



Bebauungsplan Nr. 426
»Gennaer Straße/ehem. WFG-Gelände«
Stadtteil Letmathe

-VORENTWURF-

Begründung

Stand: 25. Oktober 2018

Bearbeitung im Auftrag:



Inhalt

1. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung	4
2. Plangebiet und Umfeld	5
2.1. Ortsgeografie	
2.2. Größe und Abgrenzung des Plangebietes	
2.3. Bestehende Bau- und Nutzungsstruktur im Plangebiet	
2.4. Bodensituation / Altlasten	
2.5. Angrenzende bzw. benachbarte Bau- und Nutzungsstruktur	
2.6. Technische Infrastruktur und Verkehrssituation	
2.7. Versorgungssituation und soziale Infrastruktur	
3. Bindende förmliche Planungen und Schutzgebiete	14
3.1. Raumordnung und Landesplanung	
3.2. Schutzgebiete und -objekte	
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)	
3.4. Stadtumbaugebiet Genna	
3.5. Verbindliches Planungsrecht	
3.6. Interkommunales Projekt LenneSchiene	
4. Städtebaulicher Entwurf	19
4.1. Planungsziele	
4.2. Städtebauliches Entwicklungskonzept / Nutzungsgliederung	
4.3. Erschließungskonzept	
4.4. Grün- und Freiraumkonzept	
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes	26
<i>(in Arbeit)</i>	
6. Umweltbelange	26
6.1. Einführung und Methodik	
6.2. Umweltprüfung <i>(in Arbeit)</i>	
6.3. Artenschutzrechtliche Belange	
7. Planungsbegleitende Untersuchungen	29
7.1. Verkehr <i>(in Arbeit)</i>	
7.2. Schall <i>(in Arbeit)</i>	

8. Ver- und Entsorgung	30
8.1. Versorgung	
8.2. Entwässerung	
8.3. Abfall- und Wertstoffentsorgung	
9. Realisierung	31
9.1. Bodenordnung	
9.2. Städtebaulicher Vertrag / Kosten	
10. Städtebauliche Zahlenwerte	31

1. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung

Der südlich von Letmathe im Lennebogen gelegene Iserlohner Stadtteil Genna ist seit 2008 als Stadtumbaugebiet ausgewiesen und Teil des Programms »Stadtumbau West«. Durch eine Reihe von Maßnahmen sollen in dem bislang überwiegend gewerblich-industriell geprägten Stadtteil die Aspekte Wohnen, Kultur und Freizeit gefördert und dabei eine wohnverträgliche Mischnutzung entwickelt werden. Einige der Maßnahmen, wie zum Beispiel der Umbau des Bahnhofs Letmathe zu einem Kultur-/Bürgerbahnhof, die Konversion einer zentral gelegenen Fläche in Wohnbauland für Mehrfamilienhäuser oder die Neunutzung des ehem. Ringlokschuppengeländes, wurden zwischenzeitlich realisiert. Begleitend hierzu erfolgte im Rahmen der Regionale 2013 und des interkommunalen Projektes »LenneSchiene« die Gestaltung einer Lennepromenade, wodurch der Stadtteil entlang der Lenne aufwertet und die Verbindung in den jenseits der Lenne gelegenen Ortskern von Letmathe gestärkt wird.

In den Maßnahmenkatalog des Projektes »Stadtumbau Iserlohn-Genna« ist auch der Planbereich miteinbezogen. Wichtiges Ziel ist hierbei die Konversion von Flächen ehemaliger, zum Teil emissionsintensiver gewerblicher Nutzungen in Flächen für Wohnnutzungen und wohnverträgliches Gewerbe. Vor diesem Hintergrund wurde auf dem Areal des ehemaligen Ringlokschuppens südlich der Gennaer Straße im Jahre 2015 ein Ausbildungszentrum für die Metall- und Elektroberufe entwickelt.

