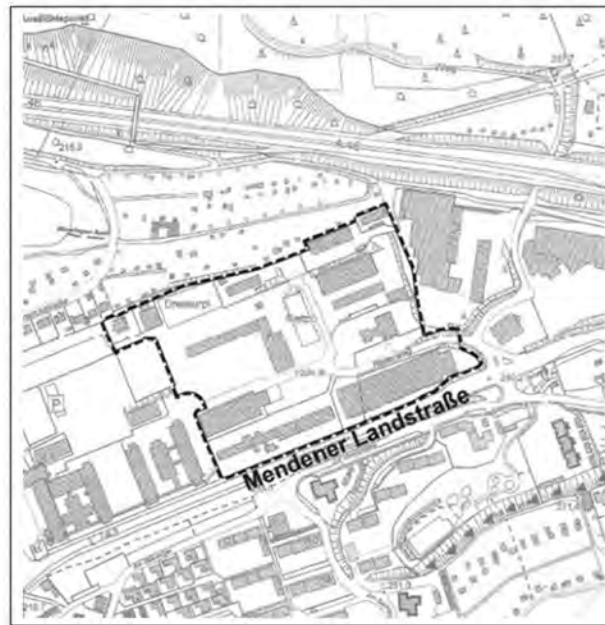


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 445 „Reiterweg“



Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes



**Bebauungsplan Nr. 445
Reiterweg**

bearbeitet durch:



**WOLFGANG
WILLERS
ARCHITEKTEN
+ INGENIEURE**

44879 BOCHUM NÖCKERSTRASSE 37F TEL. 0234-937670 FAX. 0234-9376799
WWW.ARCHITEKT-WILLERS.DE INFO@ARCHITEKT-WILLERS.DE

Stand: Entwurf
12. März 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsziele	4
1.1	Planungserfordernis und Planverfahren	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2	Planungsrechtliche Situation	5
2.1	Regional- und Landesplanerische Vorgaben	5
2.2	Landschaftsplan	6
2.3	Flächennutzungsplan	6
2.4	Bestehende Bebauungspläne	7
3	Räumliche und strukturelle Ausgangssituation	8
3.1	Stadträumliche Einbindung, bestehende Nutzung	8
3.2	Erschließung und Verkehr	9
3.3	Überschwemmungsgebiete, Starkregenereignisse, Hochwassergefahren und –risiken ..	11
3.4	Gewässerschutz	13
3.5	Vegetation; Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	14
3.6	Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG	14
3.7	Klima	17
3.8	Infrastrukturtrassen	17
3.9	Topographie	17
3.10	Geologie / Bergbau	18
3.11	Altlasten	18
3.12	Störfallbetriebe	19
3.13	Denkmalschutz	19
3.14	Eigentumsverhältnisse	19
3.15	Baulasten	20
4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Untersuchungen	20
4.1	Stadtentwicklungskonzept - Mein Iserlohn 2040	20
4.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	20
4.3	Vergnügungsstättenkonzept	21
4.4	Verkehrsentwicklungsplan Hemer, Iserlohn, Menden / Radverkehrskonzept	22
4.5	Lärmaktionsplanung	23
5	Inhalte des Bebauungsplanes	24
5.1	Grundzüge der Planung	24
5.2	Art der baulichen Nutzung	24
5.3	Maß der baulichen Nutzung	30
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	32
5.5	Garagen, Überdachte Carports und Stellplätze	33
5.6	Örtliche Bauvorschriften	33
5.7	Grünflächen, Anpflanzungen und weitere Maßnahmen	35

5.8	Verkehrsflächen und Erschließung	36
5.9	Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur.....	37
5.10	Immissionsschutz.....	40
5.11	Hinweise	43
6	Umweltbelange.....	45
6.1	Artenschutz	45
6.2	Klimaschutz.....	46
6.3	Bodenschutz	47
7	Flächenbilanzierung	47
8	Bodenordnende Maßnahmen	47
9	Kosten	47
10	Städtebaulicher Vertrag	48
11	Grundlagen und Quellen.....	48
11.1	Rechtsgrundlagen	48
11.2	Gutachten und sonstige Quellen	48
12	Anlagen	49

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte	5
Abbildung 2: Abbildung 2 Auszug aus dem Regionalplan-Entwurf 2021	6
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan	6
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	7
Abbildung 5: Luftbild 2021	8
Abbildung 6: Städtebauliches Konzept „Gesundheitscampus Seilersee“	9
Abbildung 7: Auszug aus der Starkregenkarte NRW, extremes Ereignis mit Fließgeschwindigkeit	12
Abbildung 8: untersuchte potentielle Baufelder ASP I	14
Abbildung 9: Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept Mein Iserlohn 2040	20
Abbildung 10: Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten am Reiterweg	20
Abbildung 11: Ausschnitt Karte Umgebungslärm NRW, LANUV 2017	23
Abbildung 12 Maßgebliche Außenlärmpegel im unbebauten Plangebiet	40
Abbildung 13 Beaufschlagungssektoren mit Geruchsimmissionen	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanzierung des Plangebietes	- 47 -
---	--------

1 Planungsziele

1.1 Planungserfordernis und Planverfahren

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

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

Die Stadt Iserlohn hat bereits mit dem Erlass des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 404 – Gesamtschule Seilersee - die Errichtung einer neuen 4-zügigen Gesamtschule mit 3-fach Schulsporthalle am Standort Seilersee, Bismarckstrasse 2 - 6, 58636 Iserlohn planerisch vorbereitet. Das Bauvorhaben wurde zwischenzeitlich realisiert. Wichtiger Bestandteil der Bildungslandschaft mit überregionaler Bedeutung ist die Hochschule für angewandte Wissenschaften Europa (University of Applied Sciences Europe). Das dort ebenfalls verortete Private Aufbaugymnasium Iserlohn (Internatsschule) hat den Lehrbetrieb zum Schuljahr 2022/23 eingestellt. Die verbliebene östliche Teilfläche des ehemaligen britischen Militärhospitals, (Baujahr ca. 1935) auf dem Campus Seilersee ist von der BAWOAG, Bochum erworben worden.

Die BAWOAG GmbH & Co KGaA beabsichtigt eine Entwicklung der Grundstücke am Reiterweg 10 bis 38 nördlich der Mendener Straße am Seilersee in Iserlohn. In dem rund 65.000 qm großen Plangebiet soll ein modernes Quartier mit einer Mischung aus Gewerbe-, Handel, Gesundheitswesen, Betreutes Wohnen und Reitsport entstehen, in welchem auch Aspekte wie Klimaschutz und eine nachhaltige Bauweise besonders berücksichtigt werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Planbereich wird städtebaulich hauptsächlich durch die Gebäudekörper des ehemaligen Kasernenareals geprägt. Der Gebäudekomplex der ehemaligen militärischen Anlage ist weitgehend erhalten und wird heute durch eine private Hochschule (UE) westlich an das Plangebiet angrenzend genutzt.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren gem. § 13a Absatz 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden. Soweit erforderlich, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich des zentralen Stadtgebietes in unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebietes Seilersee (vgl.

Abbildung 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rund 6,4 ha groß und beinhaltet in der Gemarkung Iserlohn, auf der Flur 79 die Flurstücke Nr. 110, 274, 270, 273, 268, 267,269, 266, 265, 291, 262, 257, 290, 235, 240, 244, 241, 318, 245, 109, 8.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.445

Abbildung 1: Übersichtskarte

Quelle: Geoinformationssystem Stadt Iserlohn

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Regional- und Landesplanerische Vorgaben

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

Der Bereich des Plangebiets wird im Regionalplan weitgehend als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Auch der in Aufstellung befindliche Regionalplan Arnsberg (Erarbeitungsbeschluss am 10.12.2020) – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein weist den Planbereich als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) aus.

Im Rahmen der gem. § 34 LPIG erforderlichen Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Landesplanerische Abstimmung erfolgt eine Anfrage an die Regionalplanungsbehörde Bezirksregierung Arnsberg. Die geplanten Nutzungen wie z.B. der Gesundheitscampus sowie die vorhandenen Nutzungen wie Hotel und Reitsport korrespondieren mit der Darstellung im Regionalplan und ergänzen den dort nördlich des Plangebietes festgelegten ASB mit der Zweckbestimmung „Erholung“ in sinnvoller Weise.

In der Begründung zum Entwurf des Regionalplans 2021 wird für Iserlohn ein rechnerisches Defizit in Höhe von 19 ha für ASB Wohnen und Gewerbe ausgewiesen. Auch unter diesem Aspekt ist die vorliegende Bebauungsplanung Nr. 445 geeignet, dem zukünftigen Bedarf Rechnung zu tragen.



Abbildung 2 Auszug aus dem Regionalplan-Entwurf 2021



Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan

2.2. Landschaftsplan

Der innerörtlich gelegene Planungsbereich befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

2.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Iserlohn ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Baugebiet für gewerbliche Bauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt (s. Abb. 4). Der Flächennutzungsplan wurde im September 2021 von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt und bekannt gemacht.

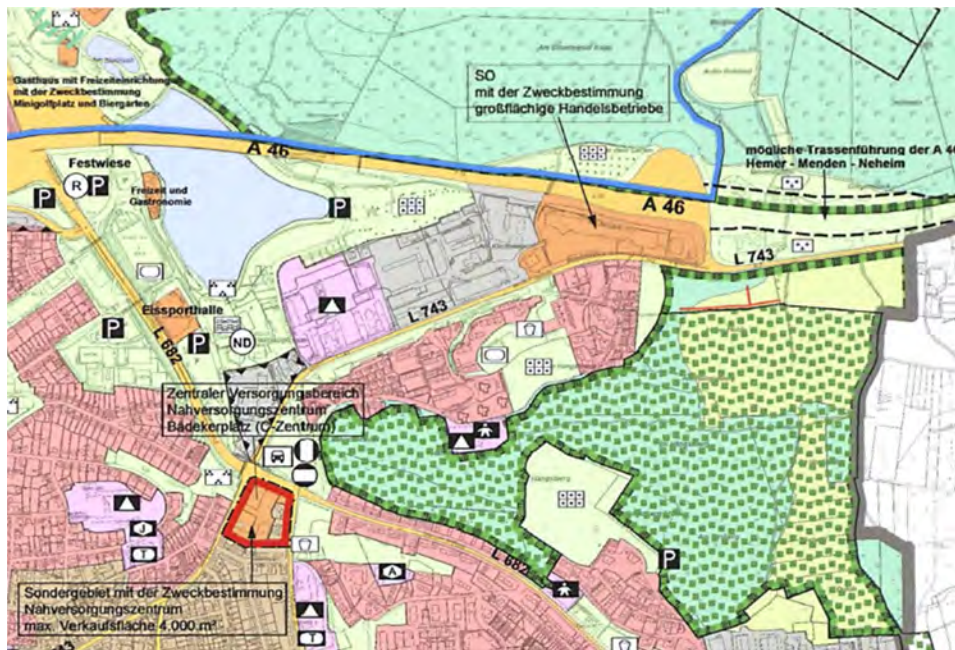


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Quelle: Geoinformationssystem der Stadt Iserlohn

Notwendig ist die Festsetzung bzw. Darstellung von Gewerbe-, und Sondergebieten. Unter Berücksichtigung des Bestandes ist in einem geringen Umfang die Festsetzung eines Mischgebietes im nördlichen Planbereich erforderlich. Dieses Baugebiet leitet zudem über zu dem nördlich angrenzenden, außerhalb dieses Bebauungsplans gelegenen Erholungsbereich, welcher hier als Kleingartengebiet genutzt wird. Die Festsetzung eines Mischgebietes und eines Sondergebietes „Reitsport“ vermeidet an dieser Nahtstelle Nutzungskonflikte.

Um die mit der vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeption verfolgten Ziele kurzfristig umzusetzen, sollen daher die durch die Anwendung des § 13a BauGB geschaffenen Möglichkeiten zur Entwicklung des Innenbereiches genutzt werden. Der FNP ist nach Abschluss des Verfahrens im Wege einer Berichtigung anzupassen.

Insbesondere sollen durch neue Nutzungen im geplanten Sondergebiet eines „Wellness- und Gesundheitscampus“ wichtige Impulse für eine Stärkung des Standortes im Zusammenhang mit der privaten Hochschule gesetzt werden. Nach dem städtebaulichen Konzept, welches Grundlage der Bauleitplanung ist, wird die zulässige Grundfläche einen Wert von 26.000 m² nicht übersteigen. Daher wird die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Ziffer 2 BauGB durchgeführt. Die Dokumentation der Prüfung ist Anlage dieser Begründung.

2.4 Bestehende Bebauungspläne

Westlich angrenzend findet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 367 – Bismarckstraße - . Dieses Plangebiet gliedert sich städtebaulich in drei Teilbereiche:

- Grün- und Erholungsbereich mit vereinzelter Wohnbebauung (WA)
- Gemeinbedarfsfläche für den Bereich der Gesamtschule, der privaten Hochschule (UE) /Privatschule mit Internat und angegliederter Stellplatzanlage
- Mischgebiet.

Im Osten im Bereich zwischen Reiterweg im Norden und Mendener Landstraße im Süden befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 419 ein Bau- und Gartenmarkt sowie im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB ein weiterer Baustoffhandel.

3 Räumliche und strukturelle Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung, bestehende Nutzung

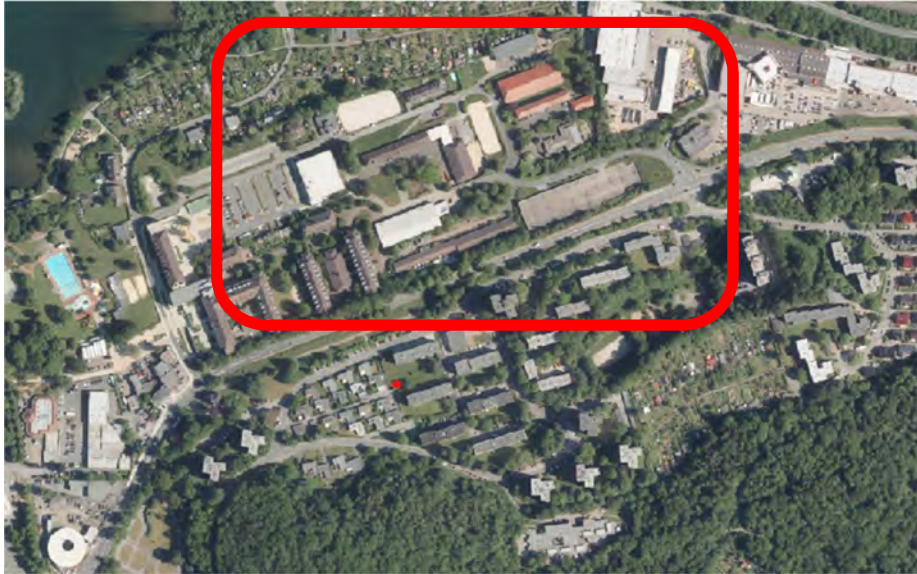


Abbildung 5: Luftbild 2021 Dieser Ausdruck wurde im Geoportal NRW (www.geoportal.nrw) am 24.11.2022 um 16:10 Uhr erstellt

Der Schwerpunkt der bestehenden und in den letzten Jahren bereits entwickelten Flächen des Reiterweges zielt auf die Bereiche der „Bildung, Sport und Hospitality“. Mit der UE University of Europe und der städtischen Gesamtschule sind bereits bedeutende Einrichtungen des Bildungsbereiches an dem Standort etabliert.

