Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 352, „Kalthof - Am Sportplatz“ nach § 13a BauGB

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der ehemalige Sportplatz Kalthof liegt inmitten eines Wohngebietes. Die unmittelbare Nachbarschaft zur Wohnnutzung führte immer wieder zu Problemen; Lärmbelästigungen sowie an- und abfließende Verkehre waren unvermeidbar. Nicht zuletzt deshalb hat der Rat der Stadt schon vor Jahren beschlossen, das Areal westlich der Thiele Kettenwerke anzukaufen und hier eine neue, zeitgerechte Sportanlage zu bauen.

Nach Fertigstellung der neuen Sportanlage muss der mittlerweile brach gefallene alte Sportplatz einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hierzu ist es notwendig, den Bebauungsplan Nr. 352 „Kalthof – Am Sportplatz“ aufzustellen.

Zweck des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Wohngrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften. Außerdem sind die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Integration des Neubaugebietes in die natürliche und gebaute Umgebung planungsrechtlich zu sichern.

Allgemein gilt der Grundsatz, dass eine Innenentwicklung der weiteren Inanspruchnahme des Außenbereiches vorzuziehen ist. Diesem Grundsatz wird mit der Ausweisung von Wohngrundstücken innerhalb eines bereits bestehenden Wohngebietes Rechnung getragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB).

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

Der Bebauungsplan Nr. 352 umfasst im Wesentlichen den Bereich des ehemaligen Sport-

platzes sowie die angrenzende Wohnbebauung an der Refflinger Straße bzw. entlang der Straße Am Sportplatz.

Begrenzt wird der Geltungsbereich durch die Refflinger Straße im Norden, durch die Straße Am Sportplatz im Osten, durch das Grundstück der Jacobus Kirche im Süden und durch Wald bzw. angrenzende Wohnbebauung im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt 35.049 m².

2. Übergeordnete Planungen / andere gesetzliche Vorgaben

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan für den Teilabschnitt "Oberbereiche Bochum Hagen" (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) weist den Planbereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" aus.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit April 1980 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt für den Bereich "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz" dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, kann der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung angepasst werden. Die Darstellung soll von "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz" in "Wohnbaufläche" berichtigt werden.

2.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand keine Baudenkmale.

Bei Bodeneingriffen im gesamten Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

3. Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch die Wiedernutzung des ehemaligen Sportplatzes.

Erschlossen wird das Plangebiet über ein neu zu erstellendes Ringsystem, das an die Straße Am Sportplatz und an die Leckinger Straße angebunden wird. Die neue Ringstraße soll eine Breite von 5,50 m aufweisen und einen verkehrsberuhigten Charakter erhalten.

Alle überbaubaren Grundstücksflächen ermögliche eine südliche bzw. westliche Ausrichtung der Gebäude. In Verbindung mit der Festlegung der Firstrichtung soll die Voraussetzung für eine günstige Nutzung der solaren Energie geschaffen werden.

Ein zentraler Nachbarschaftsplatz „Treffen/Spielen“ trägt zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Quartier bei.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Pkt. 1.1 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es dient damit ausschließlich dem Wohnen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sowie Anlagen zur Kinderbetreuung gemäß § 3 Abs. 2 Nr.2 BauNVO werden nicht Bestandteil der Planung. Somit sind auch Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Beherbergungsbetriebe hier nicht zulässig. Darüber hinaus sind Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Ziel der Planung ist es, den die Umgebung prägenden Charakter als Wohnstandort aufzunehmen und um ca. 40 Wohneinheiten zu ergänzen. Andere Nutzungen als das Wohnen sollen hier nicht etabliert werden.

Alle relevanten Einrichtungen sind in Kalthof vorhanden und gut erreichbar (Schule, Nahversorgungszentrum etc). Eine Ergänzung dieser Einrichtungen in der westl. Randlage von Kalthof ist aus städtebaulicher Sicht daher zu vermeiden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt werden. Im Plangebiet wird die GRZ auf 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel der Grundstücksfläche versiegelt werden darf. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sind dabei mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf hierdurch jedoch um 50% überschritten werden. Dadurch wird eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht, die nicht extrem verdichtet ist und sich somit in die umliegende Bebauungsstruktur einfügt.

