadt Iserlohn)

Die Berechnung der erforderlichen Schalldämm-Maße von Fenstern und Außenwänden erfolgt in der Regel nach DIN 41091. Die Lärmpegelbereiche sind in der Karte 4 im Anhang des Lärmschutzgutachtens dargestellt. Die Berechnungen erfolgten ohne die geplante Bebauung.

Begründung Lärmpegelbereiche – Schalldämmmaße

Da die Lärmpegelbereiche I und II bei Neubauten allgemein nur von untergeordneter Bedeutung sind und im Allgemeinen keine weiteren Anforderungen nach sich ziehen, die über die bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen hinausgehen, ist eine Festsetzung dieser Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan nicht erforderlich. Der im Bebauungsplan festgesetzte Lärmpegelbereich III bedingt bei Neubauten nur leicht erhöhte Anforderungen.

Im Lärmpegelbereich III sind voraussichtlich Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 erforderlich. Fenster, die den Konstruktionsmerkmalen der Klasse 2 entsprechen, werden bereits aufgrund der aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz vorgesehen, sodass keine erhöhten Anforderungen an die Bauschalldämm-Maße entstehen.

6.9.3 Passive Schallschutzmaßnahme - Lüftungseinrichtungen

Für schutzbedürftige Räume sind in Schlaf- und Kinderzimmern in den entsprechend zeichnerisch gekennzeichnetem Fassadenbereichen schallgedämmte Lüftungssysteme (z.B. Wandlüfter, Fensterlüfter, zentr. Lüftungsanlagen) einzubauen, die das Bauschalldämm-Maß der gesamten Fassade nicht verschlechtern.

Begründung: Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Die DIN 18005, Beiblatt 1 führt aus, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf häufig nicht möglich ist. Nach der VDI 27192 ist bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) in jeder Wohnung mindestens ein Schlafraum bzw. zum Schlafen geeigneter Raum mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung).

Die Fassadenbereiche, an denen Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich werden, sind im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnet.

Als Empfehlung kann zudem ausgesprochen werden, dass schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Aufenthaltsräume innerhalb der entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Bereiche zur lärmabgewandten Seite zu orientieren sind. Weniger schutzbedürftige Räume, wie Küchen oder Bäder, sollten sich an den lärmbelasteten Seiten befinden.

→ Fazit zu den Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen:

Mit den genannten Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen können in allen Wohnungen des Plangebietes die Richtwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

6.9.4 Schallpegelwerte in Außenwohnbereichen

In den zur Autobahn orientierten Außenwohnbereichen werden die Werte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete weitgehend überschritten. Die Überschreitungen liegen überwiegend im Bereich von maximal 8 dB(A) über dem Richtwert der DIN 18005.

Das Plangebiet stellt ein durch die Autobahn und die Baarstraße hinsichtlich der Lärmimmissionen vorbelastetes Gebiet dar. Im Umfeld befinden sich ebenfalls bereits Wohngebäude, für welche eine Überschreitung der Richtwerte vermutet werden kann. Unter diesen Rahmenbedingungen kann auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden. Dabei ist darauf zu achten, dass durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.

Für die planerische Abwägung existieren keine exakten Grenzwerte, ab welchem Schwellenwert von ungesunden Wohnverhältnissen in den Außenwohnbereichen ausgegangen werden muss. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird im Plangebiet jedoch an keiner Stelle überschritten. Überschreitungen von über 60 dB(A) sind gemäß der durchgeführten Schallberechnungen lediglich in den südorientierten Außenwohnbereichen gegeben. Überwiegend finden sich in den Außenbereichen Pegel von 56 bis 59 dB(A). In Bereichen, wo dieser Orientierungswert überschritten wird, eröffnen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Möglichkeit, einen Außenwohnbereich an einer ruhigen Fassade einzurichten.

Die städtebauliche Konzeption reagiert auf die mit Lärm vorbelastete Situation, indem die Bebauung einen möglichst großen Abstand zur Hauptlärmquelle Autobahn einhält und indem die Bebauung in den südlichen WA 4 und WA 8 zwingend als geschlossene, mindestens zweigeschossige Bebauung im Bebauungsplan festgesetzt wird. Zudem wird für die Gebäude eine Festsetzung der minimalen **Traufhöhe** getroffen.

Die Schalltechnische Untersuchung gibt zudem vor: Sollten Außenwohnbereiche an Fassaden/Geschossen vorgesehen werden, an denen der Orientierungswert tags überschritten wird, so sollte der erforderliche Schallschutz durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden (z.B. Errichtung eines Wintergartens, Verglasung der Balkone, Orientierung an den lärmzugewandten Fassaden etc.).