Direkt neben dem Areal am Reiterweg ist das Quartier „Seilersee“ insbesondere durch den Seilersee selbst als Naherholungsgebiet mit vielen Freizeitmöglichkeiten geprägt. So gibt es zahlreiche sportliche Angebote, wie die Eissporthalle, das Sport- und Solebad, das Freibad, den Ruderbootverleih, Sportplätze, Fitnesscenter oder den Reitverein. Damit hat das Quartier „Seilersee“ eine Bedeutung für die Stadt Iserlohn, ist aber auch im überregionalen Bezug durch die benannten Angebote der Bildung, des Sports und der Naherholung bedeutend.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept „Gesundheitscampus Seilersee“, Entwurf: Willers Architekten und Ingenieure, Bochum, 2022

3.2 Erschließung und Verkehr

Die äußere Erschließung des Planbereichs erfolgt von Süden über die Mendener Landstraße und die innere Erschließung über den Reiterweg, der im Nordwesten in einer Stellplatzanlage endet. Nördlich der UE befindet sich eine Stellplatzanlage, die durch die private Hochschule und die Gesamtschule genutzt wird. Im Südosten des Planbereichs ist ein größeres Parkhaus verortet, das ebenfalls ausreichend Kapazitäten für den ruhenden Verkehr bietet. Eine Durchfahrung des Quartiers von der Mendener Straße über den Reiterweg zur Bismarckstraße wurde durch verkehrslenkende Maßnahmen (Poller) unterbunden.

Das Plangebiet ist über die Linien 7, 17 der MVG und der Haltestelle Reitschule an den ÖPNV mit einem 30-Minuten-Takt angeschlossen. Zusätzlich wird die Haltestelle mit der Schulbuslinie 10 bedient.

Mit Realisierung der o.g. Vorhaben wird sich das Verkehrsaufkommen durch den zu erwartenden Neuverkehr gegenüber heute erhöhen. Daher ist in einer Verkehrsuntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon, Bondzio, Weiser, Stand Januar 2024, im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 445 „Reiterweg“ geprüft werden, ob bzw. mit welchen Maßnahmen das zukünftige Verkehrsaufkommen im angrenzenden Straßennetz sicher und leistungsfähig, mit einer akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufs sowie ohne unzumutbare Beeinträchtigungen Dritter abgewickelt werden kann.

Der Untersuchungsraum umfasst den Straßenzug Mendener Landstraße (L 743 / B 7) vom Reiterweg bis zur Autobahnanschlussstelle an der A 46 und den Reiterweg zwischen der Mendener Landstraße und dem Abzweig zu den Hausnummern 1-8.

Zur Bewertung der Verkehrssituation ist die Kenntnis der aktuellen Verkehrsnachfrage an den Knotenpunkten

- KP 1: Mendener Landstraße (L 743 / B 7) / Anschlussstelle Hemer A 46,

- KP 2: Mendener Landstraße (L 743) / Reiterweg / Zur Sonnenhöhe und
- KP 3: Reiterweg / Reiterweg Nr. 1-8 (Anbindung für Baumarkt, Baustoffhandel, Sanitär- und Haustechnik sowie Fitnessstudio)

erforderlich.

Aufgrund einer langfristigen Großbaustelle an der westlich vom Vorhaben gelegenen Seilersee-straße (L 682) war eine aktuelle Verkehrserhebung an den beiden Knotenpunkten der Mendener Landstraße (KP 1 und KP 2) aber nicht möglich. Daher wurde in Abstimmung mit der Stadt Iserlohn an den beiden Knotenpunkten KP 1 und KP 2 auf die im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung zum Campus Seilersee in Iserlohn“ (vgl. Brilon Bondzio Weiser, 2015) ermittelten Verkehrsbelastungen am Donnerstag, dem 22.10.2015 zurückgegriffen.

Die vorhandenen Verkehrsbelastungen an dem Knotenpunkt Reiterweg / Reiterweg Nr. 1-8 (KP 3) wurden am Dienstag, dem 06.06.2023 von 6:00 Uhr bis 10:00 Uhr und von 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr im Rahmen einer Verkehrserhebung gezählt. Bei den Zählungen wurden alle auftretenden Fahrzeugströme nach Fahrtrichtungen getrennt in 15-min-Intervallen erfasst. Es erfolgte eine Unterscheidung der Fahrzeugarten in Fahrrad, Krad, Pkw, Lkw, Lastzug und Bus.

Der Prognose-Planfall wurde anschließend als eine Überlagerung aus dem Prognose-Nullfall und dem errechneten Neuverkehr für die im Rahmen dieser Untersuchung geplanten Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebiets berechnet und führte zu folgenden Ergebnissen:

- Tagesbelastung
 - 794 Kfz/24h (12 SV/24h) im Zielverkehr
 - 794 Kfz/24h (12 SV/24h) im Quellverkehr
- Morgenspitzenstunde
 - 120 Kfz/h (0 SV/h) im Zielverkehr
 - 22 Kfz/h (0 SV/h) im Quellverkehr
- Nachmittagsspitzenstunde
 - 82 Kfz/h (0 SV/h) im Zielverkehr
 - 124 Kfz/h (0 SV/h) im Quellverkehr

Die An- und Abreise der am Reiterweg geplanten Vorhaben erfolgt über den östlichen Reiterweg. Im geringen Umfang mindern entfallende Nutzungen (z.B. Dressurplatz, Gebäude des Reiterhofes) den Neuverkehr.

Auf Grundlage der maßgebenden Knotenstrombelastungen wurden für die o.g. Knotenpunkte der Mendener Landstraße und des Reiterwegs die Kapazität und die Qualität des Verkehrsablaufs anhand der im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (vgl. FGSV, 2015) vorgegebenen Verfahren berechnet. Dies führte zu nachfolgenden Ergebnissen:

- Am Knotenpunkt Mendener Landstraße (L 743 / B 7) / Anschlussstelle Hemer A 46 (KP 1) ist in der östlichen Zufahrt ein rund 100 m langer Rechtsabbiegestreifen anstelle des Rechtsabbiegekeils erforderlich (vgl. Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 419 von Brilon Bondzio Weiser, 2017).
- Am Knotenpunkt Mendener Landstraße (L 743) / Reiterweg / Zur Sonnenhöhe (KP 2) und am Knotenpunkt Reiterweg / Reiterweg Nr. 1-8 (KP 3) sind keine Maßnahmen erforderlich.
- Damit ist an den Knotenpunkten des Reiterwegs (KP 2 und KP 3) jederzeit eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität (QSV D) zu erwarten.
- Am Knotenpunkt KP 2 sind die Kapazitätsreserven bereits im Analysefall relativ gering, in den beiden Planfällen sehr gering. Das bedeutet, dass nennenswerte weitere Verkehrszunahmen in den hier untersuchten Spitzenstunden zu einer mangelhaften Verkehrsqualität oder sogar zu einer Überlastung führen würden.
- Am KP 3 stehen nur im Analysefall und im Prognose-Nullfall noch ausreichende Kapazitätsreserven zur Verfügung, im Prognose-Planfall liegt in der Morgenspitzenstunde eine sehr hohe Auslastung vor. Jede weitere Verkehrszunahmen kann hier zu einer QSV E („mangelhaft“) bzw. zu einer Überlastung führen. In einem solchen Fall wäre eine im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 419 untersuchte vorfahrtrechtliche

Unterordnung des Reiterwegs 1-8 oder eine Einbeziehung des Knotenpunktes in die Signalisierung (vgl. Brilon Bondzio Weiser, 2017) denkbar.

- Am Knotenpunkt Mendener Landstraße / Anschlussstelle Hemer A 46 (KP 1) ist im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall eine mangelhafte Verkehrsqualität zu erwarten (QSV E). Hier liegen in der Morgenspitzenstunde trotz des angenommenen Ausbaus keinerlei Kapazitätsreserven mehr vor. Die Kapazitätsreserven in der Nachmittagsspitzenstunde sind sehr gering. Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsbelastungen an diesem Knotenpunkt durch den weiteren Ausbau der Bundesautobahn A 46 nach Osten deutlich abnehmen werden. Dadurch ist eine Verbesserung der Verkehrsqualität zu erwarten.
- In den nachfolgenden Planungsschritten ist eine Verlängerung des Gehwegs an der westlichen Straßenseite des Reiterwegs von der Einmündung Reiterweg Nr. 1-8 bis zum Parkhaus zu prüfen. Westlich des Parkhauses ist der Reiterweg als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Hier sind keine separaten Gehwege erforderlich.

Insgesamt soll die nachhaltige Mobilität gefördert werden. Somit werden z.B. Mobilstationen oder Carsharing im Gebiet geplant.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auch im Prognose-Planfall in der Spitzenstunde die Verkehrsbelastungen zuführend zum Plangebiet noch mindestens mit einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden können (KP2 und KP3). Der prognostizierte Neuverkehr basiert auf einer worst-case-Betrachtung für alle im Plangebiet möglichen Nutzungen und stellt somit das KFZ Gesamtverkehrsaufkommen bei vollständiger Belegung aller Flächen dar. Selbst für diesen ungünstigsten Fall wird nachgewiesen, dass die Erschließung des Gebietes und insbesondere die ins Hauptverkehrsstraßennetz einmündenden Knotenpunkte in den Spitzenstunden ausreichend leistungsfähig dimensioniert sind. Zusätzlich erfolgte eine Verkehrsflusssimulation für die Knotenpunkte KP 2 und KP 3. Für zwei der untersuchten Varianten zur Betriebsform am Knotenpunkt KP 3 (Rechts-vor-Links und Variante 2 = abknickende Vorfahrt) können Rückstaubildungen, die zu einer Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs führen, nicht ausgeschlossen werden. Die vorfahrtrechtliche Unterordnung der Zufahrt Reiterweg Nr. 1-8 stellt sowohl eine leistungsfähige als auch verkehrssichere Lösung dar. Es wird empfohlen, die Markierung und die vorfahrtrechtliche Beschilderung des Knotenpunktes KP 3 entsprechend zu ändern. Die verkehrliche Erschließung der Vorhaben kann mit den hier dargestellten Maßnahmen gesichert werden. Aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Bauvorhaben sind keine spürbaren Nachteile für andere Verkehrsteilnehmer zu erwarten

3.3 Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahren und –risiken, Starkregenereignisse

Für den Planbereich ist kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Die Hochwassermanagementeinheit ME Ruhr 1500 für den Caller Bach beginnt erst nördlich des Seilersees und ist damit weit entfernt. Hochwassergefahren und –risiken aus Fließgewässern können daher für den Planbereich ausgeschlossen werden.

Starkregenereignisse nehmen in den letzten Jahren zu. Daher wird dieser Thematik eine besondere Aufmerksamkeit zuteil. Das Land NRW hat ein Informationssystem bereitgestellt. Die Starkregengefahrenhinweise stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar.



Abbildung 7: Auszug aus der Starkregenkarte NRW, extremes Ereignis mit Fleißgeschwindigkeit
(Quelle: Kartenauszug - GEOPORTAL@Iserlohn, Datum: 30.09.2022)

Aus diesen Karten lässt sich sowohl für das 100-jährige Ereignis sowie für das extreme Ereignis ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$) eine an einzelnen Gebäudekanten hangseits aufgestaute Wasserhöhe im Bereich von 0,1 bis 0,5 Metern ableiten. Entsprechenden Risiken können durch eine angepasste Freiflächen- und Entwässerungsplanung sowie eine abgestimmte Gebäudeplanung (Lage der Eingänge, Höhen der Erdgeschossfußböden) wirksam entgegengewirkt werden.

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet, jedoch weist es eine starke topographische Neigung auf. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden. Unter Einbezug von Informationen des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Bei der Absicherung der Gebäude vor eindringendem Regenwasser bei Starkregenereignissen ist zu beachten, dass hier keine Fallen für wandernde Tierarten wie Igel und andere Kleinsäuger entstehen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden. Nach § 13 Abs. 3 der Entwässerungssatzung der Stadt Iserlohn vom 21.04.2017 sind geeignete Rückstausicherungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzubauen. Die Rückstausicherung muss jederzeit zugänglich sein und so errichtet und betrieben werden, dass eine Selbstüberwachung des Zustandes und der Funktionstüchtigkeit des Kanalanschlusses möglich ist.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3.4 Gewässerschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich kein qualifiziertes Gewässer.

3.5 Vegetation, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Geltungsbereich wird momentan durch die bestehenden Gebäude sowie durch Grünflächen mit Baum- und Strauchbestand, Reitsportanlagen, versiegelten Plätzen und Zuwegungen geprägt. Im Untersuchungsgebiet befindet sich kein „Schutzwürdiger Biotop“ (BK-Fläche) des Biotopkatasters.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 445 „Reiterweg“ ist durch das Gutachterbüro Landschaftsökologie & Umweltplanung Wittenborg, Stand Oktober 2023, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Hinblick auf die Flächenversiegelung und die damit verbundenen Ausgleichsverpflichtungen erstellt worden. Der durch das Vorhaben bzw. durch die planerische Vorbereitung verursachte Eingriff ist durch die Ermittlung der Eingriffshärte und ggf. Planung von Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Als Grundlage für die Ermittlung des Bestandswertes dienten die im Gebiet vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen sowie der Entwurf des Bebauungsplans (Stand Oktober 2023).

Die Bilanzierung erfolgt auf den im B-Plan festgesetzten Flächen; bei den ausdifferenzierten Sondergebieten und dem Mischgebiet wurde der überbaubare Anteil bzw. die Grünflächen pauschal nach der jeweilige GRZ ermittelt. Für die so ermittelten Grünflächen wurde als Bewertungsäquivalent ein intensiver Rasen gewählt, da diese Flächen nicht mit Pflanzgeboten belegt sind. Wegen des ebenfalls vorliegenden flächenscharfen städtebaulichen Entwurfs wurden die ermittelten Flächen für die Dachbegrünung von den jeweils versiegelten Flächen (gem. GRZ) abgezogen. Die im Bestand erfassten Gehölze und Hecken, die im B-Plan innerhalb der MI/SO/GE-Gebiete festgesetzt werden, wurden bei der Bilanzierung auch in die Planung übernommen und aus den sonstigen Grünflächen (gem. GRZ, s.o.) herausgerechnet. Die im Planbereich festgesetzte öffentliche Grünfläche übernimmt die im Bestand erfassten Gehölz-/Baumbestände. Die festgesetzten privaten Grünflächen, die die im Bestand als Gehölz-/Baumbestand und Hecken erfassten Bestände umfassen, wurden mit 5 Wertpunkten bewertet (Übernahme aus Bestand). Die festgesetzten privaten Grünflächen, die mit Pflanzgeboten belegt sind, werden mit 4 Wertpunkten zusammengefasst.

Durch das Bauvorhaben ergibt sich unter Berücksichtigung punktueller Aufwertungen als Ausgleichsmaßnahme ein Wertpunkteüberschuss von knapp 3889 Punkten. In einem Städtebaulichen Vertrag sollen die notwendigen Aufwertungsmaßnahmen für einzelne Ausgleichsflächen sowie der Erhalt und der im Falle eines Abgangs gleichwertige Ersatz von Gehölzen auf privaten Grünflächen abgesichert werden.

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde kartiert und wird soweit möglich im Rahmen der Freiraumplanung im Bestand gesichert. Zudem werden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 25 BauGB zur Anpflanzung oder zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen getroffen.

3.6 Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

Für den Planbereich wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durch das Gutachterbüro Landschaftsökologie und Umweltplanung Wittenborg, Hamm, erstellt.

In Eingriffsplanungen sind alle Arten zu berücksichtigen, die in § 7 BNatSchG Abs. 2 Nr. 12 bis 14 genannt werden.



Abbildung 8: untersuchte potentielle Baufelder ASP I (Felder 4, 5 außerhalb des Plangebietes)
(Quelle: Dieser Ausdruck wurde im Geoportal NRW (www.geoportal.nrw) am 24.11.2022 um 16:10 Uhr erstellt)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten an und in den Gebäuden konnten durch die bei der Begehung gewonnenen Erkenntnisse für den Planbereich sicher ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Strukturen vorhanden sind und keine Spuren oder sonstige Hinweise auf ein Vorkommen (Nistplätze, Kotspuren, Gewölle etc.) gefunden werden konnten.