Aktuell steht mit dem ehemaligen Gelände der Westfälischen-Ferngas-AG (WFG), das zwischenzeitlich als Betriebshof einer Spedition und anderen kleinteiligen gewerblichen Nutzungen diente, nach Auslauf der Mietverträge ein weiteres, derzeit mindergenutztes Gelände für Stadtentwicklungsmaßnahmen zur Verfügung. Darüber hinaus besteht für den südlich der Gennaer Straße gelegenen Bereich, der durch eine Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe und zum Teil auch durch Leerstand gekennzeichnet ist, trotz der Neuansiedlung des Ausbildungszentrums weiterhin ein Neuordnungs- und Entwicklungsbedarf.

Vor dem Hintergrund der Ziele der Stadtentwicklung, den Stadtteil Genna langfristig stärker in Richtung Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe zu entwickeln, wurde bereits im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ein Großteil der Siedlungsfläche von Genna im Bereich nordwestlich der Bahnlinie als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Das Auslaufen von Mietverträgen und Nutzungsbindungen im Bereich Gennaer Straße/ehem. WFG-Gelände soll nun als Anlass genommen werden, die hier nun frei werdenden bzw. mindergenutzten Areale städtebaulich neu zu ordnen, zielorientiert weiterzuentwickeln und damit einen Beitrag zur langfristigen Aufwertung des Stadtteiles gemäß den Zielen des Stadtumbauprojektes zu leisten.

Für die Umsetzung der Stadtentwicklungsziele wird die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes Gennaer Straße/ehem. WFG-Gelände erforderlich.

2. Plangebiet und Umfeld

2.1. Ortsgeografie

Der Stadtteil Genna liegt am südwestlichen Rand des Iserlohner Siedlungsbandes, das von Letmathe im Westen bis Wermingsen im Osten reicht, und ist Teil des Stadtbezirkes Letmathe. Topografisch charakteristisch für den Stadtteil Genna ist seine langgestreckte Lage im ebenen Lennetal am Fuße der Gebirgsausläufer des Sauerlandes. Genna erstreckt sich südlich entlang der Lenne in ostwestlicher Richtung und wird durch eine Mischung von Gewerbe und Wohnen geprägt. Im Norden wird Genna von dem uferbegleitendem Naturraum der Lenne eingefasst. Jenseits der Lenne befindet sich der Ortskern von Letmathe, der als zentraler Versorgungsbereich (B-Zentrum) ausgewiesen ist. Im Nordosten grenzt Genna an die Ausläufer des Ortsteiles Oestrich. Im Süden wird Genna von den inzwischen als Naturschutzgebiet ausgewiesenen ehemaligen Steinbrüchen Helmke und Kupferberg begrenzt, in denen bis in die 1960er Jahre Massenkalk abgebaut wurde. Das Areal ist Teil eines weitläufigen und topografisch bewegten Landschaftsraumes, der hier im Lennebogen zwischen dem Stadtteil Lössel im Osten und Hagen-Hohenlimburg im Westen vornehmlich ausgedehnte Wald- und Wiesenfluren aufweist.

Im südlichen Drittel durchläuft parallel zur Lenne eine breite, mehrgleisige Bahnlinie den Stadtteil, die im Osten bis Iserlohn-Mitte und im Südosten entlang der Lenne das Sauerland durchquert und bis nach Siegen reicht. Im Westen erfolgt über Hagen der Anschluss an das Schienennetz des Ruhrgebietes. Im östlichen Drittel der Siedlungsfläche Genna weist die Bahnlinie einen Haltepunkt auf (ehem. Bahnhof Letmathe, jetzt Kultur-/Bürgerbahnhof).

Die Bahnlinie besitzt eine hohe räumliche und funktionale Trennwirkung im Stadtteil. Nur an wenigen Stellen sind der nördliche und südliche Stadtbereich miteinander verbunden. Südlich entlang der Bahnlinie befinden sich großflächige Gewerbe- und Industriebetriebe, wohingegen im Bereich nördlich der Bahnlinie hauptsächlich kleinteilige gemischte Nutzungen vorzufinden sind wie z. B. (Klein-)Gewerbe, Handwerks-, Dienstleistungs-, Gastronomiebetriebe und Wohnen. Dabei wird der Anteil der Wohnnutzungen von Süden entlang der Gennaer Straße nach Norden in Richtung Lenne kontinuierlich größer. Der Baubestand stammt schwerpunktmäßig sowohl aus der Gründerzeit (hier insbesondere die Wohnnutzungen) als auch aus der Nachkriegszeit (hier insbesondere die gewerblichen Nutzungen).