7 Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

7.1 Ziele der gestalterischen Festsetzungen

Ziel der Festsetzungen ist es, mit der Benennung von gestalterischen Mindestanforderungen eine Integration der Bebauung und der zugehörigen Freiflächen in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen. Hauptsächlich soll die gestalterische Qualität aus der Sicht des öffentlichen Straßenraumes gefördert werden.

Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere solcher Bereiche, welche von öffentlich zugänglichen Flächen wahrgenommen werden.

Die getroffene Regelungsdichte wird hierbei so gewählt, dass sowohl stadtgestalterischen, der Allgemeinheit dienenden Belangen, wie auch den individuellen, privaten Belangen zukünftiger Grundstückseigentümer angemessen Rechnung getragen wird.

7.2 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachform und -neigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und -einschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie der Höhe der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.

Begründung: Zwei Doppelhaushälften sowie die Gebäude innerhalb einer Hausgruppe können zwar eigentumsrechtlich getrennt sein, sie bilden jedoch jeweils einen gemeinsamen Gebäudekörper. Sie sind daher gestalterisch als Einheit anzusehen und entsprechend einheitlich zu gestalten.

7.3 Dächer

7.3.1 Dachform/-neigung/Hauptfirstrichtung und Staffelgeschosse

Dächer von Hauptgebäuden in den WA-Gebieten sind als

- Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 25 bis 45° zulässig.
- Pultdächer (PD) mit einer Neigung von 11 bis 15° oder
- Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 11° zulässig.

Begründung:

Für die Wahl der Dachformen wird der Spielraum relativ offen gehalten und lediglich die maximale Dachneigung begrenzt. Eine ausreichende Einheitlichkeit in der Gestaltung ist durch die Festsetzung zur einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen gegeben.

Innerhalb des WA 6, des WA 7 und des WA 8 wird die Hauptfirstrichtung festgesetzt, um eine einheitliche Dachlandschaft in diesen Bereichen zu erreichen. Für die restlichen WA-Gebiete wird auf diese Festsetzung verzichtet, da sie für die Gestaltung des Ortsbildes nicht

notwendig ist und damit den zukünftigen Bauherren und Investoren ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden kann.

7.3.2 Dacheindeckung

Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer Eindeckung in rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz oder als Dachbegrünung auszubilden. Ab einer Dachneigung von größer 15° sind ausschließlich Dachpfannen als äußere Eindeckung zu verwenden.

Begründung: Die Festsetzung eröffnet ausreichend Wahlmöglichkeiten, soll jedoch die Grenzen für eine ausreichend einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft setzen.

7.3.3 Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel

Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind je Dachfläche in ihrer Summe (gemessen an der untersten Stelle des Dachaufbaus) bis maximal 40 % der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang aufweisen. Bei Doppelhäusern werden beide Doppelhaushälften als ein Gebäude gerechnet. Solarenergie- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind grundsätzlich erwünscht und zulässig.

Begründung: Die traditionelle, ortstypische Dachlandschaft wird durch ruhige, geschlossene Dachflächen geprägt. Angesichts der Fernwirkung von Dachflächen soll mit der vorgenannten Festsetzung einerseits eine gestalterische »Überladung« und Zergliederung der Dachflächen vermieden, andererseits jedoch auch der Nutzung von Dachgeschossen z.B. für Wohnzwecke Rechnung getragen werden.

7.4 Garagen und Nebenanlagen

Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Begründung: Damit wird im Sinne einer stadtgestalterischen Ordnung eine ortsuntypische und gestalterisch störende Materialvielfalt ausgeschlossen. Stadtgestalterisches Ziel ist es, dass Haupt- und Nebengebäude möglichst als eine gestalterische Einheit wirken, im Mindesten jedoch einen gestalterischen Bezug zueinander besitzen.

7.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen

7.5.1 Vorgärten

Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche, bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche, über die das Grundstück erschlossen wird) dürfen mit Ausnahme von Abfall- und Wertstoffsammelbehälter nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden.

Begründung: Hiermit soll ausgeschlossen werden, dass die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücksflächen, die mit dem öffentlichen Straßenraum im Zusammenhang stehen und einen besonders sensiblen öffentlichkeitswirksamen Übergangsbereich darstellen, nicht gebietsuntypisch oder flächenintensiv genutzt werden. Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind hiervon ausgenommen, um auf kleinen Grundstücken eine zumutbare Unterbringung der für die Entsorgung erforderlichen Behälter zu ermöglichen. Standplätze für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sollten mit einem Sichtschutz zu öffentlichen Flächen ausgeführt werden (z.B. Berankung, Einhausung).

7.5.2 Einfriedungen der Vorgärten

Vorgarteneinfriedungen der privaten Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und in Form von Hecken zulässig. Die Hecken können hausseitig auch mit Zäunen ergänzt werden, jedoch maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m.