Es verbleibt wegen der Begehung außerhalb der Brutzeit der Arten ein Besiedlungspotential der Baum- und Heckenstrukturen für planungsrelevante Kleinvogelarten wie z.B. Bluthänfling und Star. Eine Betroffenheit wäre theoretisch nur gegeben, wenn geeignete Gehölze (z. B. Höhlenbäume [Star]) entfernt würden. Hierzu sind derzeit keine sicheren Aussagen möglich, da konkrete Aussagen des Bebauungsplans noch nicht vorliegen, u.a. auch zur Festsetzung von Einzelbäumen und/oder Grünflächen. Eine Nutzung als Nahrungshabitat für diverse Arten kann ebenso nicht ausgeschlossen werden. Dieses unterfällt allerdings nicht dem gesetzlichen Schutz nach § 44 BNatSchG, sofern keine essentiellen Funktionen entfallen. Dieses wird wegen der großen Aktionsradien der Arten und der Nähe weiterer Nahrungshabitate ausgeschlossen.

Die Freiflächen des Planbereiches haben weder für planungsrelevante noch für nicht planungsrelevante Arten eine essentielle Funktion. Der Planbereich wird allerdings von nicht planungsrelevanten Arten als Lebensraum genutzt. Dies gilt vor allem für die Baum- und Heckenstrukturen; die Freiflächen weisen keine Eignung als Brutplätze auf. Bei den europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG weitgehend pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die in den Gärten oder am Gebäude brüten könnten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bedingen. Es gilt aber auch hier die Beach-

tung des Tötungsverbots nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Satz 1!

Für die Gruppe der Fledermäuse ist für die Gebäude die Nutzung von Spaltenverstecken/Quartieren an der Außenfassade der Gebäude im Bereich 3 oder in den Innenräumen im Bereich 3 nicht absolut sicher auszuschließen, im Bereich des Gebäudes 5 wurde nur ein geringes Potential festgestellt. Hier sind z. B. die oben genannten Arten aus der Gruppe der Hausfledermäuse bzw. eine Langohr-Fledermaus zu vermuten. Aufgrund der geplanten bauliche Maßnahmen (auch Abriss) ist somit generell der Verlust potenzieller Quartiere (bzw. Hangplätze) an und in einzelnen Gebäuden möglich. Grundsätzlich gibt es in der Umgebung Gebäude von ähnlicher Struktur, die ebenfalls als Quartiere dienen können. Da die Quartiere von Fledermäusen außerdem ohnehin häufig gewechselt werden, löst der Verlust einzelner Quartiere auch für einzelne Individuen nicht zwingend artenschutzrechtliche Konflikte aus. Es lässt sich feststellen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird bzw. über entsprechende CEF-Maßnahmen gesichert werden kann. Somit können Verstöße gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 Satz 1, 2 und 3 ausgeschlossen werden.

Bei der artenschutzrechtlichen Bewertung ist zu prüfen, ob durch ein Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden können. Dabei kann ein Bebauungsplan selbst keine Konflikte auslösen, wohl aber die im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzten Vorhaben. Dabei sind bau-, anlage – und betriebsbedingte Auswirkungen zu betrachten.

Dabei wurden folgende Arten / Artengruppen identifiziert, die ggf. betroffen sein können:

- Fledermäuse, durch Abbruch im Bereich 3 und ggf. Umbau im Bereich 5.
- Planungsrelevante und nicht planungsrelevante Vogelarten
- Baum- und Gebüschbrüter, sofern Gehölze in Anspruch genommen werden.
- Höhlenbewohnende Arten, wie z.B. der Star, Buntspecht, Grünspecht etc. sofern Höhlenbäume betroffen sind.
- Unter Umständen Arten, die auch Gebäude bewohnen, wie z. B. Haus-Sperling.

Es ist bei der Betrachtung zu berücksichtigen, dass für die möglichen Bauvorhaben aktuell keine terminliche Festlegung besteht. Unter Umständen erfolgen die geplanten Maßnahmen erst geraume Zeit nach Rechtskraft des Bebauungsplans. Auch der Termin der Erlangung der Rechtskraft steht zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht eindeutig fest. Das heißt, dass sich im Laufe der Zeit u.U. Strukturen durch Leerstand verändern und/oder Arten die Gebäude wieder nutzen könnten, auch wenn in 2022 kein Vorkommen nachzuweisen war. So konnten ja in 2022 auch Spuren früherer Nutzung durch Vogelarten im Gebäude erbracht werden.

Im Laufe des weiteren Planverfahrens wurde am 25.05.2023 eine weitere mehrstündige Begehung (mit 2 Personen) durchgeführt, die in die Brutzeit der potentiell vorkommenden Arten fällt, sodass neben der Potentialanalyse auch valide Aussagen zu möglichen Brutvorkommen getroffen werden konnten.

Im Sinne einer worst-case-Betrachtung ist nicht auszuschließen, dass diese durch Bauvorhaben betroffen sein könnten, wenn die Baumaßnahmen zu Zeiten der aktiven Nutzung durchgeführt werden.

Weitere Konflikte durch Bebauung der Freiflächen sind nicht zu erwarten.

3.6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und einer möglichen Tötung planungsrelevanter sowie nicht planungsrelevanter Arten, sind im Zuge der geplanten Baumaßnahmen (im Baugenehmigungsverfahren) erforderlichenfalls u.a. folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen:

- Bauzeitenregelung
- Rodungsarbeiten sind grundsätzlich entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Bei einer Rodung von Altholzbeständen sind diese zuvor auf mögliche Höhlungen zu untersuchen und ggf. Ersatzquartiere zu schaffen.
- Abbruchmaßnahmen sind ebenso im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Sollten die genannten Zeiträume nicht eingehalten werden können, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Ökologische Baubegleitung / ergänzende Erfassung von Arten / Kontrolle der Gebäude vor dem Abbruch / Umbau (erforderlich bei Umbau- und Abbruchmaßnahmen)
- Schaffung von Ersatzquartieren / Durchführung CEF-Maßnahmen (erforderlich z. B. für Fledermäuse und Star, ggf. bei späterem Nachweis von Arten bei Bauvorhaben an Bestandsgebäuden auch für andere Arten).

3.6.2 Abschließende Bewertung / Fazit

Es liegen nach der Begutachtung des Geltungsbereiches keine Anhaltspunkte dafür vor, dass dort eine planungsrelevante Art vorkommen könnte, deren Vorkommen die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans begründen könnte. Der Bebauungsplan selbst kann keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 auslösen, diese können erst bei Durchführung von (Bau-)Maßnahmen ausgelöst werden.

Für die planungsrelevanten Arten, die im Plangebiet potentiell vorkommen könnten, können im Falle eines tatsächlichen Eingriffs Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen festgelegt werden, durch die sich artenschutzrechtliche Verstöße vermeiden lassen. Hier ist vor allem das Tötungsverbot zu beachten. Im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren (z. B. für Sanierungs- und Abrissvorhaben) sind im Einzelfall die betroffenen Gebäude genauer auf Vorkommen planungsrelevanter Arten (insbesondere Fledermäuse) zu untersuchen.

Durch die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (ggf. Ergänzung weiterer Maßnahmen) können eine Tötung von planungsrelevanten Arten und somit Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und im Falle einer betroffenen Wochenstube unter Umständen auch gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten, sofern nach entsprechender objektspezifischer Prüfung der einzelnen Vorhaben Arten zum Zeitpunkt der Durchführung betroffen sein könnten. Nach den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur dann vor,

- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gilt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) oder
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [CEF-Maßnahmen]) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt oder
- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff das Tötungsrisiko- und Verletzungsrisiko signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen vermieden werden kann.

Dieses ist für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr.445 – Reiterweg – nicht zu erwarten, sofern im Baugenehmigungsverfahren geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Es ist somit nicht zu erwarten, dass unüberwindliche artenschutzrechtliche Konflikte die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans begründen könnten.

3.7 Klima

Für eine Betrachtung des Klimas werden die Informationen des LANUV genutzt. Danach ist der Planungsraum insgesamt nicht als Klimawandel-Vorsorgebereich eingestuft. Vorherrschend ist der Klimatotyp Gewerbe-Industrieklima, der zentrale Grünbereich wird als Klima einer innerstädtischen Grünfläche kategorisiert. Der südliche Teilbereich zwischen Reiterweg und Mendener Straße wird aufgrund der intensiveren Bebauung dem Siedlungsraum mit weniger günstigen thermischen Situationen zugeordnet, während die Mitte mit parkähnlicher Struktur und auch die östliche aufgelockerte Bebauung eine thermische Ausgleichfunktion erfüllt.

Für das Stadtquartier können über eine sinnvolle Maßnahmenkombination wie Dachbegrünung, Erhöhung der Albedo und Anordnung der Gebäude sinnvolle Anpassungsmaßnahmen an das sich ändernde Klima gewählt werden.

3.8 Infrastrukturtrassen

Im Flächennutzungsplan sind keine übergeordneten Infrastrukturtrassen wie z.B. Richtfunkstrecken eingetragen. Im Plangebiet existiert ein Netz zur Ableitung von Schmutz- und Regenwasser. Momentan erfolgt die Entwässerung im Plangebiet über ein Mischwassersystem. Auch auf den Bestandsgrundstücken liegen Mischwasserkanäle. Zukünftig soll ein Trennsystem betrieben werden. Mit dem Vorhabenträger soll ein Städtebaulicher Vertrag zum Umbau und der Herstellung erforderlicher Kanalleitungen abgeschlossen werden. Das Gebiet ist an das örtliche Trinkwassernetz angeschlossen. Ebenfalls sind Leitungen für Kommunikation, Strom und Erdgas vorhanden. Weitere unterirdische Leitungstrassen sind nicht vorhanden bzw. sind nicht bekannt.

3.9 Topographie

Das Gelände weist eine sehr große Neigung nach Nordwest auf. Der Tiefpunkt liegt mit 215,54 m (NHN) beim Flurstück 260, der Hochpunkt befindet sich an der östlichen Plangebietsgrenze am Reiterweg mit 237,92 m (NHN) und damit ergibt sich insgesamt ein Gefälle von ca. 22 Meter. Geländesprünge werden z.T. mit Stützmauern oder Böschungen abgefangen.

3.10 Geologie / Bergbau

Gemäß Geologischer Karte¹ stehen im Untersuchungsgebiet maximal 2 m mächtige quartäre Terrassensedimente aus schotter- und geschiebereichem sandigen Schluff über ungegliedertem devonischen Festgestein an. Erfahrungsgemäß ist in der Überlagerung mit einem gering durchlässigen Porengrundwasserleiter zu rechnen, der meist nur wenig Schichtwasser auf dem Verwitterungskopf des Festgesteins führt. Im devonischen Festgestein ist grundsätzlich mit einem Kluftgrundwasserleiter zu rechnen. Einen Einfluss dieses Grundwasserstockwerks auf die oberflächennahen Auffüllungsböden kann man mit der erforderlichen Wahrscheinlichkeit ausschließen. Gemäß der Geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1:500.000 steht im Untersuchungsgebiet Gestein aus dem Oberdevon mit Ton- und Schluffstein und z.T. mit Kalklinsen, Sandstein sowie Kalkstein an. In dem morphologisch stark ausgeprägten Gelände findet ein engräumiger petrographischer Wechsel statt. Auf diesem Ausgangsgestein haben sich auf der BK 50 im Untersuchungsgebiet großflächig Parabraunerden entwickelt, die keinem Grund- bzw. Stauwassereinfluss unterliegen und meist aus schluffigem Lehm bestehen. Aufgrund der Topographie und der geologischen Gegebenheiten (geringes Porenvolumen bindiger Böden/Auffüllungen und des anstehenden Grundgebirges) ist im Untersuchungsgebiet mit keinem geschlossenen Grundwasserspiegel zu rechnen.²

Bergbauliche Tätigkeiten sind nicht bekannt.

3.11 Altlasten

In der Vergangenheit wurden im Grundstücksbereich des ehemaligen Militärkrankenhauses bereits Bodenuntersuchungen im Hinblick auf schädliche Bodenveränderungen durchgeführt. Hinweise auf nutzungsbedingte Verunreinigungen ergaben sich in diesem Bereich nicht. Die chemischen Untersuchungen auf Mineralölkohlenwasserstoffe, PAK n. EPA und Schwermetalle gemäß KVO ergaben leicht erhöhte Gehalte an PAK n. EPA von 1,08 mg/kg sowie an einzelnen Schwermetallen (Arsen, Nickel, Zink).³

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung) Reiterweg Iserlohn, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GmbH wurden weitere Untersuchungen und Kleinrammbohrungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises im August 2022 durchgeführt und insgesamt 59 Bodenproben entnommen sowie untersucht. Ausgewählte Einzelproben aus Auffüllungen und gewachsenem Boden sowie die Bodenluftprobe wurden der Eurofins Umwelt West GmbH zur chemischen Analytik übergeben. Die Bewertung erfolgte sowohl hinsichtlich des Schutzgutes Mensch wie dem Schutzgut Grundwasser.

In den in der Gesamtfraktion untersuchten Einzelproben wurden überwiegend unauffällige Schadstoffgehalte im Bereich oder nur leicht oberhalb der Vorsorgewerte der BBodSchV festgestellt. In einer einzelnen Probe wurden leicht erhöhte Gehalte an Blei, Kupfer und Zink ermittelt. In zwei Proben aus umgelagertem Tonstein wurden leicht erhöhte Nickel-Gehalte analysiert. Hierbei handelt es sich vermutlich um geogen erhöhte Gehalte in dem verwitterten Tonstein.

Die PAK-Gehalte n. EPA liegen in allen untersuchten Proben deutlich unterhalb des Vorsorgewertes. Cyanide konnten in keiner der untersuchten Proben nachgewiesen werden.

In der Bodenluft konnten nur geringe Konzentrationen an chlorierten Kohlenwasserstoffen nachgewiesen werden. Sowohl die Prüfwerte gemäß LAWA als auch die Orientierungswerte gemäß LABO werden in allen Fällen für BTXE-Aromaten und LHKW deutlich unterschritten.

¹ Geologische Karte von Preußen und benachbarten Bundesstaaten, Blatt 4612 Iserlohn, M 1:25.000, herausgegeben von der Preussischen Geologischen Landesanstalt, 1911

² Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung) Reiterweg Iserlohn, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GmbH, Duisburg Oktober 2022, S. 7f

³ Ebd., S. 8

Einer Mischprobe wurde gemäß LAGW M20 Boden (2004) der Zuordnungswert Z1 gegeben, was im Falle eines Aushubs von Beachtung sein wird (Einbau nur beschränkt zugelassen). Eine weitere Mischprobe hält alle Vorsorge- und Prüfwerte auch für die sensibelste Nutzung für Kinderspielplatz ein.

Aus den stichprobenhaften Untersuchungen lässt sich kein Risiko für den Pfad Boden/Bodenluft/Mensch bzw. Bodenluft/Grundwasser ableiten.

Angesichts des insgesamt geringen Schadstoffniveaus auch der untersuchten Metalle, des Bewuchses und Versiegelungsgrades sowie eines vermutlich hohen Grundwasserflurabstandes und der Bindigkeit des Schluff und Tonsteins lässt sich auf der Basis der stichprobenhaften Untersuchungen kein Risiko für das Schutzgut Grundwasser durch die vorhandenen Auffüllungsmaterialien ableiten.

Im Ergebnis wird durch den Gutachter kein Handlungsbedarf im Hinblick auf schützenswerte Güter (Boden/Mensch, Boden/Grundwasser) festgestellt.

Angesichts der ehemaligen Nutzung von Teilflächen als Kfz-Stellplätze und der aktuellen Bedeckung der Oberflächen durch den Reithallensand sollten Erdarbeiten während des Rückbaus der Gebäude gutachterlich begleitet werden.

Bei zukünftigen Eingriffen in den Untergrund sind die vorhandenen Auffüllungsmaterialien auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu beurteilen, wobei auf der Basis der vorliegenden Erkenntnisse im Falle von Aushubmaßnahmen zu berücksichtigen ist, dass für anfallende Auffüllungen/Böden bereichsweise erhöhte Entsorgungskosten einzukalkulieren sind.

In den zukünftig unversiegelten Außenanlagen ist sicherzustellen, dass der Boden die Vorgaben der BBodSchV einhält. Hierbei sind bei einer Umlagerung von Materialien vor Ort die Prüfwerte gem. BBodSchV relevant. Für extern angelieferte Böden sind i.d.R. die Vorsorgewerte der BBodSchV bindend. Abweichungen hiervon sind mit der zuständigen Behörde anzustimmen.