Genna ist über drei Brücken mit dem nördlich der Lenne liegenden Stadtteil Letmathe verbunden. Während die beiden westlichen Brücken dem Fuß- und Radverkehr dienen, nimmt die östliche Brücke, über die die Gennaer Straße führt, auch Kfz-Verkehr auf.

Über den östlich jenseits der Lenne gelegenen Stadtteil Oestrich und der hier in nordsüdlicher Richtung verlaufenden B 236 ist in rund 2 km Entfernung die Anschlussstelle 46 Iserlohn-Oestrich der A 46 erreichbar. Eine weitere Anschlussmöglichkeit an die A 46 (An-

schlussstelle 45 Iserlohn-Letmathe) besteht über den Stadtteil Letmathe (Lennedamm/L 743 und Schwerter Straße)

2.2. Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet (= räumlicher Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes) liegt in der Gemarkung Letmathe, Flur 18. Das Plangebiet umfasst nördlich der Gennaer Straße das Flurstück 349, Teile der Gennaer Straße sowie südlich der Gennaer Straße den Bereich zwischen der Brückenstraße im Osten und der Bergstraße im Westen. Der südliche Teil ist lageidentisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 365 »Letmathe – Gennaer Straße/ehem. Ringlokschuppen«. Die geometrisch genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest und sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Grundfläche beläuft sich insgesamt auf ca. 3,20 ha. Das Plangebiet wird in der Örtlichkeit im Wesentlichen folgendermaßen umgrenzt:

- im Norden und Nordosten von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bestehenden Wohngrundstücken entlang der Lennestraße (Hausnr. 21-25) bzw. Kanalstraße (Hausnr. 1-13),
- im Nordwesten von den Freiflächen (Wiesen), die vom Lennebogen umfasst werden (Gennaer Feld),
- im Südwesten von der Bergstraße,
- im Süden vom Grundstück der Deutschen Bahn AG mit den Gleisanlagen,
- im Südosten von der Gennaer Straße und der Brückenstraße.

2.3. Bestehende Bau- und Nutzungsstruktur im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den bereits bebauten nordwestlichen Randbereich des Ortsteils Genna. Die Gennaer Straße durchläuft das Plangebiet von Nordost nach Südwest und teilt das Plangebiet in eine rund 1,22 ha großen annähernd quadratischen Teilfläche nördlich und einer ca. 1,81 ha großen langgestreckten Teilfläche südlich der Gennaer Straße. Beide Teilgebiete werden über die Gennaer Straße erschlossen, welche die Funktion einer Sammelstraße für den Stadtteil hat.

2.3.1. Teilgebiet Nord

Bei dem nördlichen Teilgebiet handelt es sich um die ca. 1,22 ha große ehemalige Betriebsfläche der Westfälischen Ferngas-AG (WFG). Nach Aufgabe des Betriebssandortes wurde die Fläche in den vergangenen Jahren u. a. durch ein Spedition- und Logistikunternehmen,

einem Motorradhandel, einer Physiotherapieschule und weiteren Kleinunternehmen zwischengenutzt.

Entlang der Gennaer Straße befindet sich ein 1 ½-geschossiges Gebäude (Gennaer Straße Nr. 76), das Büro- und Dienstleistungsnutzungen dient und die Physiotherapieschule beherbergt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind langgestreckte eingeschossige Hallen und Fahrzeugunterstände um zwei Höfe gruppiert. Mit Ausnahme einiger Randbereiche ist das Grundstück vollständig versiegelt. Lediglich an der nordwestlichen Grundstücksecke ist ein nennenswerter Baumbestand (ca. 7 großkronige Bäume) zu finden. Das Gelände weist im Süden an der Gennaer Straße eine Höhe von ca. 127 m ü. NN und im Norden von ca. 126 m ü. NN auf und kann als nahezu eben bezeichnet werden.