Begründung: Mit der maximalen Höhenfestsetzung für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, besonders bei schmalen und verkehrsberuhigt konzipierten Erschließungsanlagen Sicht- und Kontaktverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den angrenzenden privaten Freiräumen und Wohnhäusern im Sinne eines offenen, durchgrünten Quartiers zu ermöglichen. Enge, räumlich stark begrenzte Straßenräume (»Gassen«), welche zu »Angsträumen« werden und die Verkehrssicherheit einschränken können, sollen vermieden werden.

Demgegenüber werden mit dem festgesetzten Höhenmaß auch die Belange der zukünftigen Grundstückseigentümer berücksichtigt, indem eine grundsätzliche Abschirmung gegenüber dem direkten Einwirkungsbereich des öffentlichen Straßenraumes gewährleistet ist.

Die Beschränkung der Einfriedungen auf Hecken dient der Förderung der ökologischen Wertigkeit der geplanten Freiflächen sowie des Mikroklimas im Bereich der ansonsten versiegelten Verkehrsflächen. Die Begrenzung der Verkehrsflächen mit »harten« Materialien und die damit verbundene Gefahr des »Aneckens« bei Rangiermanövern in den schmaleren Straßenräumen soll mit der Festsetzung ebenfalls vermieden werden.

Mit der möglichen hausseitigen Ergänzung durch Zäune soll Sicherheitsbedürfnissen der Grundstückseigentümer entgegengekommen werden, ohne dass der stadtgestalterisch gewünschte, straßenseitige Eindruck einer Heckeneinfriedung verloren geht.

8 Umweltbelange

8.1 Umweltbericht

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

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

Der Umweltbericht ist ein gesondert erarbeiteter Teil (Teil B) dieser Begründung. Teil des Umweltberichtes ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Ebenfalls durchgeführt wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung. Die wesentlichen Ergebnisse sind im Folgenden dargestellt.

8.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit durch das geplante Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht, der gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 19 BNatSchG entsprechend auszugleichen wäre. Hierbei wird die Ist-Situation mit dem gemäß Bebauungsplan festgesetzten Zustand von Natur und Landschaft verglichen, wobei der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans die gültige Bezugsgröße bildet.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Verfahren des Märkischen Kreises unter Berücksichtigung der »Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW« (LANUV, März 2008) durchgeführt. Hierzu erfolgte eine Bestandskartierung im April 2012 und im Juni 2013 nach der Biotoptypenliste und –bewertung des Märkischen Kreises.

Die Biotopwerte der Biotoptypen vor dem Eingriff werden der geplanten Nutzung bzw. dem Eingriff gegenübergestellt. Dabei ergibt sich für das Plangebiet eine Biotopwertdifferenz von -34.205 Punkten. Das bedeutet, dass der durch die neu festgesetzten Verkehrs- und Wohnbauflächen hervorgerufene Eingriff durch eine Kompensationsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplanes in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden auszugleichen ist. Die Stadt Iserlohn verfügt über ein Ökokonto, das für den Bebauungsplan Nr. 391 herangezogen werden kann. Die Bedingungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

8.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Mit der sogenannten kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 kommt dem Artenschutz im europäischen Recht eine besondere Bedeutung zu. Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und zuletzt am 29.7.2009 erfolgte die erforderliche Anpassung des deutschen Artenschutzes an europarechtliche Vorgaben. Ziel des Gesetzes ist der Schutz der biologischen Vielfalt u.a. auf der Grundlage der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL). In Planungs- und Zulassungsverfahren ist durch eine vertiefende Prüfung - der sogenannten Artenschutzprüfung (ASP) - die Auswirkung eines Vorhabens auf die besonders und streng geschützten Arten zu untersuchen, insofern deren Vorkommen im Eingriffsraum nicht ausgeschlossen werden kann. Für diese Gruppe gelten die z.T. sehr weit reichenden Schädigungs- und Störungsverbote des §44 BNatSchG.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 391 »Haus Ortlohn« in Iserlohn erfolgten sowohl die Erfassung der streng geschützten Federmausarten, als auch der Vögel und jeweils eine artenschutzrechtliche Bewertung der Betroffenheit. Vorkommen der streng geschützten Haselmaus und der Schlingnatter konnten vorab ausgeschlossen werden.

Bei Beachtung der unter dem Kapitel 9.5 Geschützte Arten angeführten vorgezogenen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Zwergfledermäuse sowie den Waldkauz können Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG weitest möglich ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung

Vögel

Im Zeitraum vom April bis Juni 2012 wurden im Gesamtuntersuchungsgebiet bei sechs Begehungen mit verschiedenen Methoden (Erfassung der Eulen mit einer Klangattrappe, Suche nach geeigneten Bruthöhlen mit einem Fernglas, Kontrolle vorhandener Höhlen mit Hilfe eines Endoskops) 24 verschiedene Vogelarten, davon mindestens 19 Arten durch den Nachweis von Nestern, Jungvögeln oder spezifischem Balzverhalten als Brutvögel nachgewiesen.