3.12 Störfallbetriebe

Störfallbetriebe im Umfeld des Plangebietes sind nicht bekannt.

3.13 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine eingetragenen Denkmale bekannt.

3.14 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich ganz überwiegend im Eigentum der BAWOAG GmbH Co & KGaA. Wenige Grundstücke befinden sich im Eigentum privater Dritter. Auch einzelne Grundstücke im Eigentum der Stadt Iserlohn befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Soweit Flächen zukünftig für öffentliche Straßen oder Wege festgesetzt werden, sollen diese im Rahmen eines folgenden Erschließungsvertrages auf die Stadt Iserlohn nach den mit der Stadt abgestimmten Ausbaustandards übertragen werden.

3.15 Baulasten

In dem Plangebiet sind unterschiedliche Baulasten aus den Jahren 2016 und 2017 verzeichnet, die sich auf die Abstandfläche der Dreifach-Sporthalle, deren Zu- und Abfahrt, sowie auf die Stellplätze im Parkhaus und ebenfalls deren Zu- und Abfahrt beziehen. Die Baulasten sind unter der Baulastenblatt-Nr. 10511 und 10396 einzusehen.

4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Untersuchungen

4.1 Stadtentwicklungskonzept - Mein Iserlohn 2040

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

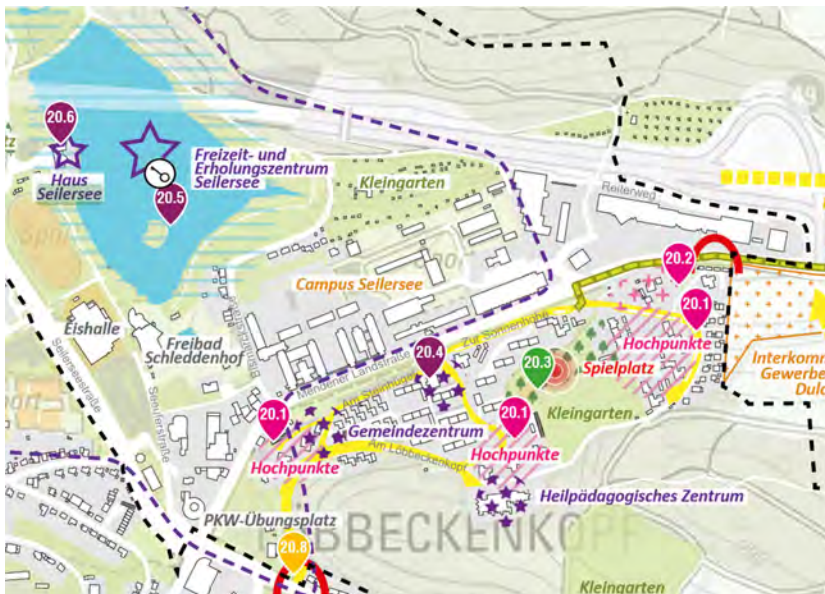


Abbildung 9 : Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept Mein Iserlohn 2040, S. 169

Das Konzept stellt als Stärke und Potential die Eignung des Planbereiches für das Thema Bildung und Wissen heraus und sieht diesen Standort zugleich als geeignet für die Bereich Naherholung, Sport und Freizeit. Das städtebauliche Konzept für den Gesundheitscampus Seilersee knüpft an diese Potentiale an und erweitert das Spektrum um den Bereich Gesundheit und Gesundheitswirtschaft.

4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Iserlohn wurde vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (Beschluss der letzten

Änderung am 17.02.2009). Es dient als sachgerechte Planung der Steuerung des Einzelhandels und ist insbesondere bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

4.3 Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde mit dem Ratsbeschluss vom 30.09.2014 zu einem übergeordneten städtebaulichen Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, aus dem bei der Aufstellung von Bebauungsplänen erforderliche Begründungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten abgeleitet werden können. Mit diesem Instrument können Ansiedlungsvorhaben effizient bewertet und entsprechend weiterbearbeitet werden.

In der Erhebung zeigt sich, dass die Probleme mit Vergnügungsstätten in der Stadt Iserlohn vorrangig in den Segmenten der kerngebietstypischen Spielhallen und Wettbüros bestehen. Explizit deutlich wird die besondere Situation der Stadt Iserlohn im Innenstadtbereich, denn hier haben drei Viertel des gesamten Bestands an Spielhallen ihren Standort. Zudem befinden sich diese Spielhallen nicht geballt in einer Art „Vergnügungsmeile“ wie sie typischerweise in Bahnhofsnähe zu finden ist, sondern sind über den ganzen Innenstadtbereich verstreut. Im Steuerungskonzept werden alle verschiedenen Unterarten der Vergnügungsstätten betrachtet, der größte Steuerungsbedarf besteht dabei in Iserlohn zu Spielhallen.

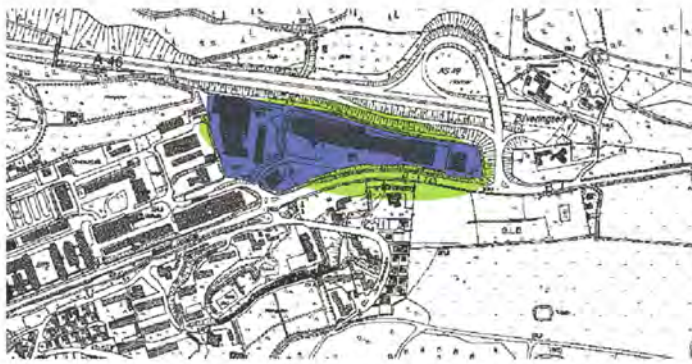
Insbesondere sind im Zusammenhang bzw. im Umfeld vorhandener Einkaufszonen Spielhallen angesiedelt, die Probleme hinsichtlich Lärmbelastigungen verursachen, eine Beeinträchtigung des Straßen- und Landschaftsbildes darstellen sowie Trading-Down-Effekte auslösen. Das Maß der Beeinträchtigung wird insbesondere durch eine aggressive Aufmachung, dunkle oder zugelebte Schaufensterscheiben bestimmt, was zur Unterbrechung der Lauflagen und damit von Kundenströmen führt. Spielhallen wirken deshalb oft als Fremdkörper. In erster Linie sollen aufgrund des hohen Besatzes sowie dem großen Expansionsdrang infolge hoher Mietzahlungsfähigkeiten und auch -bereitschaft von kerngebietstypischen Spielhallen, diese durch das Konzept mittels Handlungsleitlinien gesteuert werden. Sie verdrängen häufig den traditionellen Einzelhandel aus den sog. zweiten Lagen und führen zu einem Qualitätsverlust von Einkaufsstrassen.

Bei einer Konzentration (die hier im Gesundheits- und Wellness-Campus entsprechend der Ausführungen des Konzeptes zu verhindern ist) von Spielhallen, Billig-Läden und Imbiss-Stuben droht ein Destabilisierungsprozess, wodurch Geschäftsnutzungen verdrängt werden.

In dem vorliegenden Vergnügungsstättenkonzept werden Bereiche festgelegt, die gegenüber Vergnügungsstätten als empfindlich gelten und solche, in denen Vergnügungsstätten zulässig sein sollen. Als besonders empfindlich werden dabei die Stadtteilzentren (sowie deren unmittelbares Umfeld) identifiziert. Der hier überplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt peripher zur Innenstadt und in direkter Nachbarschaft zu einem sog. „Suchraum“ Reiterweg, der den östlichen Einzelhandelsstandort (Baumarkt) umfasst. Das Konzept führt hierzu aus:

„Aus Betreibersicht ist der Suchraum Reiterweg sowohl durch seine Nähe zur Iserlohner Innenstadt als auch zur Autobahn A 46 als sehr interessant einzustufen. Auch der Branchenmix im Gewerbegebiet selber, darunter auch Einzelhandelsunternehmen oder Sportzentren, lassen es für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten interessant erscheinen. Die Ansiedlung einer Spielhalle/Vergnügungsstätte lässt in dem abgegrenzten Bereich am Reiterweg keine bodenrechtlichen Spannungen erwarten. Zudem ist in dem vorhandenen Umfeld nicht mit Trading-Down-Effekten zu rechnen. Für den Suchraum Reiterweg kann zusammenfassend die Aussage getroffen werden, dass mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielhallen/Vergnügungsstätten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.“⁴

⁴ Stadt Iserlohn, Steuerungskonzept Vergnügungsstätten, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stadt Iserlohn, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 10: Ausnahmeweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten am Reiterweg (ohne Maßstab)

Nicht inkludiert in dem o.g. Suchraum ist jedoch der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans Nr. 445. Vielmehr soll außerhalb der Suchräume auf Basis der Bestandsanalyse eine restriktive Haltung hinsichtlich der Ansiedlungsbereiche von Vergnügungsstätten eingenommen werden. Die städtebaulichen Ziele eines Gesundheits- und Wellness-Campus sind nicht vereinbar mit den festgestellten und zu erwartenden negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten aller Art sowie Wettbüros. Zudem ist mit der westlich gelegenen Gesamtschule ein Konflikt mit einer bestehenden sensiblen Nutzung vorhanden. Vergnügungsstätten und Wettbüros sollen daher im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, insbesondere die Nutzungsausschlüsse, erfolgen somit in Übereinstimmung mit den Ausführungen des Vergnügungsstättenkonzeptes.

4.4 Verkehrsentwicklungsplan Hemer, Iserlohn, Menden / Radverkehrskonzept

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 12. Dezember 2017 den Verkehrsentwicklungsplan und das Radverkehrskonzept als Leitlinien der städtischen Verkehrsplanung beschlossen.

Im Verkehrsentwicklungsplan⁵ sind zahlreiche übergeordnete Ziele definiert. Ziel ist es, die Anteile der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fuß, Rad, ÖPNV) weiter auszubauen. Der Radverkehrsanteil soll sich in den nächsten Jahren auf rund 7 bis 9 % verdoppeln, auch vor dem Hintergrund der aktuellen Trends (z.B. Pedelec- und Fahrradboom), die sich allein schon fördernd auf den Radverkehrsanteil auswirken werden. Auch beim ÖPNV sind weitere Steigerungsraten realisierbar, dies hängt vor allem von einzelnen infrastrukturellen, aber auch von tariflichen Maßnahmen und dem Abbau von Nutzungshemmnissen ab.⁶ Eine besondere Bedeutung im Handlungskonzept besitzen attraktive und umweltverträgliche Gestaltungen der Straßenräume, eine verträgliche Abwicklung des Kfz-Verkehrs sowie eine verstärkte Förderung des ÖPNV, des Radverkehrs und des Fußverkehrs.

Die Hinweise und Maßnahmenvorschläge sollen, soweit sie kleinräumliche Relevanz aufweisen, berücksichtigt werden. Die aktuellen Entwicklungen legen hier sodann einen besonderen Fokus auf den Umweltverbund sowie auf die Förderung der Elektromobilität.

Mit dem Radverkehrskonzept⁷ hat sich die Stadt Iserlohn das Ziel gesetzt, den vorhandenen Anteil im Modal-split von 5 % deutlich zu erhöhen. Die soll geschehen durch einen Mix von Instrumenten und Maßnahmen. Detaillierte Aussagen im Konzept zum Planbereich liegen nicht vor. Die dortigen Wege sind dem Alltagsnetz zuzuordnen. Die im Konzept beschriebenen Anforderungen an einer sicheren, bedarfsgerechten und komfortablen Radverkehrsinfrastruktur sollen bei der Bemessung der Straßen und Wege sowie bei der Gestaltung von Radabstellanlagen berücksichtigt werden.

⁵ Interkommunaler Verkehrsentwicklungsplan Hemer, Iserlohn, Menden, Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation / Ingenieurbüro Helmert, Dortmund 2016

⁶ Ebd. S. 111

⁷ Radverkehrskonzept Iserlohn, Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation, Dortmund

Kleinräumig liegt für das Plangebiet ein integriertes Verkehrskonzept „Gesamtschule Seilersee mit Sporthalle“ vor, welches der Rat der Stadt Iserlohn am 4. April 2017 beschlossen hat (DS9/1462 und DS 9/1057).

4.5 Lärmaktionsplanung

Am 09. Juli 2019 wurde der Lärmaktionsplan (LAP) der Stufe 3 vom Rat der Stadt Iserlohn beschlossen.

Der Planbereich unterliegt hinsichtlich der Immissionen in Teilbereichen einer Vorbelastung. Diese wird hauptsächlich durch die Verkehrsgerausche der umliegenden Straßen, den Geräuschemissionen der Sportanlagen und dem Parkplatzverkehr der privaten Hochschule verursacht.

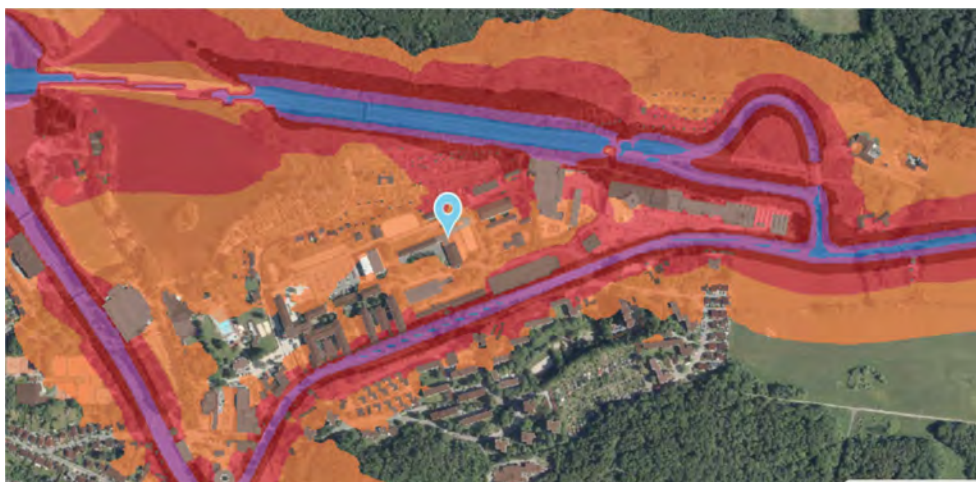


Abbildung 11: Ausschnitt Karte Umgebungslärm NRW, LANUV 2017

Nach der Umgebungslärmkarte des LANUV (2017) befindet sich der ganz überwiegende Teil des Plangebietes in einem Lärmpegelbereich ≤ 60 dB tagsüber und ≤ 55 dB nachts und liegt damit noch unterhalb der Schwellenwerte, die in einem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus 2008 festgelegt wurden. Nach diesem Runderlass liegen Lärmprobleme und somit Handlungsbedarf vor, wenn „an Wohnungen, Schulen, Krankenhäusern oder anderen schutzwürdigen Gebäuden ein LDEN von 70 dB(A) oder ein LNight von 60 dB(A) erreicht oder überschritten wird.“⁸

Davon unabhängig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes, d. h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen. Sie räumen ihm gegenüber anderen Belangen einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang ein.

Auch im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist ein vorbeugender Schallschutz anzustreben. Bei Überplanungen von Gebieten mit Vorbelastungen gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern bzw. zusätzliche nicht entstehen zu lassen. Hierzu wurde eine gesonderte Lärmuntersuchung durch den TÜV Nord erarbeitet (vgl. Kap. 5.9).

⁸ RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-5 - 8820.4.1 v. 7.2.2008, S. 1

5 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Grundzüge der Planung

Das geplante Campuskonzept für die nun zu überplanenden Flächen am Reiterweg baut auf die Bereiche der Bildung, der Naherholung und der Sportmöglichkeiten auf und setzt mit dem Thema „Health und Wellbeing“ einen weiteren Akzent und Schwerpunkt für das Quartier „Seilersee“. Die Verzahnung mit den bereits bestehenden Strukturen im Quartier ist eine besondere Herausforderung und wird mit dem Campuskonzept des „Health und Wellbeing“ erfolgreich gestaltet. Das Konzept „Health und Wellbeing“ soll nicht nur eine gute Verzahnung zu den bestehenden Strukturen im Quartier „Seilersee“ sicherstellen, sondern darüber hinaus weitere wichtige Bereiche und fachliche Inhalte an den Standort bringen.