2.3.2. Teilgebiet Süd

Im Gegensatz zum nördlichen Teilgebiet weist das ca. 1,81 ha große Gebiet südlich der Gennaer Straße eine heterogene Gebäude- und Nutzungsstruktur auf. Im Groben lassen sich hier drei unterschiedliche Schwerpunktbereiche erkennen.

Der schmale Bereich östlich der Bergstraße und westlich der Grundstücksparzelle 375 ist im Wesentlichen durch ein- bis zweigeschossige Gebäude und gewerbliche Nutzungen geprägt (u. a. Tischlerei, Schleiferei, Materiallager, Transport- und Logistikunternehmen), punktuell ergänzt um Wohnnutzungen in einem 4 ½-geschossigen Gebäude an der Gennaer Straße. Ein Teil der Nutzungen ist nicht genehmigt.

Östlich hiervon im mittleren Bereich des Teilgebietes Süd befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Ringlokschuppens das 2015 errichtete Ausbildungszentrum für Metall- und Elektroberufe der Ausbildungsgesellschaft Mittel-Lenne. Der etwas rückwärtig gelegene eingeschossige Neubau umschließt ein dreigeschossiges gemischt genutztes Gebäude mit einer Kfz-Werkstatt und Wohnungen, das unmittelbar an die Gennaer Straße grenzt.

Der östliche dritte Teilbereich wird vorwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude aus der Gründerzeit geprägt, die als Straßenrandbebauung unmittelbar an die Gennaer Straße grenzen und rückwärtig zum Teil durch Garagen, Hallen und Betriebsflächen kleinerer Handwerksbetriebe ergänzt werden (z. B. Gerüstbaufirma). Im Bereich der Wohnnutzungen gibt es hier einige Hausgärten. Ansonsten ist auch der südliche Teil des Plangebietes nahezu vollflächig bebaut bzw. versiegelt.

Das Gelände des südlichen Teilgebietes besitzt eine Höhe von ca. 127 bis 128 m ü. NN und ist damit ebenfalls als nahezu eben zu bezeichnen.

2.4. Bodensituation / Altlasten

2.4.1. Versiegelung

Fast die gesamte Fläche des Plangebietes ist bebaut bzw. versiegelt. Eine Ausnahme bilden hierbei lediglich der nordwestliche Randbereich mit einer kleinen ungenutzten und baumbestanden »Restfläche« und die Hausgärten der gründerzeitlichen Wohnbebauung südlich der Gennaer Straße.

2.4.2. Altlastenfläche Nr. 06/281 Güterbahnhof Letmathe

Das Gelände des ehemaligen Ringlokschuppens ist als Fläche mit Altlasten eingestuft und wird im Altlastenkataster des Märkischen Kreises als Altlastenfläche Nr. 06/281 Güterbahnhof Letmathe geführt. Im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 365 »Letmathe – Gennaer Straße/ehem. Ringlokschuppen« erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung dieser Fläche.

Auf der Fläche befand sich bis 2007 ein Ringlokschuppen mit angrenzender Werkstatt und einem Bürogebäude. Bis ca. 1960 wurde die Fläche von der Deutschen Bahn genutzt. Danach mietete und nutzte ein Baustoffhandel die Fläche. Der Ringlokschuppen wurde ab 1960 als Lager des Baustoffhandels genutzt. Im Frühjahr 2007 wurde der Ringlokschuppen aufgrund seines einsturzgefährdeten Zustands abgerissen und bis auf das Fundament zurückgebaut. Seit 2015 befindet sich auf der Fläche ein Ausbildungszentrum. Dabei wurde das Baugrundstück vollständig durch Gebäude, Stellplätze und deren Zufahrten überbaut bzw. versiegelt.