Ergänzend zur Grundflächenzahl kann durch die Festlegung der Geschossflächenzahl (GFZ) das Maß der baulichen Nutzung weitergehend bestimmt werden. Für das neue Wohngebiet und für die vorhandene Bebauung im südlichen Abschnitt der Straße Am Sportplatz wird eine GFZ von 0,4 - im Bereich des Altbestandes an der Refflingser Straße wird eine GFZ von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Im Bereich des neuen Wohngebietes und für die vorhandene Bebauung im südlichen Abschnitt der Straße Am Sportplatz wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. ein Vollgeschoss begrenzt. Im Hinblick auf die Nutzung der Solarenergie wird so die Verschattung auf den Grundstücken soweit als möglich beschränkt. Im Bereich des Altbestandes entlang der Refflinger Straße werden entsprechend des Bestandes zwei Vollgeschosse zugelassen. Aufgrund der natürlichen Neigung des Plangebietes wird festgesetzt, dass die Zahl der Vollgeschosse um max. ein Vollgeschoss überschritten werden darf, wenn durch die Hanglage bedingt das Untergeschoss ein Vollgeschoss im Sinne des § 20 Abs.1 BauNVO darstellt.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind im Bereich des neuen Baugebietes ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Durch diese Festsetzung werden die beabsichtigten Strukturen vorbereitet, sodass sich die Neubebauung nahtlos in die Umgebung einfügt.

Die Platzierung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht es, die Bebauung jeweils im nördlichen bzw. östlichen Teil des Grundstücks zu realisieren, damit eine solare Energienutzung verwirklicht werden kann.

4.3 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch

Die geplante Ringerschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und soll in einer Breite von 5,50 als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Damit soll ein verkehrsberuhigter Charakter hergestellt und eine vielfältige Nutzung des Straßenraumes gewährleistet werden.

Durch die Platzierung von Straßenbäumen, die in der Planzeichnung nur nachrichtlich aufgenommen und nicht fest verortet sind, wird dieser Charakter unterstrichen.

Der natürliche Geländeverlauf wurde durch den Bau der ehemaligen Sportanlage terrassiert und damit stark verändert. Durch die Rückführung an den natürlichen Geländeverlauf erhält die Ringerschließung vergleichsweise moderate Neigungsverhältnisse von rd. 6,5 % in Nord-/Südrichtung und rd. 3,5 % in West-/Ostrichtung.

4.4. Fläche für Ver – und Entsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Am Nordrand der vorgesehenen Wohnbebauung wird zur Ableitung der hier anfallenden Niederschläge eine „Fläche für die Beseitigung von Abwässern und Niederschlagswasser“ festgesetzt.

4.5 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch

Zur Stärkung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wird zentral im Plangebiet ein Nachbarschaftstreff als öffentliche Grünfläche „Treffen / Spielen“ festgesetzt.

4.6 Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetzbuch

Zur Entwässerung des Plangebietes sollen Kanalleitungen nach Norden bis hin zur Refflinger Straße geführt werden. Insofern wird auf dem betroffenen Privatgrundstück ein Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

4.7.1 Dachform / Dachneigung

Bei der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform handelt es sich ausschließlich um geneigte Dachformen mit einer zulässigen Neigung von 35° - 45°. Diese Dachformen eignen sich im besonderen Maße zur Nutzung von Solaranlagen und ermöglichen den Bauherren genügend Spielräume für eine Nutzung der solaren Energie.

4.7.2 Firstrichtung

Der Bebauungsplan setzt neben der Dachform auch die Hauptfirstrichtung fest. Diese Festsetzung trägt entscheidend zur Gestaltung des Straßenbildes bei.

Des Weiteren werden durch Ausrichtung der Dachflächen nach Süden bzw. Westen die Voraussetzungen für eine Solarenergienutzung geschaffen.

Im Bereich der bestehenden Wohnhäuser entlang der Refflinger Straße und der Straße Am Sportplatz wird von der Festsetzung einer Hauptfirstrichtung abgesehen.

5. Erschließung und technische Infrastruktur

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine den Anforderungen des § 4 BauO NRW genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- eine gesicherte Löschwasserversorgung der Feuerwehr.

Dieses ist gewährleistet.

5.1 Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgen im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energie AG. Das Plangebiet ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die vorhandene Bebauung ist an das Fernmeldenetz angeschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung. Die bestehenden bzw. zukünftigen Verkehrsflächen sind so angelegt, dass die Müllfahrzeuge die Grundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können.

Das gleiche gilt für die Brief- und Postzustellung.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Das Plangebiet wird an die zentrale Kanalisation angeschlossen.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung des Baugebietes wird eine Ringstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die als "Wohnbereichsstraße" verkehrsberuhigt gestaltet werden soll. Die Breite und Linienführung ist so gewählt, dass einerseits die Erschließungsfunktion erfüllt werden kann, andererseits aber möglichst wenig Fläche versiegelt wird.

Äußere Erschließung

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

Das Neubaugebiet wird über die Straße Am Sportplatz und über die Leckingser Straße in das städtische Straßennetz eingebunden. Der Charakter dieser Straßen wird nicht verändert; sie werden auch den Anforderungen der hinzu kommenden Wohneinheiten gerecht.

6. Sonstige Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6.2 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Iserlohn entstehen bei der Umsetzung dieses Bebauungsplanes Kosten in Form von Erschließungskosten für das Plangebiet. Es ist vorgesehen, diese im Zuge der Vermarktung der baureifen Grundstücke zu kompensieren.