Der Schwerpunkt liegt auf den Themen „Gesundheit und Wohlbefinden“ wobei hierunter klassische Gesundheitsdienstleistungen und Healthcaredienstleistungen verstanden werden. Zusätzlich werden Gewerbe, Handel und Gastronomie entstehen, die das Thema Gesundheit durch Lifestyle, Beauty, Sport, Fitness und Ernährung ergänzend abrunden sollen. Durch die Verzahnung mit der UE University of Europe soll der „Wissenstransfer“ auf dem Campus durch die Weiterentwicklung der Bestandsgebäude sowie auch durch Neubauten realisiert werden. Weiterhin sollen auch bezahlbare besondere Wohnangebote für Studenten, Sportler und Mitarbeiter des Campusareals entstehen. Darüber hinaus soll eine sinnvolle Etablierung von ambulanten Pflege- und Betreuungsangeboten sowie gegebenenfalls von Sozialdienstleistungen erfolgen die ebenfalls eng mit den oben benannten Gesundheits- und Healthcareangeboten verzahnt sein sollen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 Abs. 5, 6 und §§ 8, 11 BauNVO)

Der Bebauungsplan Nr. 445 - Reiterweg – gliedert sich in verschiedene Gebietskategorien.

5.2.1 Sondergebiet SO₁ Gesundheit

Das Sondergebiet Gesundheit SO₁ dient vorrangig der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Gesundheit dienen, mit Arztpraxen, Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Labor-, Lehr- und Forschungseinrichtungen sowie ergänzenden Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Anlagen für betreutes Wohnen (Gesundheitscampus Seilersee Iserlohn).

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:

- Forschungseinrichtungen und Laboratorien
- Einrichtungen für Lehre und Öffentlichkeitsarbeit
- Sport- und Therapieeinrichtungen
- Dienstleistungseinrichtungen
- Büro- und Verwaltungseinrichtungen
- öffentliche Verwaltungseinrichtungen
- Anlagen für soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
- freiberufliche Nutzungen, Arztpraxen
- Seniorenwohnungen mit Service- und Betreuungsangeboten, Wohnungen für Bewohner mit besonderem Betreuungsbedarf mit angegliederten ambulanten oder stationären Pflegeeinrichtungen
- Einrichtungen der Tagespflege
- Apotheke
- Läden mit den Sortimenten der Sortimentsgruppen Sanitätswaren/Orthopädie, Optik, Hörgeräte
- Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben stehen (Annexhandel), diesen räumlich untergeordnet sind und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebs-

- grundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerks – bzw. Dienstleistungen stehen.
- Lager, Technik, Service- und Versorgungseinrichtungen nur im Zusammenhang mit den o. a. Einrichtungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen soweit sie der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Mit der Festsetzung dieses Sondergebietes wird der Schwerpunkt der Entwicklungsabsichten planungsrechtlich umgesetzt. Der Gesundheitscampus „Seilersee“ soll durch die Bündelung unterschiedlicher Angebote aus den Bereichen Gesundheitswirtschaft, Wellness bis hin zu Lehre und Forschung ein Standort mit regionaler Strahlkraft sein. Die Festsetzung knüpft die Begabungen des Standortes an, der bereits historisch durch eine Krankenhausnutzung geprägt war und heute mit der Gesamtschule und der University of Europe für Applied Sciences (UE) auch als Standort für Bildung charakterisiert ist. Einbezogen wird in dieses Konzept auch die frühkindliche und jugendliche Bildung, z.B. in Kindertagesstätten oder vergleichbaren Betreuungseinrichtungen.

Ergänzt wird der Katalog der zugelassenen Nutzungen für die Wohnnutzung, soweit es sich um Wohnungen für Senioren mit Service und Betreuungsbedarf oder für Personen mit besonderem Betreuungsbedarf handelt. Dies kann sowohl mit einer stationären Pflege wie auch mit ambulant betreuten Pflegeangeboten kombiniert sein. Die Ausrichtung des Quartiers mit den vielfältigen Angeboten der Gesundheit und Wellness sowie die direkte Nachbarschaft zu dem Naherholungsraum Seilersee bietet für die hier genannten Bewohnergruppen ein besonders geeignetes Wohnumfeld und Infrastrukturangebot. Die Wohnangebote sind demnach immer mit entsprechenden Service- und Betreuungsangeboten, die vertraglich abgesichert sind, verbunden. Mit dieser Regelung kann das Eindringen von „normalen“ Wohnungen in das Sondergebiet wirksam unterbunden werden.

Über die generell in dem Sondergebiet SO₁ - Zweckbestimmung Gesundheit - zugelassenen Nutzungen hinaus sollen ergänzend auch nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften im Einzelfall realisierbar sein. Da der Schwerpunkt der Nutzung jedoch im Bereich der Büro- und vergleichbaren Nutzungen liegen soll, werden diese Betriebe und Einrichtungen nur als Ausnahme zugelassen.

Ebenfalls nur im Einzelfall zulassungsfähig sein sollen Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit sie der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, so dass eine Unterbringung dieser Personen in unmittelbarer Nähe des Arbeitsortes sichergestellt ist.

5.2.2 Sondergebiet SO₂ – Gesundheit

Das Sondergebiet Gesundheit SO₂ dient vorrangig der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Gesundheit dienen, mit Arztpraxen, Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Labor-, Lehr- und Forschungseinrichtungen sowie ergänzenden Büro- und Verwaltungsnutzungen (Gesundheitscampus Seilersee Iserlohn).

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:

- Forschungseinrichtungen und Laboratorien
- Einrichtungen für Lehre und Öffentlichkeitsarbeit
- Sport- und Therapieeinrichtungen
- Dienstleistungseinrichtungen
- Büro- und Verwaltungseinrichtungen
- öffentliche Verwaltungseinrichtungen
- Anlagen für soziale Zwecke

- freiberufliche Nutzungen, Arztpraxen
- Einrichtungen der Tagespflege
- Apotheke
- Läden mit den Sortimenten der Sortimentsgruppen Sanitätswaren/Orthopädie, Optik, Hörgeräte
- Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben stehen (Annexhandel), diesen räumlich untergeordnet sind und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerks – bzw. Dienstleistungen stehen.
- Lager, Technik, Service- und Versorgungseinrichtungen nur im Zusammenhang mit den o. a. Einrichtungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen soweit sie der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Mit der Festsetzung dieses Sondergebietes wird der Schwerpunkt der Entwicklungsabsichten planungsrechtlich umgesetzt. Der Gesundheitscampus „Seilersee“ soll durch die Bündelung unterschiedlicher Angebote aus den Bereichen Gesundheitswirtschaft, Wellness bis hin zu Lehre und Forschung ein Standort mit regionaler Strahlkraft sein. Die Festsetzung knüpft die Begabungen des Standortes an, der bereits historisch durch eine Krankenhausnutzung geprägt war und heute mit der Gesamtschule und der University of Europe für Applied Sciences (UE) auch als Standort für Bildung charakterisiert ist. Einbezogen wird in dieses Konzept auch die frühkindliche und jugendliche Bildung, z.B. in Kindertagesstätten oder vergleichbaren Betreuungseinrichtungen.

Über die generell in dem Sondergebiet SO₂ - Zweckbestimmung Gesundheit - zugelassenen Nutzungen hinaus sollen ergänzend auch nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften im Einzelfall realisierbar sein. Da der Schwerpunkt der Nutzung jedoch im Bereich der Büro- und vergleichbaren Nutzungen liegen soll, werden diese Betriebe und Einrichtungen nur als Ausnahme zugelassen.

Ebenfalls nur im Einzelfall zulassungsfähig sein sollen Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit sie der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, so dass eine Unterbringung dieser Personen in unmittelbarer Nähe des Arbeitsortes

5.2.3 Sondergebiet SO₃ Reitsport

Das Sondergebiet Reitsport (SO₃) dient Einrichtungen des Reitsports sowie damit zusammenhängenden Dienstleitungen und sonstigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind allgemein zulässig:

- Pferdesport-affine Gebäude wie z.B. Stallungen, Reithallen, Führanlagen, Longierzirkel, Feldscheunen, Reitplätze o.ä.
- Handwerksbetriebe
- nicht störende Gewerbebetriebe.

Der Reitsport hat bereits lange Tradition am Standort und ist in den bestehenden Gebäuden etabliert. Die reitsportliche Nutzung lässt sich harmonisch mit den Entwicklungszielen für das Gesamtareal als Gesundheits- und Wellnesscampus verknüpfen und bietet Chancen einer Kooperation, z.B. im Bereich des therapeutischen Reitens. Die Sport- und Freizeitnutzung korrespondiert eben-

so mit der übergeordneten Regionalplanung für den Bereich Seilersee als Freizeit- und Erholungsbereich.

5.2.4 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

In den Gewerbegebieten GEe₁ und GEe₂ sind gemäß 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- 3 öffentliche Betriebe,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarerem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen und diesen in ihrer Größe untergeordnet sind.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Gem. § 1 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit GEe gekennzeichneten Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die i. S. v. § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Daher werden auch alle Anlagen ausgeschlossen, die gem. Abstandserlass einen Abstand zur Wohnnutzung auslösen (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007). Einbezogen werden hier alle Abstandsklassen (I bis VII). Ziel ist es, der Leitvorstellung eines Gesundheitscampus folgend auch bei den Gewerbebetrieben eine stärkere Orientierung zu Dienstleistungen oder Handwerk durchzusetzen. Einerseits können im benachbarten Sondergebiet SO₁ auch (besondere) Wohnnutzungen verortet werden, andererseits sind auch bestimmte gesundheitsnahe Dienstleistungen wie z.B. Arztpraxen auf ein „ruhiges“ Umfeld angewiesen und z.B. empfindlich gegenüber Lärm oder Erschütterungen. Ferner soll vermieden werden, das Plangebiet mit gewerblichen Verkehr und einem höheren LKW-Anteil zu belasten.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, wie Wettbüros, Spielhallen oder Diskotheken, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gemäß 1 Abs. 6 BauNVO im Gewerbegebieten ausgeschlossen. Sonstige Wettvermittlungsstellen sind innerhalb des Gewerbegebietes unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet sonstige Gewerbebetriebe unzulässig, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution handelt.

Im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes ist unter Bezugnahme auf das städtebauliche Konzept die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen geplant. Die Baufelder des Gewerbegebietes sollen in erster Linie der Errichtung nicht belästigender Gewerbebetriebe und der Unterbringung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Stellplatzanlagen, und öffentlichen Betrieben dienen.

Im Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO wird als „Gewerbebetrieb aller Art“ (§ 8 Abs. 2 Ziffer 1) auch der bestehende Hotelbetrieb nebst Gastronomie erfasst. Durch das hier gegebene eingeschränkte Gewerbegebiet ist die Gebietsverträglichkeit auch ohne Zweifel gewährleistet, so dass selbst Aufenthalte zu Erholungszwecken möglich sind. Dies korrespondiert wiederum mit der beabsichtigten Ausrichtung des Plangebietes als „Gesundheits- und Wellness-Campus“.

Für geplante Gewerbebetriebe, die etwa Geruchsemissionen, Erschütterungen oder Geräuschemissionen verursachen oder auch ein hohes Verkehrsaufkommen bedingen, ist demnach im Detail seitens der ansiedlungswilligen Unternehmen nachzuweisen, dass diese in Übereinstimmung mit den Schutzanforderungen der geplanten sowie auch der bestehenden Wohnnutzungen errichtet werden können. Insbesondere bei Betrieben, die als Störfallbetriebe im Sinne des § 50 BImSchG zu verstehen sind, bzw. auch bei Betrieben, die eine Betriebsgenehmigung im Sinne der BImSchG benötigen, sind somit innerhalb des geplanten, diesbezüglich eingeschränkten Gewerbegebietes voraussichtlich nicht zulässig. Ebenso werden alle Betriebe, die im Rahmen des Abstandserlasses NRW erfasst sind, ausgeschlossen.

Trotz der geplanten Einschränkungen entspricht das festgesetzte Gewerbegebiet weiterhin dem Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO, da sich der nähere Festsetzungskatalog zulässiger bzw. unzulässiger Nutzungen auf übliche Anpassungen zur Errichtung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes im Sinne der BauNVO beschränkt.

Die zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie hier auch Anlagen für sportliche Zwecke und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen belassen für Gewerbetreibende ausreichende Spielräume. Der Charakter und Zweck des Baugebietes wird durch die vorgenommenen Einschränkungen nicht wesentlich beeinträchtigt und mit der Bezugnahme auf § 1 Abs. 5 BauNVO besteht die erforderliche rechtliche Ermächtigungsgrundlage zur Formulierung der weiter einschränkenden Festsetzung. Ein "eingeschränktes Gewerbegebiet", in dem Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, entspricht seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes.

Unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird von der darin enthaltenen Ermächtigungsgrundlage zum Ausschluss weiterer Nutzungen Gebrauch gemacht. Ausgeschlossen werden demnach Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sowie Tankstellen.

Zu den Gewerbebetrieben aller Art, die im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, zählen grundsätzlich auch die hier ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe. Großflächige Einzelhandelsbetriebe – sofern sie nicht atypisch sind – werden allerdings Sondergebieten zugewiesen und sind z.B. unmittelbar östlich angrenzend im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 419 verortet. Im Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich ausgeschlossen. Für entsprechende Betriebe wird im Stadtgebiet anderweitig eine Möglichkeit zur Ansiedlung gesehen.

Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarerem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen und diesen in ihrer Größe untergeordnet sind. Diese Regelung entspricht der ökonomischen Realität und hat aufgrund der begrenzten Fläche und Umsatzwirkung keine beeinträchtigende Wirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Iserlohn.

Aus städtebaulichen Gründen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution, in dem festgesetzten Gewerbegebiet als unzulässig festgesetzt. Ebenso werden auch Einzelhandelsbetriebe, im festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Zu den Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter gehören insbesondere auch Bordelle und bordellartige Nutzungen, die den Gewerbebetrieben aller Art zuzuordnen sind. Vergnügungsstätten im städtebaulichen Sinne sind u.a. Spielcasinos, Spiel- und Automatenhallen, Varietés, Discotheken, Tanzbars, Nachtbars, Striptease-Lokale und Peep-Shows.

Mit diesen Betrieben sind Konflikte sowohl mit den bestehenden wie geplanten Nutzungen im Planungsbereich und auch mit den angrenzenden Bildungs- und Wohneinrichtungen zu befürchten.

Die Festsetzung stimmt überein mit den Vorgaben des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten der Stadt Iserlohn.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO kann bei Vorliegen der besonderen Voraussetzungen des § 1 Abs. 9 BauNVO auch Fremdwerbung grundsätzlich ausgeschlossen werden. Da hier im Plangebiet die Entwicklung eines hochwertigen Gesundheits- und Wellness-Campus entstehen soll, wirken übermäßige Werbeanlagen diesem Anspruch entgegen. Daher soll in einem Abstand von 20 Metern zur Mendener Landstraße ein grundsätzlicher Ausschluss von Fremdwerbeanlagen erfolgen.

5.2.5 Mischgebiet

In dem Mischgebiet MI sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbetreiben, wenn sie in unmittelbarerem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen und diesen in ihrer Größe untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Mischgebiet unzulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Gartenbaubetriebe und
3. Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet sonstige Gewerbebetriebe unzulässig, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution handelt.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 genannten Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO im Mischgebiet ausgeschlossen. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter (z.B. Sexkinos, Video-Peep-Shows, Live-Darbietungen, Eros-Center etc.), Wettbüros, Spielhallen aller Art sowie Tanzlokale / Diskotheken, Freizeitcenter / Entertainmentcenter mit Unterhaltungsspielgeräten, Billard, Dart, Bowling, sonstigen manuellen Spielgeräten o.ä.. Sonstige Wettvermittlungsstellen sind innerhalb des Mischgebietes unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbetreiben, wenn sie in unmittelbarerem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen und diesen in ihrer Größe untergeordnet sind. Diese Regelung entspricht der ökonomischen Realität und hat aufgrund der begrenzten Fläche und Umsatzwirkung keine beeinträchtigenden Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Iserlohn.