Die meisten der nachgewiesenen Vogelarten sind ausnahmslos häufig und ungefährdet. Für diese kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes die Verbote des § 44 BNatSchG nicht betroffen sind. Der günstige Erhaltungszustand wird durch kleinräumige Beeinträchtigungen einzelner Individuen nicht beeinträchtigt und negative Auswirkungen des Populationsniveaus auf biogeografischer Ebene sind nicht zu erwarten.

Am 12.Mai 2012 wurde bei den nächtlichen Untersuchungen zur Erfassung der Fledermäuse ein Waldkauzpaar mit vier nahezu flüggen Jungvögeln beobachtet, am 13.Juni 2012 wurde ein Waldkauz auch tagsüber gesichtet. Diese Beobachtungen lassen annehmen, dass der Waldkauz innerhalb der Parkanlage gebrütet hat. Geeignete Brutmöglichkeiten sind in den höhlenreichen Altbäumen v. a. im Süden der Parkanlage vorhanden. Der Brutplatz des

Waldkauzes konnte jedoch auch nach der Kontrolle verschiedener Baumhöhlen nicht gefunden werden.

Der Waldkauz zählt zu den streng geschützten Arten. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Arten zu zerstören. In Verbindung mit der Überbauung der potenziellen, brutplatznahen Jagdlebensräume, ist der Verlust eines Brutreviers durch die Planung zu vermuten. Hinzu kommen die zu erwartenden Störungen durch die Bewohner des neuen Wohngebietes. Nach § 44 Abs. 5 ist der oben genannte Verbotstatbestand nicht erfüllt, wenn sichergestellt ist, dass trotz Zerstörung einzelner Nester bzw. essenzieller Nahrungshabitate die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Zum Schutz des Waldkauzes nimmt der Bebauungsplan einen Hinweis auf (Siehe Kapitel 9.5 **Geschützte Arten**).

Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kann die Funktion des Waldkauzrevieres im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben (CEF-Maßnahmen), indem mehrere künstliche Nisthilfen im Bereich der Grünlandflächen im Umfeld des Baarbaches aufgehängt werden und so die vorhandenen Lebensräume für den Waldkauz verbessert werden. Mit Hilfe dieser Optimierungsmaßnahmen lassen sich die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vermeiden.

Fledermäuse

Im Zeitraum von Mai bis August 2012 wurden im Gesamtuntersuchungsgebiet an fünf Terminen durch Begehungen mit dem Detektor, Fang und den Einsatz von Horchkisten drei Fledermausarten sicher nachgewiesen.

Bei einer Baumkontrolle im November wurden zahlreiche Baumhöhlen gefunden, von denen mehrere als Sommerquartier zumindest für Einzeltiere geeignet erschienen. Zwei Baumhöhlen haben evtl. auch eine Eignung als Winterquartier.

Im Geltungsbereich wurden mehrere Balzreviere von Zwergfledermäusen nachgewiesen. Sowohl an den Gebäuden, als auch im Baumbestand/in Nistkästen befanden sich wahrscheinlich Paarungsquartiere der Zwergfledermaus.

Für den Quartierverlust sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Als unmittelbar wirksame Maßnahme ist das Quartierangebot durch das Aufhängen von speziellen Fledermauskästen zu erhöhen. An den Neubauten sind Ersatzquartiere in Form von speziellen Fassadensteinen, Kästen oder Fledermausbrettern vorzusehen.

Zum Schutz der gefundenen Arten nimmt der Bebauungsplan einen Hinweis auf (siehe Kapitel 9.5 **Geschützte Arten**).

8.4 Schutzgüter

Für die einzelnen Schutzgüter sind durch das Vorhaben im Wesentlichen folgende Auswirkungen zu erwarten:

8.4.1 Schutzgut Mensch

Erholungs- und Freizeitfunktion

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung geschaffen, die die Möglichkeiten der vorhandenen Erholungs- und Freizeitnutzungen einschränkt. Zwischen den beiden nördlichen Erschließungstichen bleibt ein ca. 0,6 ha großer Teil der Parkanlage bestehen. Der südliche, ca. 4 ha große Teilbereich der Parkanlage mit Teichanlage, wird ebenfalls erhalten.

Über vorhandene Fußwege und Mischverkehrsflächen werden die beiden geplanten Wohngebiete fußläufig miteinander verbunden sowie die Anbindung der bestehenden und zukünftig zu erhaltenden Grünflächen hergestellt, sodass der Einfluss auf die weitere Nutzung der privaten Grünflächen überschaubar bleibt.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden demnach durch Verkehrslärm tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten. An den rückwärtigen Außenwohnbereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 teils bereits eingehalten und teils bis zu 3 dB (A) überschritten. An den lärmzugewandten Seiten kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 8 dB (A).