Auf der Fläche des ehemaligen Ringlokschuppens wurde eine Flächen-Risiko-Detail-Untersuchung (FRIDU) durchgeführt (BFUB Gesellschaft für Umweltberatung und Projektmanagement mbH, Herten, Bericht vom November 2007). Dabei wurden 30 Proben labor-technisch auf Schwermetalle, Arsen, PAK und Kohlenwasserstoffen untersucht. Die labor-chemischen Untersuchungen ergaben für die Schwermetalle die regionaltypischen Erhöhungen der Parameter Blei und Zink sowie vereinzelt Erhöhungen der PAK Gehalte im Feststoff. Die Eluatuntersuchungen blieben für die Schwermetalle unterhalb der Bestimmungsgrenzen. Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen lagen für die Parameter BTEX und LHKW an den Probestellen unterhalb der jeweiligen Bestimmungsgrenzen.

Für eine gewerbliche Nutzung war bei keinem der untersuchten Parameter der Prüfwert nach Bundes-Bodenschutzverordnung überschritten. Für eine gewerbliche Nutzung der Fläche sind für den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) keine Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Auch die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurden in allen Einzelproben deutlich unterschritten. Daher besteht im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes kein Handlungsbedarf.

Bei einer Nutzung als Wohnfläche würde demgegenüber eine Überschreitung des Blei-Prüfwertes vorliegen. Außerdem wurden lokal erhöhte PAK-Gehalte ermittelt. Aus den Untersuchungen ist erkennbar, dass die erhöhten Schadstoffgehalte anorganischer und organischer Art nur lokal anzutreffen sind. Aufgrund des punktuellen Charakters ist kein nennenswertes Verunreinigungspotential im Sinne flächenhafter Verunreinigungen vorhanden.

2.4.3. Gelände der ehem. Westfälischen Ferngas-AG (WFG)

Derzeit ist eine Bodenuntersuchung des ehem. WFG-Geländes durch das Ingenieurbüro IGS GmbH, Unna in Arbeit. Die Untersuchung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde, der zuständigen Aufsichtsbehörde des Märkischen Kreises. Die Untersuchungsergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

2.5. Angrenzende bzw. benachbarte Bau- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist im Norden und Nordosten von einer vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen gründerzeitlichen Wohnbebauung umgeben, die punktuell von kleinen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben durchsetzt ist (Kanalstraße, Lennestraße). Darüber hinaus sind im Osten an der Gennaer Straße – vis-à-vis des südlichen Plangebietsteiles – ein Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum sowie die Räumlichkeiten eines türkisch-islamischen Kulturvereins zu finden.

Nordwestlich des Plangebietes erstrecken sich in Form von Wiesen, Kleingärten und Grabeland die vom Lennebogen umgrenzte Freiflächen des »Gennaer Feldes«.

Im Süden grenzen die Gleisanlagen der Bahnstrecke Hagen-Iserlohn der Deutschen Bundesbahn an das Plangebiet. Die Bahnlinie ist hier vier- bzw. fünfgleisig ausgebaut.

Südlich hieran schließt in rund 25-30 m Entfernung vom Plangebiet die Betriebsfläche des Gießereibetriebes Schütte, Meyer & Co. Gusstechnik GmbH an die Bahnlinie. Der Betrieb wird von Süden über die Bergstraße erschlossen. Bei dem Betrieb handelt es sich um eine Stahlgießerei mit einer Verarbeitungskapazität an Flüssigmetall von 20 Tonnen oder mehr je Tag, der somit nach Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) immissionschutzrelevant ist. Gemäß dem derzeit gültigen Abstandserlass NRW ist die Betriebsanlage in die Abstandsklasse IV einzustufen.

Westlich der Bergstraße befinden sich darüber hinaus die Betriebsflächen einer Spedition.

2.6. Technische Infrastruktur und Verkehrssituation

2.6.1. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die mittig durch das Plangebiet verlaufende Gennaer Straße. Bei der Gennaer Straße handelt es sich um die zentral durch den Stadtteil Genna in ostwestlicher Richtung verlaufende Sammelstraße, die erschließungstechnisch das Rückgrat des Stadtteils bildet. Hier verlaufen alle wichtigen Ver- und Entsorgungsleitungen, deren Dimensionierung auf die bislang hier stattgefundene gewerbliche bzw. industrielle Nutzung abgestimmt ist. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen in der Gennaer Straße auch für den Anschluss der neu geplanten (und weniger intensiven) Nutzungen ausreichend dimensioniert sind.