Das festgesetzte Mischgebiet im Bereich des nördlichen Abschlusses des Plangebietes wird gemäß § 6 BauNVO festgesetzt und dient somit dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzung erfolgt hier bestandssichernd für mehrere, von unterschiedlich gewerblichen sowie auch zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden. Die Festsetzung dient hier somit zur Sicherstellung der gegenseitigen immissions-

schutzrechtlichen Anforderungen in einer bestehenden Gemengelage und entspricht weitgehend der vorhandenen Bestandssituation.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen grundsätzlich vor, nur bestimmte Nutzungen des allgemeinen Zulässigkeitskatalogs im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO am Standort zuzulassen. So ist es insbesondere vorgesehen, Nutzungen mit Mindestanforderungen an die Flächen (etwa Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe) sowie mit einem hohen Verkehrsaufkommen (alle ausgeschlossenen Nutzungen) hier planungsrechtlich auszuschließen, um im Umfeld des geplanten Mischgebietes und in direkter Nachbarschaft zum geplanten Sondergebiet Gesundheit hier auch eine tatsächlich verträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen und zugleich umliegend benachbarte Wohnnutzungen sowie die nördlich angrenzende, außerhalb des Bebauungsplans liegende Kleingartenanlage zu schützen.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden daher gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO in dem festgesetzten Mischgebiet ausgeschlossen.

Des Weiteren werden aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution, im festgesetzten Mischgebiet ausgeschlossen.

Ebenso werden auch Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops), im festgesetzten Mischgebiet ausgeschlossen. Zu den Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter gehören insbesondere auch Bordelle und bordellartige Nutzungen, die den Gewerbebetrieben aller Art zuzuordnen sind. Ebenfalls werden jegliche Vergnügungsstätten, hier also sowohl die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO als auch die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten innerhalb des festgesetzten Mischgebietes unzulässig. Dabei erfolgt für die erstgenannten Vergnügungsstätten ein Ausschluss im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Die ohnehin lediglich ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO werden hingegen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und hier im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Vergnügungsstätten im städtebaulichen Sinne sind u.a. Spielcasinos, Spiel- und Automatenhallen, Varietés, Diskotheken, Tanzbars, Nachtbars, Striptease-Lokale und Peep-Shows.

Im Bebauungsplan können einzelne dieser Nutzungen, die allgemein zulässig sind bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können, als unzulässig festgesetzt werden.

Mit diesen Betrieben sind Konflikte sowohl mit den bestehenden wie geplanten Nutzungen im Planungsbereich und auch mit den angrenzenden Bildungs- und Wohneinrichtungen zu befürchten. Die Festsetzungen stimmen überein mit den Vorgaben des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten der Stadt Iserlohn.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet SO₁ mit 0,8, im Sondergebiet SO₂ mit 0,6, im Gewerbegebiet (GEe) mit 0,8 und im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. § 19 Abs. 3 BauNVO definiert dabei näher, welche Flächen maßgebend sind. Der Wert, hier gemäß zeichnerischer Festsetzung der GRZ 0,8 bzw. 0,6, gibt dabei an, wie viel vom Hundert der jeweils festgesetzten Grundstücksflächen durch Gebäude jeweils überbaut werden dürfen. Ohne weitergehende Regelung darf die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Gelän-

deoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Die Festsetzung stellt somit ein wesentliches Instrument zur Steuerung des Versiegelungsgrades dar.

Die Festsetzung erfolgt als Verhältnismaß, das auf jedes einzelne Grundstück anzuwenden ist. Somit ist etwa im Rahmen einer Ausparzellierung von Baugrundstücken jederzeit sichergestellt, dass lediglich das jeweils zulässige Maß an Grundstücksflächen überbaut werden darf.

Gemäß § 16 BauNVO wird die Geschossflächenzahl (GFZ) in den Sondergebieten SO₁ und SO₂ mit 1,8 bzw. im SO₃ mit 1,2, im Gewerbegebiet GEE₁ mit 1,8, im GEE₂ mit 2,4 und in dem Mischgebiet MI mit 1,2 festgesetzt.

Für die festgesetzten Sondergebiete wird der maximal vorgesehene Orientierungswert im Sinne des § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft, sondern im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung gemindert; im SO₃ wird eine nochmals verminderte GFZ festgesetzt, die den Ansprüchen des Reitsportes genügt und mit der GRZ in diesem Baugebiet korrespondiert. Damit ist es möglich, die überbaubaren Grundstücksflächen angemessen auszunutzen. Diese Ausnutzung dient einer maßvollen Innenverdichtung und damit einhergehend der Schonung des unbebauten Außenbereichs vor Bebauung. Eine entsprechende Nachverdichtung hat somit sowohl ökologische wie stadtökonomische Vorteile.

Für das geplante Mischgebiet MI erfolgt ebenfalls die Festsetzung der GFZ im Sinne des maximal regulär vorgesehenen Orientierungswertes des § 17 BauNVO für Mischgebiete. Durch diese Festsetzung werden bestehende Gebäude planungsrechtlich gesichert.

5.3.2 Gebäudehöhen

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

Dieses Festsetzungsgefüge führt im Regelfall bei einer III-geschossigen Bebauung sowie einem zusätzlich Staffelgeschoss zu einer Gebäudehöhe (Flachdach) von ca. 16 m.

Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die einzelne Anlage nicht mit vertretbarem Aufwand durch andere Ausführungen innerhalb der Höchstgrenze möglich ist. Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen (GH) gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO durch Umwehungen um maximal bis zu 0,9 m überschritten werden. Umwehungen sind dabei um mindestens 1,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete technische Anlagen/Aufbauten/Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate etc. gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO um maximal 2,0 m überschritten werden. Die untergeordneten technischen Anlagen/Aufbauten/Bauteile, unter Ausnahme der Treppenanlagen und Aufzüge, sind dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Bestimmte Gebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften mit Flachdächern oder mit Pultdächern auszustatten, die entweder mit einer Dachbegrünung oder ergänzend bzw. alternativ mit einer Solarthermie- und/oder einer Photovoltaikanlage auszuführen sind. Um hier einerseits grundsätzlich eine Nutzung der Dachflächen und andererseits auch die Wartung der Dachbegrünung oder alternativ der Solaranlagen zu ermöglichen bzw. auch für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sicher auszugestalten, soll die Errichtung von Umwehungen in diesen Gebieten allgemein zulässig sein. Bei Nutzung entsprechender Flächen wird bauordnungsrechtlich eine Absturzsicherung gefordert, die mit der hier vorgesehenen Festsetzung zu Umwehungen sichergestellt bzw. näher geregelt wird. Diese sind von den Fassaden um mindestens 1,0 m abzurücken, was hier etwa dem Maß der zulässigen Höhe dieser Bauteile entspricht: Die Absturzsicherungen dürfen maximal 0,9 m oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhen (GH) nicht überschreiten. Somit darf die maximale Gebäudehöhe (GH) durch diese Bauteile erhöht werden.

Die hier geplanten Umwehungen lösen dadurch keine eigenen Abstandsflächen aus, sie wirken im Straßenraum durch das Abrücken von den Fassaden nicht im Sinne einer Überhöhung der Gebäude. Da die Umwehungen vom Straßenraum aus betrachtet 1,0 m hinter der Attika liegen, werden und diese lediglich um 0,9 m überragen dürfen, sollten Attiken im vorgelagerten Straßenraum nicht wahrnehmbar sein oder dürften die äußere Gestaltung des Plangebietes zumindest nicht stören.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird für die Sondergebiete SO₁ und SO₂, für das Gewerbegebiet nördlich des Reiterweges und für das Mischgebiet auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet. Ob die Bauweise festzusetzen ist, richtet sich nach den Planungserfordernissen im Einzelfall. Für die Qualifikation des Bebauungsplans i. S. von § 30 Abs. 1 ist die Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich. Auf die Festsetzung der Bauweise wird in der Regel bei Industriegebieten oder größeren Gewerbegebieten verzichtet. Auch hier überwiegt der gewerbliche Charakter der Nutzungen; zudem wird ohne Festsetzung der Bauweise eine flexible Reaktion auf sich wandelnde Erfordernisse z.B. auch im Bereich der Sportnutzung möglich.

Im Bereich des Baufeldes und Gewerbegebietes nördlich der Mendener Landstraße erfolgt jedoch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Einmal wird dadurch der Bestand (Hotel, Parkhaus) in der heutigen Dimensionierung gesichert. Zum Zweiten kann über die abweichende Bauweise zukünftig ein längerer Baukörper in West-Ost- Ausrichtung entstehen, der sodann als „Lärmschutzbebauung“ die nördlich gelegenen Gebäude vor Lärmimmissionen der Mendener Landstraße zusätzlich schützt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Eine Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet städtebaulich nicht erforderlich.

Durch die Festsetzung Baugrenzen wird den Bauvorhabenträgern ein Spielraum eingeräumt, wie das Gebäude unter Beachtung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet wird. Mit der Zahl der Vollgeschosse und gegebenenfalls der Höhe der baulichen Anlagen wird darüber hinaus auch das zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen jeweils angemessene Abstände zu den vorgelagerten Straßenverkehrsflächen bzw. den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Auch zu den Plangebietsgrenzen und damit zu anliegend benachbarten Nutzungen werden durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ebenfalls angemessene Abstände sichergestellt.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird in den Sondergebieten SO₁ und SO₂, im Gewerbegebiet und Mischgebiet gemäß § 20 BauNVO je Baufeld festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das SO₁ und SO₂ auf maximal drei Vollgeschosse und für das SO₃ auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Für das festgesetzte Mischgebiet wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Für das Gewerbegebiet nördlich der Mendener Landstraße und für das nord- und östlich des Reiterweges gelegene Gewerbegebiet, das an den Bebauungsplan Nr.419 anschließt, werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen dem städtebaulichen Konzept und erlauben eine angemessene Grundstücksausnutzung, die den Zielen der Innenverdichtung folgt und sowohl ökologische wie stadtkonomische Vorteile aufweist. Die gewählte Drei-Geschossigkeit parallel zur Mendener Landstraße ermöglicht zukünftig bei einer Weiterentwicklung des Bestandes eine angemessene Grundstücksausnutzung sowie über die dann erreichten Gebäudehöhen auch eine Verbesserung des Lärmschutzes für die dahinter liegenden Gebäude.

5.5 Garagen, Überdachte Carports und Stellplätze

In den festgesetzten Baugebieten SO₁, SO₂, SO₃, GEE₁, GEE₂ und MI sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend dürfen Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, sofern sie mindestens 1 m Abstand zu festgesetzten Verkehrsflächen einhalten.

Vor direkten Zufahrten von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) in den festgesetzten Baugebieten SO₁, SO₂, SO₃, GEE₁, GEE₂ und MI ist zu den festgesetzten Verkehrsflächen ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5 m Tiefe freizuhalten.

Vorbehaltlich der landesrechtlichen Vorschriften (z. B. Sonderbauverordnung) ist die Unterbringung privater Stellplätze fast überall möglich. Dies berücksichtigt die flexiblen Erfordernisse der hier vorwiegend gewerblichen Nutzungen in Hinblick auf die Unterbringung der Kfz der Beschäftigten wie auch der Kunden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Hotel- und Gastronomiebetreiber mit einer zugehörigen privaten Stellplatzanlage. Zur Erschließung dieser Nutzungen wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht gem. § 9 Abs.1Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger, der Stadt Iserlohn und der Versorgungsträger festgesetzt.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

5.6.1 Einfriedungen

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

Mit der Höhenbeschränkung bei Einfriedungen privater Baugrundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, Sicht- und Kontaktverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Erdgeschosszonen angrenzender Gebäude zu ermöglichen. Ein nicht einsehbarer abweisender Charakter des Straßenraumes, widerspricht den Zielen des städtebaulichen Entwurfes und soll entsprechend verhindert bzw. verändert werden.

Einfriedigungen dürfen lediglich als lebende Hecken ausgeführt werden, optional in Kombination mit Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäunen. Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem Charakter sind unzulässig. Eingehauste Fahrradabstellplätze und Mülleinstellplätze sind der Einsicht von der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen. Die Einfassung muss durch Hecken-

pflanzung oder durch Begrünung der Einhausungen mit Rank-, Schling oder Kletterpflanzen erfolgen.

Diese Festsetzungen sollen ebenfalls dem oben erwähnten Ziel einer angemessen offenen Gestaltung von privaten und öffentlichen Flächen dienen. Darüber hinaus wird mit der Anpflanzung von Hecken und Eingrünung von den in Rede stehenden Nebenanlagen ein wertvoller Beitrag zur Entwicklung von Flora und Fauna geleistet. Eine Liste von geeigneten standortgerechten Strauchgehölzen ist dieser Begründung als Anlage 3 beigefügt und auf der Planurkunde unter Hinweise abgedruckt.

5.6.2 Werbeanlagen

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

Die Höhe von Werbeanlagen darf die Höhe des zugeordneten Betriebsgebäudes nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig.

Werbeanlagen sowie freistehende Werbeanlagen sind in den Sondergebieten SO₁ und SO₂ sowie im Gewerbegebiet allgemein zulässig.

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

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

Dies erfolgt durch

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

Für die Sondergebiete und das Gewerbegebiet ist jedoch die Bedeutung einer wahrnehmbaren Annoncierung immer wichtiger. Daher sollen hier Werbeanlagen im gegebenen planungsrechtlichen Rahmen zulässig sein. Dies wird auch begründet mit der Notwendigkeit, bereits früh, im Einmündungsbereich Reiterweg/Reiterweg zum Beispiel, auf den gewerblichen Besatz des Plangebietes hinzuweisen und insofern über die Werbeanlagen auch verkehrslenkend wirken zu können. Klarstellend gilt es zu beachten, dass in einem Abstand von 20 Meter zur Mendener Landstraße jegliche Werbeanlagen nicht zulässig sind.

5.7 Grünflächen, Anpflanzungen und weitere Maßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB einzelne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, um den ge-

planten Eingriff vor Ort zu mildern und um eine angemessene Eingrünung sicher zu stellen. Dabei sind im Bebauungsplan die folgenden Maßnahmen geplant:

5.7.1 Erhalt von Bäumen

Die zeichnerisch als »Erhaltung von Bäumen« festgesetzten Bäume innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für wegfallende Bäume sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen durchzuführen. Fachgerechte Ergänzungsanpflanzungen sind zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der festgesetzten Bäume (Kronenbereich zuzüglich 1 m) unzulässig.

Nach eingehender Prüfung verbleiben innerhalb des Plangebietes Bäume, die über eine Festsetzung vor Eingriffen geschützt werden. Für die Bäume sind im Rahmen der Bauausführung Sicherungsmaßnahmen vorzusehen, die eine Schädigung der Bäume vermeiden.

Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen (überwiegend alte und großkronige Laubgehölze) handelt es sich um die Bäume, die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes als vereinbar mit den geplanten Baukörpern identifiziert wurden.

Infolge der Festsetzung sind die Bäume insbesondere vor jeglichen Eingriffen in den Boden im Wurzelraum der Bäume zu schützen. Dabei ist ein Schutzstreifen von 1,0 m um die Kronen von Anschüttungen und Abgrabungen frei zu halten und auch die Lagerung von Baumaterialien oder die nachträgliche Befestigung von Wegen, die dem Erhalt der Bäume entgegenstehen können, sind im Rahmen der Baugenehmigung bzw. während der Bauausführung durch die Bauleitung zu unterbinden. Die einschlägigen Vorgaben sind dabei im Rahmen der Bauausführung und in Verantwortung der Bauleitung durch geeignete Schutzmaßnahmen einzuhalten.

5.7.2 Begrünung von Dächern

Die Dächer aller Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes sind vollflächig mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für untergeordneten technischen Anlagen / Aufbauten / Bauteilen, wie z.B. Aufzüge, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregaten etc. genutzt werden. Auch eine intensive Dachbegrünung ist zulässig.