Durch die Gebäudestellung (geschlossener Riegel an der südlichen Grenze des Gebietes mit einer Mindesthöhe von 6,0 m über dem Gelände) und der Rücknahme südlicher Baureihen wurde der städtebauliche Entwurf schalltechnisch optimiert. Insbesondere an den nach Norden orientierten Grundstücksflächen werden hierdurch ruhigere (Außen-)Wohnbereiche geschaffen. Dabei sind jeweils ruhigere Bereiche auf der lärmabgewandten Seite als auch Freiflächen im Süden der Grundstücke zu berücksichtigen. Durch die vorgelagerte Riegelbebauung ergibt sich eine Minderung um bis zu 2 dB(A).

Aufgrund der Überschreitungen werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei wurden im Laufe des Verfahrens unterschiedliche aktive und passive Maßnahmen geprüft und gegeneinander und mit anderen planerischen Belangen abgewogen. Als Ergebnis des Abwägungsprozesses kann festgehalten werden, dass auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und der erforderliche Schallschutz für die im Gebäudeinneren liegenden Wohnräume über passive Maßnahmen umgesetzt wird.

Als passiver Schallschutz sind im Bebauungsplanverfahren bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung festgesetzt.

8.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Realisierung der Wohnbauflächen werden Teile der Parkanlage mit Rasenflächen und altem Baumbestand in Anspruch genommen; im Nordosten des Gebiets sind extensiv

gepflegte Rasenflächen mit Gebüsch betroffen. Insgesamt gehen **24 nach Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn geschützte Bäume (Laubbäume ab einem Stammumfang von 1,0 m) sowie 28 weitere Bäume (24 Nadelgehölze und 4 kleinere Laubbäume)** verloren. Der ca. 0,6 ha große mittlere Bereich sowie die dichten Baumbestände am westlichen Rand und das strukturreiche Feldgehölz am östlichen Rand bleiben dagegen weitgehend erhalten.

Gebiete des Netzes Natura 2000 oder Flächen und Objekte mit Schutzkategorien nach BNatSchG, sowie schutzwürdige Biotope und schutzwürdige Lebensräume (Biotopkataster LANUV) sind jedoch nicht betroffen.

8.4.3 Schutzgut Boden

Durch die im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung verbundene Versiegelung (Neuversiegelung ca. 0,66 ha) gehen die hier vorkommenden gewachsenen Böden dem Naturhaushalt mit all seinen Funktionen wie Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen sowie Filterfunktionen verloren.

8.4.4 Schutzgut Wasser

Die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauflächen und der Erschließung verbundene Neuversiegelung von insgesamt ca. 0,66 ha verhindert die Versickerung von Niederschlagswasser. Hiermit sind zwangsläufig negative Folgewirkungen für den Wasserhaushalt wie z. B. eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach § 51 a LWG ist auf Grund der zur Versickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse ausgeschlossen. Das Niederschlagswasser der geplanten Bebauung wird entweder direkt oder nach Zwischeneinleitung (in den vorhandenen Teich oder in einen in der Parkanlage vorhandenen Siepen) in den Baarbach eingeleitet.

8.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die Anlage der Baugebiete gehen Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung) verloren. Insgesamt verbleibt eine ca. 6 ha große zusammenhängende Freifläche (erhaltene Parkfläche zwischen den Baugebieten, südlich angrenzende Parkfläche zur A 46 und Grünlandflächen westlich L 680) mit Wiesenvegetation und Baumbeständen, die als klimatische Ausgleichsfläche wirksam werden kann, so dass keine wesentliche Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten ist. Darüber hinaus entstehen im Plangebiet Gartenflächen, die klimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen können.

8.4.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Durch die Anlage der Baugebiete verändert sich der Landschaftscharakter der strukturreichen Parkanlage im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich. Zwischen den beiden baulichen Teilbereichen bleibt ein Teil der Parkanlage mit den ortsbildprägenden Baumgruppen bestehen. Der südliche Teilbereich der Parkanlage mit der Teichanlage und umgebenden prägenden Baumbestand wird ebenfalls erhalten.

Am westlichen Rand des Plangebietes bleiben die umfangreichen Baumgruppen erhalten, so dass die Einbindung des Baugebietes zur westlich angrenzenden vorhandenen Bebauung, insbesondere der Kirche, gewährleistet ist. Entlang der Theodor-Fleitmann-Straße wird ebenfalls ein Großteil des Baumbestandes erhalten. Dabei ist besonders der dichte Laubbaumbestand im mittleren Bereich von Bedeutung, der sich von Süden durch das gesamte Plangebiet zieht und die Verbindung zwischen der verbleibenden Parkanlage im Süden und der Theodor-Fleitmann-Straße herstellt. An der östlichen Grenze des Baugebietes dient das überwiegend erhaltene Feldgehölz der Eingrünung des Baugebietes und bildet einen freiraumgeprägten Übergang zur sich anschließenden grünlandgeprägten Baarbachaue.