Für den südlichen Teil des Plangebietes, wo alle Grundstücke unmittelbar an die Gennaer Straße grenzen, wird kein zusätzliches öffentliches Ver- und Entsorgungsnetz im Gebiet erforderlich. Die Einzelanschlüsse können wie bisher jeweils direkt über die in der Gennaer Straße liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird hingegen eine Erweiterung des öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich, um auch die im rückwärtigen (nördlichen) Gebietsbereich geplanten Baugrundstücke erschließen zu können.

2.6.2. Mobiler Individualverkehr (MIV)

Die Anbindung des Plangebietes an das Straßennetz erfolgt über die Gennaer Straße, welche als Sammelstraße die einzige zentrale Erschließungsachse des Stadtteils Genna darstellt.

Die Gennaer Straße mündet im Nordosten in die Bahnhofstraße, welche den ÖPNV-Haltepunkt Letmathe südlich der Lenne mit der Innenstadt Letmathe nördlich der Lenne verbindet. Hier besteht Anschluss an die in ostwestlicher Richtung verlaufende L 743 (Hagener Straße/An Pater und Nonne) und im Weiteren an die B 236 im Osten bzw. die zentrale Letmather Nordsüd-Achse (Schwerter Straße) im Westen. Sowohl über die B 236 als auch über die Schwerter Straße besteht Anschluss an die A 46 Iserlohn-Hagen. In wenigen Fahrminuten vom Plangebiet ist somit das Fernstraßennetz mit Anbindung an das Ruhrgebiet und den Zentren des Bergischen Landes erreichbar.

Östlich des Plangebietes trifft die Gennaer Straße auf die Bergstraße, die zum ehem. Steinbruch Helmke führt und dabei mehrere Industrie-/Gewerbebetriebe erschließt.

In Richtung Süden folgt die B 236 der Lenne stromaufwärts über Altena, Werdohl und Finnentrop bis nach Lennestadt.

2.6.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Haltepunkt Letmathe befindet sich rund 400 m östlich des Plangebietes und wird von der Ruhr-Sieg-Bahn RB91 angefahren. Die Regionalbahnlinie verkehrt zwischen Hagen Hbf und Iserlohn Bf bzw. entlang der Lenne bis Siegen Hbf werktags und samstags im stündlichen und sonntags im unregelmäßigen Takt.

Durch das Plangebiet verläuft entlang der Gennaer Straße die Buslinie 5 (Stübbeck/Schwerte-Ergste – Letmathe-Gymnasium – Bahnhof Letmathe – Lasbeck), die im Bereich Kanalstraße den zum Plangebiet nächstgelegenen Haltepunkt besitzt. Die Teilstrecke Bahnhof Letmathe – Lasbeck wird derzeit jedoch nur im eingeschränkten Betrieb morgens und mittags an Schultagen bedient. Somit stellt der Bahnhof Letmathe den nächstgelegenen Haltepunkt des ÖPNV dar, der ganztägig bedient wird. Hier verkehrt neben der Buslinie 5 werktags und samstags im stündlichen Takt noch die Buslinie 37 (Letmathe-Mitte – Altena – Lüdenscheid) werktags und samstags im halbstündlichen Takt.

2.6.4. Fuß- und Radwegenetz

Die Innenstadt von Letmathe befindet sich in rund 350 m Entfernung nördlich des Plangebietes und ist somit in wenigen Fußminuten zu erreichen. Die Gennaer Straße wie auch die Luisenstraße, in deren Verlängerung sich eine Fußgängerbrücke (Luisenbrücke) über die Lenne befindet, verfügen beidseitig über einen Gehweg. Nördlich entlang der Lenne verläuft darüber hinaus die 2016 eröffnete Lennepromenade, die Teil des regionalen Projektes Lenne-Schiene ist.