Die Anbringung von Photovoltaik- und Solaranlagen ist explizit ebenso wie eine Kombination von PV und Dachbegründung zulässig.

Die Dachflächen sind bei Anlage einer Begrünung mit einem mindestens 10 cm starkem wasserspeichernden Substrat zu versehen (Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschüttungen, Wurzelschutzfolien, Vliese u. Ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig).

Die hergestellte Dachbegrünung ist dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten

Dachbegrünungen haben u.a. einen positiven Einfluss auf das lokale Kleinklima (z.B. Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung). Darüber hinaus können anfallendes Regenwasser gespeichert und Niederschlagsabflussspitzen reduziert werden, sodass eine zeitverzögerte Abgabe in die Kanalisation erfolgt.

Diese Retentionswirkung mindert teilweise negative Auswirkungen der geplanten Eingriffe in den Boden (Versiegelung), da hierdurch anfallende Regenwassermengen insbesondere bei Starkregen eben nicht unmittelbar auftreten, sondern erst gedrosselt an den Kanal abgegeben werden können. Eine Dachbegrünung mindert zudem auch durch die zumindest extensive Begrünung den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft. Die Dachbegrünung muss dazu bei allen Flächen auf einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm (einschließlich Drainschicht) erfolgen und soll der Richtlinie der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen.

Neben den ökologischen Vorteilen kann eine Dachbegrünung ebenso bautechnische Vorteile umfassen: so verlängert sie die Lebensdauer von Dächern (hochwertige Ausführung erforderlich, so dann Vegetation mit Schutzfunktion) und trägt zu einer besseren Wärmedämmung bei. Aufgrund der zahlreichen Vorteile wird daher diese verpflichtende Festsetzung für alle Dächer innerhalb des Plangebietes aufgenommen.

5.7.3 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Bei der Herstellung zulässiger Wegeflächen innerhalb der privaten Freiflächen sind wassergebundene und -durchlässige Materialien (dauerhaft luft- und wasserdurchlässiger Belag) zu verwenden.

Die privaten Grünflächen dienen der Durchgrünung des geplanten Campus-Quartiers. Dabei stellen diese zugleich einen grünen Auftakt dar. Innerhalb der Grünflächen dürfen Wege einschließlich Möblierung, Kinderspielflächen einschließlich Spielgeräten, Sportanlagen sowie vergleichbare, funktional zu- und untergeordnete baulichen Anlagen errichtet werden. Die Flächen sind ansonsten frei von Bebauung auszugestalten und müssen eine im Übrigen unbebaute begrünte Fläche umfassen, die nach gartenbaulichen, ökologischen, landschaftsästhetischen oder ähnlichen Gesichtspunkten gestaltet sein müssen.

5.7.4 Begrünung von privaten Stellplätzen

Für oberirdische Pkw-Stellplatzflächen mit mehr als 5 Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einer Mindeststärke des Stammumfangs auf einem Meter Höhe von 20-25 cm zu pflanzen. Dieser ist in direkter räumlicher Zuordnung mit einer Pflanzfläche in der Größe eines Stellplatzes (min. 2,5 m x 5,0 m) anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Bäume sind entsprechend neu anzupflanzen. Eine Liste geeigneter standortgerechter Baumarten ist dieser Begründung als Anlage 4 beigefügt und auf der Planurkunde unter Hinweise abgedruckt.

5.8 Verkehrsflächen und Erschließung

5.8.1 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Das Erschließungskonzept nimmt dabei den historischen Straßenverlauf auf, der als Straßenring die Baugebiete an das öffentliche Straßen- und Wegenetz anbindet. Ausgehend von dieser zentralen Ringerschließung wird im südlichen Planbereich das Hotel als private Wegefläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Iserlohn, der Anlieger und des Versorgungsträgers Stadtwerke Iserlohn festgesetzt.

Die Dimensionierung der Straßen und insbesondere der (öffentlichen) Wendeanlagen berücksichtigt die Anforderungen von Müllfahrzeugen, Feuerwehr und Rettungsdiensten etc. Die Straßen werden einen Regelquerschnitt in unterschiedlichen Breiten zwischen 6,6 m (ohne Gehweg) und 9,25 m (mit Gehweg) aufweisen und – soweit erforderlich - öffentliche Stellplätze vorhalten. Der Großteil der Straße wird mit Gehweg hergestellt.

Die Stadt Iserlohn hat sich zum Ziel gesetzt, zukünftig die Ausbildung von Alleen zu fördern, sowohl durch Neuanlage wie durch Ergänzungspflanzungen. Im Zuge der nachfolgenden Ausbau-

planungen zum (bereits bestehenden) Straßennetz im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans soll das Ziel der stärkeren Durchgrünung und ggf. Ausbildung von Alleen vertieft geprüft werden. Die Ertüchtigung bzw. der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen wird näher im städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.8.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

In der Planzeichnung ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Mendener Landstraße und im Einmündungsbereich des Reiterweges im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Um die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Mendener Landstraße als überörtliche Straßenverbindung und Zubringer zur Autobahn und die Einmündung Reiterweg nicht durch unnötige Gefahrenpunkte zu beeinträchtigen, erfolgt diese Festsetzung eines Zu- und Abfahrverbotes. Die betroffenen Grundstücke sind durch den Reiterweg hinreichend erschlossen.

5.9 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Resultierend aus der überkommenden Nutzung der Fläche als Militärgelände besteht im Plangebiet ein Netz aus unterschiedlichen Leitungen, die z.T. privatrechtlich geführt werden.

5.9.1 Schmutz- und Regenwasser

Momentan erfolgt die Entwässerung im Plangebiet über ein Mischwassersystem. Auch auf den Bestandsgrundstücken liegen Mischwasserkanäle. Zukünftig soll ein Trennsystem betrieben werden. Die privaten Mischwasserleitungen werden als Schmutzwasserleitungen weiter betrieben und an den neuen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Sie sind auf Betriebs- und Funktionssicherheit zu prüfen und ggf. zu sanieren. Regenwasser ist abzukoppeln und über neue Regenwasserleitungen an den neuen Regenwasserkanal anzuschließen.

Grundsätzlich gilt gem. § 55 WHG der Vorrang, Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros für Geotechnik und Umweltplanung GmbH - GFP – vom 14.04.2023 wird festgestellt, dass abgesehen von den Auffüllungen bis in Tiefen von ca. 0,5/ 1,2 m, in denen eine Versickerung grundsätzlich nicht erfolgen sollte, im Plangebiet feinsandige Schluffe und verwitterter Tonstein vorliegen. Dabei handelt es sich um bindige, gering wasserdurchlässige Bodenarten, die erfahrungsgemäß Durchlässigkeitsbeiwerte in einer Größenordnung von $k \gg x \bullet 10^{-8}$ m/s bis $x \bullet 10^{-7}$ m/s besitzen. Diese liegen deutlich unterhalb der für eine Versickerung sinnvoll erachteten Größenordnung von $k > 5 \bullet 10^{-6}$ m/s, so dass aus geotechnischer Sicht von einer Versickerung abgeraten wird.

Das entwickelte Entwässerungskonzept basiert daher auf einer Drosselung der RW-Einleitungsmenge auf 200 l/s. Das Überflutungsvolumen der Grundstücke wird auf den Grundstücken selbst und das Überflutungsvolumen der Straße wird gemeinsam in einem Regenrückhalte-raum zurückgehalten. Eine Reduzierung des Überflutungsvolumens auf den privaten Flächen wird z.B. durch die Festsetzung einer Dachbegrünung mit einem definierten Speichervolumen unterstützt. Der erforderliche RRR wird in einem nächsten planerischen Schritt unterirdisch oder offen nachgewiesen. Die so gedrosselte Einleitung des Regenwassers erfolgt hinter dem öffentlichen RRB im Nordwesten des Plangebietes am Schacht 2403832.

5.9.2 Versorgung mit elektrischem Strom und Gas/ Fernwärme

Das Baugebiet ist bereits an die Netze der örtlichen Versorger für Strom, Gas und Kommunikation angeschlossen. Ein Fernwärmenetz besteht im Plangebiet nicht, es besteht jedoch ein Anschlusspunkt in unmittelbarer Nähe an der Mendener Landstraße. Im Rahmen der nachfolgenden Planung ist zu klären, ob eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme möglich ist.

5.9.3 Solarfestsetzung

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) sowie dem „Maßnahmekatalog 2020“ des Integrierten Kommunalen Klimaschutzkonzeptes, welches die Stadt Iserlohn am 13. Dezember 2012 beschlossen hat. Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen im Baugebiet ist eine Maßnahme zur Erreichung der im Klimaschutzkonzept der Kommune und im Grundsatzbeschluss formulierten Zielsetzungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen, zur Verbesserung der Luftqualität innerhalb der Kommune und zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung. Mit der lokalen Produktion von Strom aus Erneuerbaren Energien wird ein Beitrag zu den kommunalen Klimaschutzzielen geleistet.

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (50 % der Bruttodachfläche). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Nutzer mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann

Zur Solarfestsetzung im Einzelnen:

Nr. 1: Festsetzung von 50 % der Dachfläche

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;

- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.

Nr. 2: Primär Photovoltaik, ersatzweise Solarwärme

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Dadurch sollen den Bauleute vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen. Seitens des Plangebers wird allerdings bevorzugt, die Wärme- und Warmwasserversorgung über das örtliche Fernwärmesystem bereitzustellen. Ein Anschlusspunkt für ein entsprechendes Versorgungsnetz befindet sich im Plangebiet, im vorhandenen Parkhaus (s.o.).

5.9.4 Kanalanschluss und Versickerung von Regenwasser

Das Plangebiet unterteilt sich in drei Baufelder und die Planstraße. Auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes wird eine abflusswirksame Fläche (A_U) ermittelt. Der für die Bemessung der RW-Grundleitungen maßgebende Niederschlag entspricht den Regenreihen für die Stadt Iserlohn aus den Aufzeichnungen des Deutschen Wetterdienstes und wird der aktuellen KOSTRA-DWD 2010-R entnommen (Spalte 16, Zeile 50). Es wird ein 15-minütiges Regenereignis, das einmal in 2 Jahren auftritt, zur Bemessung herangezogen.

Als Vorzugsvariante soll ein Anschluss an das nordwestlich gelegene RRB mit Abschlag über einen vorhandenen Kanal in den Seilersee vorgesehen werden. Eine Berechnung der hydraulischen Reserven und nötigen Dimensionierung von Leitungen und ggf. weiteren Einrichtungen wie z.B. die Vergrößerung des Rückhaltevolumens erfolgt im nachfolgenden Ausbauplan-Verfahren.

Das anfallende Schmutzwasser wird über SW-Leitungen DN250 geführt. Da im Plangebiet von Südosten nach Nordwesten über 15m Höhenunterschied vorliegen, ist davon auszugehen, dass die Leitungen mit mindestens 1% Gefälle, ausreichender Überdeckung und ausreichenden Abständen in Kreuzungspunkten verlegt werden können. Der Anschluss an das bestehende Entwäs-

serungssystem erfolgt an den Mischwasserkanal DN300 STZ im Nordwesten zwischen den vorh. Schächten 2403838 und 2403839. Dafür ist ein neuer Schacht herzustellen.

5.9.5 Trink- und Löschwasserversorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Für das Plangebiet ist eine zentrale Versorgung an das öffentliche Netz vorgesehen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

5.9.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband für Abfallbeseitigung (ZfA) des Märkischen übernommen. Gewerbliche Betriebe haben ggf. die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) zu beachten.

Bei der Dimensionierung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen wurden die Anforderungen eines dreiaxigen Müllfahrzeuges gemäß RAS 06 berücksichtigt. Die Breite der bestehenden bzw. geplanten Ringstraße Reiterweg sowie die private Zufahrt zum Hotel ermöglichen entsprechenden Begegnungsverkehr (Lkw/Pkw). Die Grundstücke grenzen unmittelbar an den Reiterweg. Somit ist jedes Grundstück für die Entsorgungsverkehre direkt anfahrbar.

5.9.7 Telekommunikation

Das Baugebiet ist an die örtlichen Telekommunikationsnetze angeschlossen.

5.10 Immissionsschutz

5.10.1 Lärmimmissionen

An das Gebiet grenzt im Süden eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (L 743 Mendener Landstraße) und weiter entfernt im Norden liegt die Autobahn A 46, von denen Lärmemissionen ausgehen.

Weitere Lärmquellen in und außerhalb des Plangebietes sind die bestehenden Sportanlagen und die Stellplatzanlage der privaten Hochschule. Zur Ermittlung der Immissionswerte und dem daraus eventuell resultierenden Maßnahmenbedarf wurde eine schalltechnische Untersuchung an das Ingenieurbüro TÜV Nord in Auftrag gegeben.

Im vorliegenden Fall werden im Plangebiet die Nutzungen entsprechend eines Mischgebietes (MI) und eines Gewerbegebietes (GE) angestrebt. Die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 betragen

Gebietsausweisung	Orientierungswerte Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für Werktage und Sonn- / Feiertage		
	Tageszeit dB(A)	Nachtzeit Verkehr dB(A)	Nachtzeit Anlagen dB(A)
Mischgebiete (MI)	60	50	45
Gewerbegebiete (GE)	65	55	50

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Anlagen entsprechen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Straßenverkehrslärm

Die Orientierungswerte für Verkehrsgerausche werden insbesondere zur Nachtzeit in den Gewerbegebieten und auch in den Misch-/Sondergebieten überschritten. Daher werden für die Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Gewerbelärm

Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von tags 60 dB(A) im gesamten Plangebiet wird nicht überschritten.

Sportanlagenlärm

Der Ruhezeiten-Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 55 dB(A) wird nicht überschritten.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Straßenverkehr wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel für das Plangebiet berechnet. Anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel können die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile berechnet werden.

Wird ein Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) zur Nachtzeit an einer Fassade überschritten, sind zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Hiervon kann in Einzelfällen abgesehen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der einschlägigen Richt- und Grenzwerte nachgewiesen werden kann. Der Nachweis zur Einhaltung der Dämmwerte der Einzelbauteile bzw. der Belastung eines konkreten Fassadenabschnitts durch Schallimmissionen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Darstellung der maximalen maßgeblichen Außenlärmpegel kann der Abbildung 12 entnommen werden.