8.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind keine Kulturgüter betroffen. Die vorhandene Kapelle und der Parkpavillon bleiben innerhalb der Grünfläche erhalten. Von den übrigen Gebäuden bleibt das nördliche der drei Wohngebäude erhalten.

9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

9.1 Niederschlagswasser

Gutachten zur Versickerung

Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ein Bodengutachten beauftragt. Wesentliches Ergebnis des Gutachtens ist, dass eine Versickerung im Plangebiet eher als problematisch einzustufen ist.

In den Bohrungen wurde im oberen Bereich (ca. 0,20 – 1,40 m unter GOK) überwiegend aufgefülltes Material angetroffen, welches aufgrund der inhomogenen Zusammensetzung unterschiedliche Durchlässigkeiten aufweist. Darunter finden sich sandige, tonige Schluffe mit Schotteranteilen (verlehmte Deckschichten). Diese besitzen aufgrund des hohen Feinkornanteils nur geringe Durchlässigkeiten (kf-Wert erfahrungsgemäß $< 1 \times 10^{-7}$ m/s).

Ab einer Tiefe zwischen 0,15 m und 1,70 m beginnt die Fels-Verwitterungszone, die sich aus stark verwitterten Ton- und Schluffsteinen zusammensetzt. Bei starker Verwitterung des Felses beträgt der kf-Wert erfahrungsgemäß ebenfalls $< 10^{-7}$ m/s. In den Bereichen mit höherem Stein-/Schotteranteil und geringem Feinkornanteil ist eine gute Durchlässigkeit (bis ca. 1×10^{-5} m/s) vorhanden. Die Durchlässigkeit des lediglich angewitterten Fels, der darunter folgt, hängt vom Trennflächengefüge (Klüfte, Schichtflächen usw.) ab. Das Trennflächengefüge und die Durchlässigkeit des Fels kann nur im Schurf ermittelt werden. Die angetroffenen Böden (verlehmte Deckschichten, stark verwitterter Fels, verwitterter Fels) besitzen überwiegend eine geringe Durchlässigkeit, die unterhalb der in den Regelwerken angegebenen Werte liegt. Vereinzelt treten Lagen auf, in denen eine Versickerung möglich ist, aufgrund des Feinkornanteils sich hier jedoch lange Versickerungszeiten ergeben. Bei gering durchlässigem Felsuntergrund wird sich das Wasser aufstauen, so dass eine ordnungsgemäße Versickerung dann nicht gegeben ist. Das zu bebauende Gelände befindet sich am Hang. Deshalb ist zudem nicht auszuschließen, dass bei guter Durchlässigkeit des angewitterten Felses das Niederschlagswasser talwärts sickern wird, und es in tieferen Bereichen dadurch zu Vernässungen kommt.

Eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird daher nicht empfohlen.

Hinweis im Bebauungsplan

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach § 51 a LWG ist auf Grund der zur Versickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse ausgeschlossen. Das Niederschlagswasser der geplanten Bebauung wird teilweise in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Theodor-Fleitmann-Straße eingeleitet. Ein anderer Teil wird in einen Siepen eingeleitet. Vor Einleitung ist eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde (Märkischer Kreis) erforderlich.

9.2 Bodenlagernde Rückstände

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Bodengutachten erarbeitet. Dieses Gutachten beinhaltet Altlastenuntersuchungen sowie eine orientierende Baugrunduntersuchung. Das Gutachten wurde mehrfach überarbeitet und zuletzt im Juni 2013 fertig gestellt.

Der Untersuchungsumfang der altlastenbezogenen Beprobung und Bewertung wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abgestimmt.

Im Zuge einer kombinierten Baugrund- und abfallbezogenen Untersuchung wurden zu nächst die Auffüllungen im Bereich der Erschließungswege bewertet. Hierbei wurden 3 Auffüllungsmischproben abfallbezogen eingestuft. Ergebnis der ersten orientierenden Untersuchung war, dass zwei Böden der Zuordnungsklasse Z 2 (MP 2 und MP 3) und ein Boden der Zuordnungsklasse > Z 2 (MP 1) gemäß der LAGA-Richtlinie 2004 zuzuordnen sind. Neben erhöhten Konzentrationen an polyzyklisch aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in den Mischproben MP 1 und MP 2 waren für die Einordnung des MP 3 Schwermetalle ursächlich, die auf einen Buntmetallbergbau bis in die Mitte des letzten Jahrhunderts zurückzuführen ist. Die PAK sind möglicherweise bei der Verhüttung der gewonnenen Erze entstanden.