In südlicher Richtung ist über die Bergstraße das Naturschutzgebiet Steinbruch Helmke in wenigen Fußminuten zu erreichen. Über Wald- und Wirtschaftswege ist der sich im Süden anschließende Landschaftsraum, der vom Lennebogen begrenzt wird, gut erschlossen. Wanderwege reichen hier bis Hohenlimburg und Wiblingwerde.

Im Fahrradstadtplan Iserlohn sind die Gennaer Straße, Luisenstraße, Bahnhofstraße und der Stenglingser Weg als fahrradfreundliche Verbindung gekennzeichnet. Über die Luisen- und die Bahnhofstraße ist der Lennedamm erreichbar, der Teil der ausgewiesenen Fernradverbindung »Lenneroute« ist, die von Winterberg nach Wetter (Ruhr) führt. Auch über den Stenglingser Weg ist die Lenneroute erreichbar. Der Haltepunkt Letmathe im Bereich Gennaer Straße/Bahnhofstraße ist mit einer B+R-Anlage ausgestattet. Der Stadtteil Letmathe nördlich der Lenne ist ebenfalls mit einem umfangreichen Netz fahrradfreundlicher Verbindungsstraßen gekennzeichnet, über welches die Schulen im Norden und die benachbarten Stadtteile im Osten und Westen erreichbar sind.

2.7. Versorgungssituation und soziale Infrastruktur

2.7.1. Zentraler Versorgungsbereich Letmathe

Die Innenstadt von Letmathe mit der Hagener Straße als zentrale Einzelhandelsachse befindet sich jenseits der Lenne nordöstlich des Plangebietes in rund 350 m fußläufiger Entfernung. Zu Fuß oder mit dem Fahrrad ist die Innenstadt über die Luisenbrücke auf kurzem Wege erreichbar. Mit dem Pkw gelangt man über die Gennaer Straße und die Bahnhofstraße im Osten in zwei bis drei Fahrminuten zur Innenstadt. Das Plangebiet zählt zum unmittelbaren Einzugsgebiet des in der Letmather Innenstadt ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches.

Im gültigen Zentrenkonzept der Stadt Iserlohn ist der Bereich vom Lennedamm bis zur Von-der-Kuhlen-Straße als zentraler Versorgungsbereich mit der zweithöchsten Kategorie »B-Zentrum« ausgewiesen. Insbesondere entlang der Hagener Straße ist sowohl ein umfassendes Angebot für die Nahversorgung als auch darüber hinaus ein innenstadttypisches Versorgungs- und Dienstleistungsangebot zu finden. Neben großflächigen Lebensmittel-, Drogerie- und Fachmärkten weist der Bereich entlang der Hagener Straße unter anderem mehrere Bäckereifilialen, Gastronomiebetriebe, Praxen, Apotheken und Dienstleistungsbetriebe aus dem Gesundheitswesen sowie Modegeschäfte auf.

Die Versorgungssituation des Plangebietes lässt sich somit als sehr gut bezeichnen.

2.7.2. Soziale Infrastruktur

Der Stadtteil Genna verfügt – mit Ausnahme einer privaten Bildungseinrichtung, eines türkisch-islamischen Kulturvereines und des neuen Kultur-/Bürgerbahnhofs – über keine nennenswerte soziale Infrastruktur. Diese Funktion übernimmt hauptsächlich der auf kurzem Wege erreichbare Stadtteil Letmathe auf der gegenüberliegenden Lenneseite. Hier ist eine umfangreiche soziale Infrastruktur vorhanden.