7. Umweltbelange

7.1 Regenwasserversickerung

Auf Grundlage des § 51a des Landeswassergesetzes NRW, wonach das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück durch die belebte Bodenschicht versickert werden soll, wurde für das Plangebiet ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten überprüfte die Bodenbeschaffenheit und dessen Durchlässigkeit im Hinblick auf die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung.

Nach den Ergebnissen der hydrologischen Bewertung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch die Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik mbH vom 09. April 2014 ist Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich.

Allerdings ist aufgrund der Hanglage und der vorgesehenen relativ eng stehenden Bebauung bei der Versickerung von Niederschlägen auf den Grundstücken damit zu rechnen, dass sich

zeitweise drückendes Stau- und Sickerwasser aufstaut. Die Gebäude müssen daher nach der DIN 18195 Teil 6 gegen zeitweise aufstauendes Sickerwasser abgedichtet werden. Zudem müssen die Abstände der Versickerungsanlagen zu der Bebauung gem. ATV A 138 eingehalten werden. (ATV-DVWK-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlägen, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, Januar 2002)

Für die Versickerung wird empfohlen, Versickerungsrigolen bzw. Versickerungsmulden in den Gärten nach Vorgaben der ATV auszuführen. Im Detail ist beim Bau der Wohnhäuser nach den Vorgaben des Gutachtens nochmals zu überprüfen. Mindestens eine Abnahme der Baugrubensohle der Versickerungsanlage muss durchgeführt werden; ggf. muss die Anlage dann hinsichtlich Tiefe und Lage angepasst werden.

Begleitet wird derzeit geprüft, ob eine Ableitung der anfallenden Niederschläge in den nahegelegenen Refflinger Bach erfolgen kann.

7.2 Umweltbericht gemäß § 2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2a BauGB

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ist jeder neu aufzustellende, zu ändernde oder zu ergänzende Bauleitplan einer Umweltprüfung zu unterziehen.

Der Bebauungsplan Nr. 352 kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Danach kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen werden.

Durch die Planung tritt keine negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Schutzgüter im Sinne der Anlage des Baugesetzbuches (BauGB) sind hier nicht betroffen.

Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

7.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden und der Innenentwicklung dienen ist gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen grundsätzlich vorliegen. Somit ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 352 nicht erforderlich.

Durch die Planung wird keine erhebliche negative Änderung der Umwelt ausgelöst.

7.4 Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetzliche Grundlagen

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Ziel der rechtlichen Vorgaben ist es, die biologische Vielfalt im Land zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Inhaltlich wird der Artenschutz in Deutschland durch die §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art. 5, 9 und 13) enthalten.

Nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer

Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden. Der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durchführung der Artenschutzprüfung

Die Artenschutzprüfung (ASP) ist mehrstufig aufgebaut. In der Stufe 1 (Vorprüfung) wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Dazu werden zur Beurteilung verfügbare Informationen zum Artenspektrum eingeholt und vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit alle relevanten Wirkfaktoren einbezogen. Die planungsrelevanten Arten wurden anhand der Internet-Datenbank des LANUV ermittelt. Weitere Informationen zur Avi- und Fledermausfauna wurden beim Naturschutzbund (NABU), Naturschutzzentrum und bei der ULB des Märkischen Kreises eingeholt. Zudem wurden Geländebegehungen zur Erfassung der Biotopstrukturen sowie der Fauna im allgemeinen (Zufallsbeobachtungen) durchgeführt. Im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung erfolgte eine Einschätzung der Wirkfaktoren des Vorhabens hinsichtlich der direkten Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten (erhebliche Störung, Verletzung, Tötung) sowie der nachhaltigen Beeinträchtigung auf die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang.

Ergebnis in der Zusammenfassung

Nach Beurteilung der vorliegenden Erkenntnisse zur Artenschutzprüfung Stufe I ist festzustellen, dass bei einem wie im ergänzendem Gutachten der Biologischen Station geforderten zügigen Abriss der Reithalle, bei Einhaltung der Bauzeitenregelung für die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, d.h. von Anfang Oktober bis Ende Februar sowie bei durchzuführender Kontrolle der Höhlen im Altbaumbestand entlang des ehemaligen Sportplatzes und ggf. Einleitung der damit einhergehenden notwendigen Maßnahmen nicht von einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatschG § 44 Abs. 1 (Nr.1 Tötung und Verletzung, Nr.2 erhebliche Störung und Nr. 3 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Hinblick auf planungsrelevante Arten auszugehen ist.

8. Städtebauliche Zahlenwerte

Gesamtfläche	35.049 m ²	100,0 %
davon:		
Reines Wohngebiet	27.798 m ²	79,3 %
Straßenverkehrsfläche	3.608 m ²	10,3 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	676 m ²	1,9 %
Öffentliche Grünfläche	320 m ²	0,9 %
Private Grünfläche	2.647 m ²	7,6 %

Iserlohn, den 17.04.2015

Janke
Ressortleiter