In der 32 und 33. KW 2012 wurden im Bereich der Baumaßnahme insgesamt 26 Rammkernsondierungen durchgeführt, die auf Basis eines neuen Planstandes in der 24. KW 2013 um weitere 21 Sondierungen ergänzt wurden. Die Bodenproben wurden anschließend geruchlich und visuell beurteilt und zu Mischproben zusammengestellt, deren Verortung in Karten zum Gutachten dargestellt ist. Aus dem gewonnenen Auffüllungsmaterial wurden die Mischproben MP 4 bis MP 9 erstellt. Aus dem gewachsenen Boden wurden, insbesondere im Hinblick auf eine Verwertung vor Ort, drei weitere Mischproben (MP 10 bis MP 12) zusammengestellt. Im Bereich der geplanten Grünflächen sowie der möglichen Freiflächen von Gärten wurden weitere Oberbodenproben entnommen, die zu sechs Mischproben OB 1 bis OB 6 zusammengeführt wurden.

Die Proben wurden anschließend chemisch untersucht und hinsichtlich der LAGA-Richtlinien 2003 und 2004 (MP 4 bis MP 9), hinsichtlich der Vorsorgewerte des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG Tabelle 4.1 bis 4.3 für die MP 10 bis MP 12) und hinsichtlich der Beurteilung des Gefährdungspotenzials über den Wirkungspfad Boden-Mensch sowie Boden-Pflanze nach den Vorgaben der Prüfwerte aus der BBodSchV untersucht.

Der für die abfallbezogene Einstufung relevante Parameter ist in der folgenden Tabelle **fett** gedruckt:

Probe	auffällige Parameter	abfallbezogene Einstufung LAGA 2003	auffällige Parameter	abfallbezogene Einstufung LAGA 2004
MP 4	PAK , Cadmium, Kupfer, Nickel, Zink	Z 1.2	PAK , TOC	Z 2
MP 5	PAK , Cadmium , Zink	Z 1.1	TOC	Z 1.1
MP 6	PAK , Cadmium , Kupfer, Zink	Z 1.2	PAK , TOC, Cadmium, Zink	Z 2
MP 7	Kupfer , Nickel , Zink	Z 1.1	keine	Z 0*
MP 8	Cadmium , Kupfer , Nickel , Zink	Z 1.1	keine	Z 0*
MP 9	PAK , Arsen, Blei, Cadmium , Kupfer, Nickel, Zink	> Z 2	PAK , BaP, TOC, Arsen, Blei, Cadmium , Zink	> Z 2

Nach den Maßgaben der LAGA- Richtlinie 2003 sowie der LAGA-Richtlinie 2004 ist die Mischprobe MP 9 der Zuordnungsklasse > Z 2 zuzuordnen und ist daher nicht für eine Verwertung im Sinne der LAGA-Richtlinie geeignet. Dieses Material ist nach einer Untersuchung nach den Anforderungen der Deponieverordnung auf einer, den noch vorzulegenden Analysedaten entsprechenden Annahmestelle zu entsorgen. Die Materialien der Mischproben MP 4 bis MP 9 ist im Sinne der AVV-Verordnung als nicht gefährlich (nicht überwachungsbedürftig) einzustufen. Hinsichtlich der MP 4 und MP 6 kann nach Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises auf den Wert der LAGA 2003 zurückgestuft werden.

Für die Untersuchung der MP 10 bis MP 12 wurde bis maximal 4,0 m Tiefe unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche gemessen. Es ergibt sich eine Überschreitung der Vorsorgewerte der BBodSchV bei den Schwermetallen Kupfer, Zink und Nickel im Bereich der MP 12. Material aus dem Bereich dieser Probe ist nicht für eine uneingeschränkte Wiederverfüllung geeignet. Die weiteren Mischproben wurden als unbedenklich eingestuft.

Für die Oberflächenmischproben OB 1 bis OB 6 wurden die Prüfwerte für die Nutzungsart Wohngebiet eingehalten, sodass für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Gefährdung zu erwarten ist. Das gleiche gilt für die Prüfwerte des Pfades Boden – Nutzpflanze.

Die Untersuchung wurde für einen größeren Untersuchungsraum durchgeführt, als für den Bebauungsplan Nr. 391 erforderlich wäre. Die Aussagen des Gutachtens behalten dennoch ihre Gültigkeit und das Plangebiet bleibt frei von Bodenverunreinigungen, wenn folgender Hinweis berücksichtigt wird:

Hinweis im Bebauungsplan

Alle Bereiche, in denen Bodenveränderungen oberhalb der Einbauklasse Z 2 (nach LAGA) angetroffen werden oder in denen die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung entsprechend der vorgesehenen Nutzungen überschritten werden, werden vollständig entsorgt.