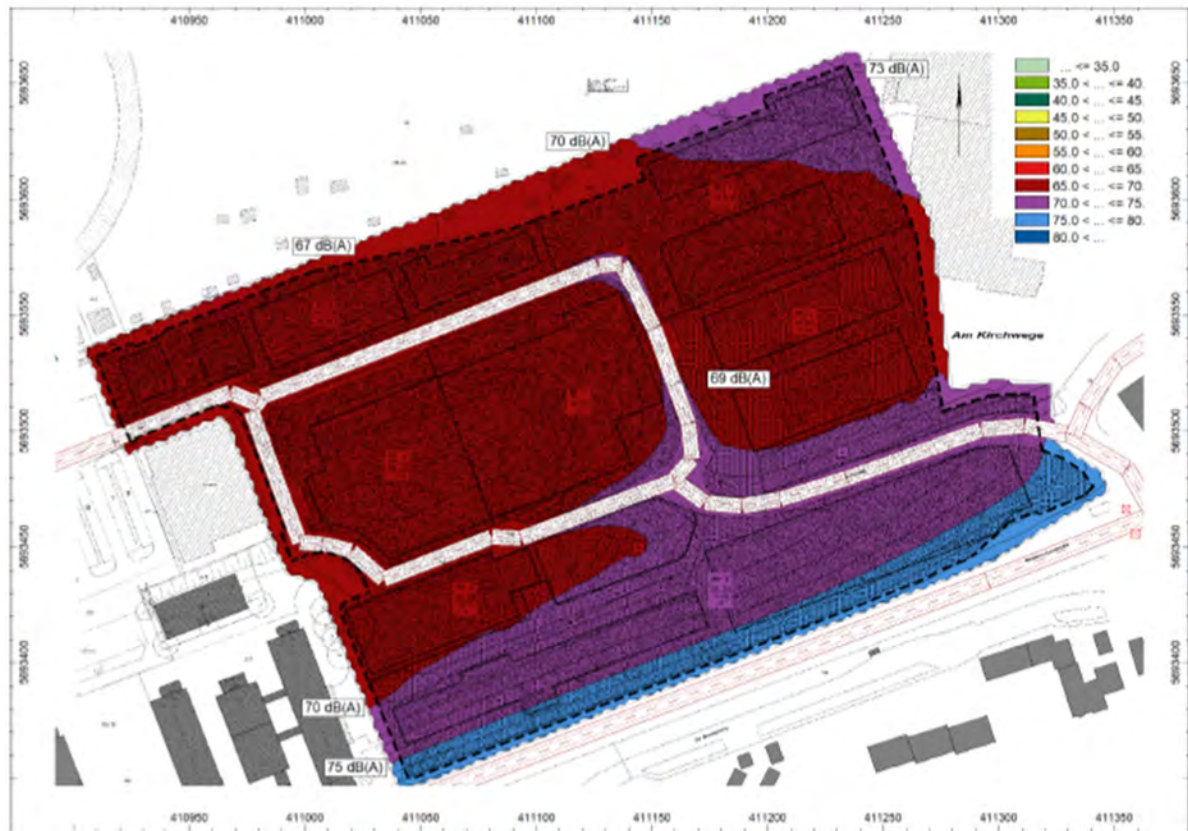


Abbildung 12 Maßgebliche Außenlärmpegel im unbebauten Plangebiet (Quelle: TÜV Nord, Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr und Gewerbeanlagen im Bebauungsplangebiet Nr. 445 „Reiterweg“ in Iserlohn, Vorabzug, Essen 2023)

5.10.2 Geruchsimmissionen

Zur Abschätzung der Erheblichkeit möglicher Geruchsimmissionen durch den Reiterhof auf weitere geplante Nutzungen im Plangebiet war eine überschlägige Geruchsuntersuchung durchzuführen. Die Beurteilung der Immissionswerte erfolgte gemäß der TA Luft 2021, Anhang 5 „Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen“.

Die Abschätzung der Geruchsimmissionen erfolgt auf Grundlage der VDI 3883, Blatt 4 [4] „Abschätzung der maximalen Geruchshäufigkeiten im Nahbereich“. Die Geruchsvorbelastung (IV) beträgt für das Bebauungsplangebiet 0,00 (0,0%), da sich innerhalb des Plangebietes sowie im Umfeld keine weiteren Geruchsquellen befinden, welche auf das Plangebiet einwirken könnten.

Die Abschätzung der Geruchsimmissionen durch den Reiterhof für den maximal beaufschlagten Immissionsort innerhalb des Plangebietes ergibt je nach Beaufschlagungssektor der repräsentativen Windstatistik Geruchs-Gesamtbelastungen von im günstigsten Fall von 0,0765 (7,65 %) der Jahresstunden und im ungünstigsten Fall von 0,151 (15,1 %) der Jahresstunden.

Da es sich bei den hier betrachteten Gerüchen um Gerüche aus einer Pferdehaltung handelt, sind die ermittelten Geruchsgesamtbelastungen IG mit dem tierartspezifischen Faktor f_4 von 0,5 für die Tierart Pferde zu multiplizieren.

Die Gesamtbelastung IGb unter Berücksichtigung des tierartspezifischen Gewichtungsfaktors für Pferde ergibt sich somit zu 0,03825 (3,825 %) der Jahresstunden und im ungünstigsten Fall von 0,0755 (7,55 %) der Jahresstunden.

Der im Rahmen der vorliegenden Geruchsabschätzung betrachtete Immissionsort mit der maximalen Beaufschlagungshäufigkeit mit Gerüchen innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 445 „Reiterweg“ liegt in einem geplanten Mischgebiet (MI).

Die TA Luft 2021, Anhang 7 sieht für Mischgebiete einen Immissionswert von 0,1 (10 %) der Jahresstunden mit Geruchsimmissionen vor. Mit einer maximalen Geruchshäufigkeit von (0,0755), entsprechend 7,55 % der Jahresstunden, wird der Immissionswert von 0,1 (10 %) eingehalten.

Für alle übrigen Baugebiete innerhalb des Bebauungsplangebietes liegen aufgrund der Windrichtungsverteilung an weniger als 7,55 % der Jahresstunden Geruchsimmissionen vor. Die jeweiligen Immissionswerte der TA Luft 2021, Anhang 7 werden somit im gesamten Plangebiet eingehalten.

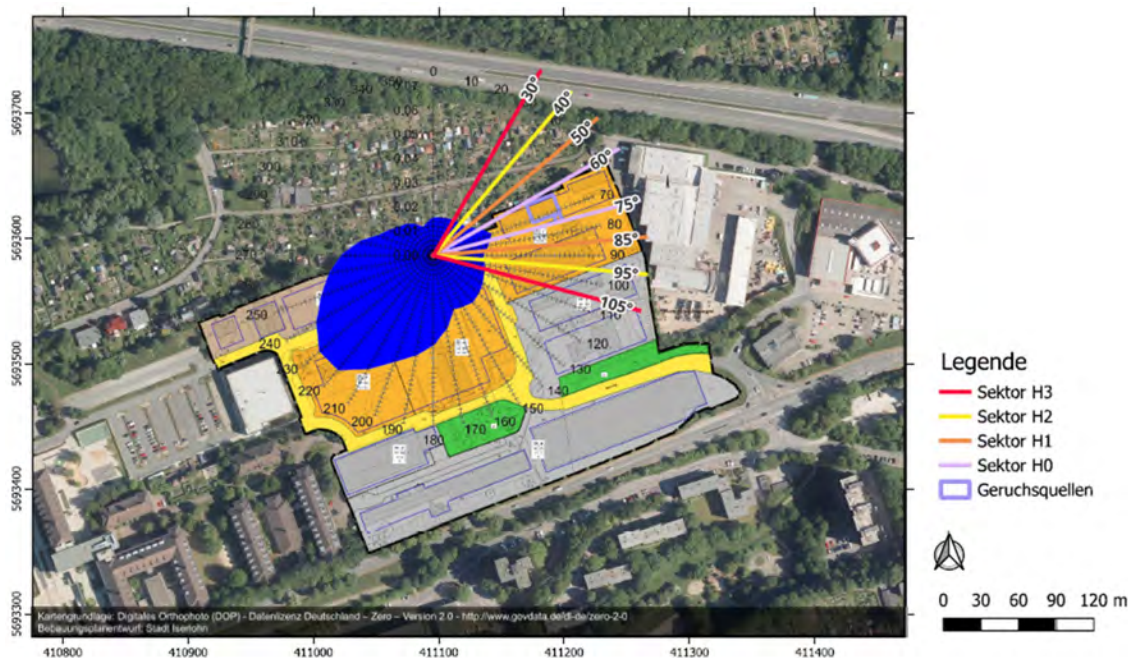


Abb. 13 Bebauungsplanentwurf Nr. 445 „Reiterweg“ in Iserlohn mit Darstellung der Windrose für Iserlohn und der Beaufschlagungssektoren mit Geruchsimmissionen (Quelle: Peutz Consult, Abschätzung der Geruchsimmissionen durch einen Reiterhof auf das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 445 „Reiterweg“ in Iserlohn, Vorabzug Nr. 1, Dortmund 2023)

5.11 Hinweise

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

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

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

Baumschutz

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

Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kampfmittel

Für das Plangebiet kann das Vorhandensein von Blindgängern nicht ausgeschlossen werden.

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

Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Erdaushub

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

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Iserlohn als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02371/217-2518) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann

angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Grundwasser / Wasserschutzgebiet

Bei der Planung und Errichtung von Baukörpern ist der mögliche höchste Grundwasserstand zu ermitteln und zu beachten. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, DIN-Normen oder VDI-Richtlinien können diese bei der Stadt Iserlohn, Bereich Städtebau, Abteilung Städtebauliche Planung, während der Dienststunden eingesehen werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü. NHN) in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt. NHN beschreibt dabei die Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 2016.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Zur Vermeidung der Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von besonders streng geschützten Arten, europäischen Vogelarten und Fledermausarten sind vor Beginn von Baumfäll- oder Abrissarbeiten die Begehung durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Werden bei Abrissarbeiten oder bei Gehölzfällungen dennoch geschützte Arten angetroffen, ist unmittelbar die Untere Naturschutzbehörde des Märkischen Kreises zu kontaktieren. Das weitere Vorgehen ist mit den Fachbehörden abzustimmen. Die Tiere sind fachgerecht zu bergen und zu versorgen. Ein Abriss von Gebäuden bzw. Baumfällungen sollten ab Oktober eines Jahres erfolgen. Der Rückschnitt und die Beseitigung von Gehölzen sollten außerhalb der Vogelbrut im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erfolgen. Vom Zeitfenster März bis Mitte April ist abzusehen, da von einer Beeinträchtigung der Brutvögel auszugehen ist.

Dachbegrünung

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

6 Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB kann der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe. Für diesen Bebauungsplan erfolgte eine überschlägige Einzelfallprüfung gemäß Anlage 2 des BauGB. Unter Berücksichtigung der dort Kriterien wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan Nr. 445 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Dokumentation der Prüfung des Einzelfalls wird Bestandteil der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

6.1 Artenschutz

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die artenschutzrechtliche Situation im Plangebiet untersucht und eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchgeführt. Die Zusammenfassung mit Fazit zum Artenschutz wird im Kapitel 3.6 wiedergegeben.

6.2 Klimaschutz

Für das Stadtquartier werden über eine sinnvolle Maßnahmenkombination wie Dachbegrünung und Anordnung der Gebäude sinnvolle Anpassungsmaßnahmen an das sich ändernde Klima gewählt.

Grundsätzliche Zielvorstellung ist eine energieschonende Versorgung des Areals. Die Wärmeversorgung für die Bestandsgebäude und Neubauten soll mit folgenden drei Komponenten erfolgen:

- vorzugsweise eine Fernwärmeversorgung, alternativ Erdkollektoren und Wärmepumpe, Luft/Wasser-Wärmepumpen
- Dachflächen-Photovoltaik-Anlage (bzw. Thermie)
- Haustechnik, Wärmerückgewinnung etc.

Zur Stromerzeugung für die Gebäude und der Ladeeinrichtungen der Elektromobilität sollen zahlreiche Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen beitragen.

Auch den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen werden. Zu verschiedenen Anwendungsbereichen sind hier zum Teil Ge- und Verbote festgesetzt, zum Teil sollen Anreize geschaffen werden, um eine klimagerechte Quartiersentwicklung zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Bauleitplanung generell an die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens gebunden ist und die Aufgaben der Bebauungsplanung ausschließlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beschränkt sind.

Im Einzelnen sind dies:

Priorisierung Umweltverbund

- Übergeordnet Fuß- und Radwegenetz, Nähe zur Bushaltestelle
- Benachbarte Quartiere im Sinne der Stadt der kurzen Wege
- Fahrradstellplätze mit abweichender, offenerer Zulässigkeit als Nebenanlage (Förderung Umstieg/Stärkung Umweltverbund)

Dächer und Photovoltaik-Anlagen

- Extensive oder auch intensive Begrünung und / oder PV- und Solar-Anlagen auf den Dächern
- Allgemeine zulässige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen zugunsten PV- und Thermie-Anlagen (deren Höhe wird pauschal nicht angerechnet; Anlagen sind grundsätzlich in den Bebauungsplänen erwünscht)

Regenwasserrückhaltung

- Rückhaltung von Regenwasser auf den Dächern erwünscht und überwiegend möglich (Flachdächer, Dachbegrünung)
- Oberflächen von Hofflächen, Zufahrten, PKW-Stellplätzen und Fußwegen in luft- und wasserdurchlässigen Materialien

Wärmeversorgung

- vorzugsweise über Fernwärme

6.3 Bodenschutz

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

7 Flächenbilanzierung

Flächenanteile nach Nutzungen	Größe in ha (m ²)	%
<u>Bauflächen</u>		
Sondergebiete	13.330	21
GEE-Gebiet	14.290	22
Mischgebiet	3.530	5
<u>Verkehrsflächen</u>		
Öffentliche Verkehrsflächen	7.670	12
<u>Freiflächen</u>		
Private Grün- und Freiflächen	23.970	37
Öffentliche Grünflächen	1.700	3
Gesamtfläche	64.490	100

Tabelle 1: Flächenbilanzierung des Plangebietes

8 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücksflächen der ehem. Kaserne befinden sich überwiegend und die bestehenden Straßenverkehrsflächen vollständig im Eigentum eines privaten Investors. Da die städtebauliche Planung in den Bereichen mit Dritteigentümern im Wesentlichen bestandssichernde Festsetzungen trifft bzw. die bestehende Eigentumssituation berücksichtigt, werden Maßnahmen zur Bodenordnung im Rahmen dieser städtebaulichen Planung nicht erforderlich.

9 Kosten

Der Stadt Iserlohn entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten. Dies wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Iserlohn gesichert. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10 Städtebaulicher Vertrag

Zur Förderung, Umsetzung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Herstellung und Übergabe von Erschließungs- und Grünanlagen sowie zur Aufteilung von Kosten soll gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Iserlohn und einem privaten Erschließungsträger abgeschlossen werden. Mit dem Vertrag wird auch die Übertragung von öffentlichen Verkehrsflächen geregelt, die z.T. auf noch privatem Grundeigentum festgesetzt sind.

11 Grundlagen und Quellen

Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) - jeweils in der gegenwärtig geltenden Fassung -
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) - jeweils in der gegenwärtig geltenden Fassung -
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S.421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086) - jeweils in der gegenwärtig geltenden Fassung -
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1072)

Gutachten und sonstige Quellen

Folgende Gutachten und Quellen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GmbH, Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung) im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche – Reiterweg - , Duisburg Oktober 2022
- Landschaftsökologie & Umweltplanung M. Wittenborg, Artenschutzrechtliche Prüfung zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 445 - Reiterweg in Iserlohn, Hamm, Stand Juni 2023
- IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB Fachbeitrag Entwässerung und verkehrliche Erschließung, Dülmen, Stand August 2023
- TÜV Nord Umweltschutz GmbH & CoKG, Schalltechnische Untersuchung zu den Straßenverkehrsgeräuschen der A46 und der Mendener Straße im Bebauungsplangebiet Nr. 445 der Stadt Iserlohn
- Peutz Consult, Abschätzung der Geruchsimmissionen durch einen Reiterhof auf das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 445 „Reiterweg“ in Iserlohn, Mai 2023
- Brilon, Bondzio, Weiser, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 445 „Reiterweg“ in Iserlohn, Entwurf des Schlussberichts Stand Januar 2024
- Stadt Iserlohn
- Bezirksregierung Arnsberg
- Geoinformationssystem des Landes NRW

12 Anlagen

Anlage 1	Planbereich	(hier nicht beigefügt)
Anlage 2	Bebauungsplan	(hier nicht beigefügt)
Anlage 3	Strauchgehölze	
Anlage 4	Baumarten	

Anlage 3 Strauchgehölze

Die nachfolgende Liste dient der Orientierung bei der Wahl von geeigneten, standortgerechten Strauchgehölzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Weigela</i> in Sorten	Weigelia
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhnlicher Flieder
<i>Forsythia</i> „ <i>Beatrix Farrand</i> “	Goldglöckchen
<i>Hamamelis virginiana</i>	Zaubernuss
<i>Spiraea cinerea</i> „ <i>Grefsheim</i> “	Spierstrauch
<i>Philadelphus</i> in Sorten	Falscher Jasmin
<i>Euonymus alatus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose

Anlage 4 Baumarten

Die nachfolgende Liste dient der Orientierung bei der Wahl von geeigneten, standortgerechten Baumarten.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus yedoensis</i>	Japanische Maienkirsche
<i>Aesculus carnea</i> „Briotii“	Blutkastanie
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i> „Greenspire“	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Prunus sargentii</i>	Bergkirsche
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Celtis occidentalis</i>	Zürgelbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Quercus coccinea</i>	Scharlacheiche