9.3 Bodendenkmäler/**bodenlagernde Kampfmittel**

Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder bodenlagernde Kampfmittel sind nicht bekannt. Dennoch können auf Flächen des Plangebietes Bodendenkmäler liegen, zu denen folgender Hinweis zu berücksichtigen ist:

Hinweis im Bebauungsplan

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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern in der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) **sind** unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

9.4 Ver- und Entsorgung

Um eine zügige Durchführung der Baumaßnahmen zu ermöglichen, ist es notwendig, dass die Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig über das jeweils konkret anstehende Bauvorhaben informiert werden. Daher wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

Hinweis im Bebauungsplan

Für den rechtzeitigen Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Planbereich so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen angezeigt wird.

9.5 Geschützte Arten

Ergebnis der Artenschutzprüfung ist das Vorkommen verschiedener Fledermausarten, die es besonders zu schützen gilt. Zudem ist aufgrund der Fällung von Bäumen nicht ausgeschlossen, dass weitere negative Auswirkungen auf Populationen entstehen können. Der Bebauungsplan nimmt daher folgenden Hinweis auf:

Hinweis im Bebauungsplan

Um ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sind vor dem Abriss der Gebäude sämtliche Außenverkleidungen, hinter denen die Fledermäuse bevorzugt Quartier beziehen, im Beisein einer fachkundigen Person zu entfernen und auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Bei dem Auffinden von Fledermäusen sind diese fachgerecht zu versorgen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln. Vor der Fällung von Bäumen im Winterhalbjahr sind zwei Baumhöhlen im Geltungsbereich von einem Fachmann auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Bei positivem Befund ist die Maßnahme gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen. Nach **letztem** Planungsstand (**Mai 2014**) müssen die beiden Bäume nicht gefällt werden.

Das Töten von Vögeln kann nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 vermieden werden, wenn der Baum- und Strauchbestand außerhalb der Brutzeit gerodet wird.

Beim Fällen von Bäumen mit Hohlräumen, die dem Waldkauz als Tageseinstand dienen können, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen, dass Individuen nicht getötet oder verletzt werden.

9.6 Maßnahmen zum Schutz der Bäume

Innerhalb des Bebauungsplangebietes liegen Bäume, die erhalten werden sollen. Da es sich teilweise um Bäume handelt, deren Kronenbereiche teilweise auf künftigen privaten Grundstücken liegen ist der folgende Hinweis zwingend im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.

Hinweis im Bebauungsplan

Gemäß § 14 Abs. 4 Landesbauordnung (BauO NRW) müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i. V. m. der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, **Ablagerung von Baumaterialien oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4) vorzunehmen sind.**

10 Ver- und Entsorgung

Zur Trinkwasser-, Strom- und Gasversorgung ist ausgehend von vorhandenen Leitungen im Umfeld ein neues Leitungsnetz im Plangebiet zu erstellen.

Zur Löschwasserversorgung können als allgemeiner Brandschutz maximal 48 cbm/h für die Dauer von 2 Stunden sichergestellt werden.

Bei baulichen Maßnahmen, welche die Belange der Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen berühren, ist entsprechend eine frühzeitige Abstimmung herbeizuführen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt teilweise im Misch- und teilweise im Trennsystem. Zur Abführung des Schmutzwassers wird ein neues Kanalnetz angelegt.

11 Realisierung

11.1 Bodenordnung

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich im Besitz der Evangelischen Kirche von Westfalen und werden durch diese entwickelt und anschließend vermarktet. Maßnahmen zur Bodenordnung werden somit nicht erforderlich.

11.2 Kosten

Die bauliche Entwicklung des Plangebietes erfolgt durch die Flächeneigentümerin. Der Stadt Iserlohn entstehen keine Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen.

Über die Planungsleistungen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Iserlohn und der Evangelischen Kirche von Westfalen geschlossen. Zur Regelung der Herstellung der Erschließungsanlagen wird ein Erschließungsvertrag geschlossen.

12 Städtebauliche Zahlenwerte

	Flächengröße	Flächenanteil
Plangebiet insgesamt:	ca. 29.430 qm	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet (Planung):	15.530 qm	rd. 52,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Planung):	3.010 qm	rd. 10,2 %
Private Grünflächen	10.800 qm	rd. 36,7 %
Flächen für Ver- und Entsorgungs- Anlagen (Trafostation Theodor- Fleitmann-Straße)	90 qm	rd. 0,3 %

Dortmund, 23. Mai 2014

Post • Welters, Architekten und Stadtplaner

gez. Prof. Hartmut Welters



Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44
info@post-welters.de / www.post-welters.de