Die vom Plangebiet aus gesehen nächstgelegenen Kindertagesstätten befinden sich im südlichen Teil von Letmathe. Hierzu gehören eine städtische Kindertagesstätte an der Von-der-Kuhlen-Straße (rund 1 km Entfernung vom Plangebiet) sowie zwei konfessionelle Kindergärten an der Friedensstraße im Südosten bzw. Windhügelstraße im Südwesten (jeweils rund 1,5 km entfernt)

Die nächstgelegenen Schulen – eine Grundschule und eine Realschule – befinden sich nördlich des zentralen Versorgungsbereiches Letmathe ebenfalls an der Von-der-Kuhlen-Straße (rund 1 km entfernt). Im Norden des Stadtteils Letmathe gibt es darüber hinaus zwei weitere Grundschulen, eine Förderschule, eine Hauptschule, ein Gymnasium sowie das Berufskolleg des Märkischen Kreises (rund 1,5 -2,0 km Entfernung vom Plangebiet).

Im Bereich Von-der-Kuhlen-Straße/westliche Hagener Straße sind des Weiteren die Kirchen bzw. Gemeindezentren mehrerer Religionsgemeinschaften zu finden.

Ein Krankenhaus und zwei Seniorenzentren befinden sich nordwestlich des Plangebietes im Bereich der Hagener Straße (rund 1 km Entfernung). Die Innenstadt von Letmathe weist darüber hinaus zahlreiche Arztpraxen, Apotheken, Sanitätshäuser und andere Einrichtungen aus dem Gesundheitsbereich auf.

An weiteren wichtigen Einrichtungen des öffentlichen Lebens wären der städtische Saalbau und Haus Letmathe (Museum und Stadtbücherei) im Kreuzungsbereich Von-der-Kuhlen-Straße/Hagener Straße/Am Markt zu nennen. Auch die Bezirksverwaltung, Polizei und Feuerwehr haben ihren Standort in der Innenstadt von Letmathe.

Das Angebot an Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten ist in Letmathe/Genna vielfältig. Neben zahlreichen Vereinen und Kultureinrichtungen wären insbesondere der Volkspark im Norden von Letmathe, die im Rahmen der Regionale 2013 errichtete Lennepromenade und der ausgedehnte Landschaftsraum südlich von Genna anzuführen. Auch der Landschaftsraum Burgberg mit der Dechenhöhle in Oestrich nordöstlich des Plangebietes ist auf kurzem Wege erreichbar.

Das nähere und weitere Umfeld des Plangebietes im Umkreis von rund 2 km ist somit mit einer umfangreichen sozialen Infrastruktur ausgestattet.

3. Förmliche und informelle Planungen sowie Schutzgebiete

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – (Stand: September 2011) wird der Bereich des Plangebietes wie auch dessen nördliches, östliches und westliches Umfeld als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Im Süden grenzt die lineare Darstellung eines »Schienenweges für den überregionalen und regionalen Verkehr« an den Planbereich.

Die städtebauliche Planung stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

3.2. Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Das Plangebiet wird von keinem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet berührt.

Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lenne.

Für das Stadtgebiet gilt eine Baumschutzsatzung (beschlossen 1986, zuletzt geändert 2007).

Weitere Schutzgebiete oder geschützte Objekte sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich des Plangebietes wie auch den überwiegenden Teil der Siedlungsfläche von Genna nördlich der Bahnline als »Gemischte Baufläche« (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) aus.

Der Freiraum westlich des Plangebietes ist als »Grünfläche« (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) mit den Zweckbestimmungen »Parkanlage«, »Sportplatz« und »Spielplatz« dargestellt.

Der Bereich der Gleisanlagen südlich des Plangebietes ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr mit der linearen Ausweisung »Bahnanlagen« (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und der Haltepunkt Letmathe entsprechend als »Bahnhof« dargestellt. Südlich hieran schließt

sich im Bereich der gewerblich/industriellen Nutzungen entlang der Bergstraße die Darstellung einer »Gewerblichen Baufläche« an.

Der nördliche Teil wird das Plangebiet bereichsweise von der Darstellung »Überschwemmungsgebiete« als nachrichtliche Übernahme überlagert (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB)

Die vorliegende städtebauliche Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und folgt dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

3.4. Stadtumbaugebiet Genna

Der Stadtteil Genna und damit auch das Plangebiet wurden im September 2008 gemäß § 171b Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Iserlohn förmlich als Stadtumbaugebiet festgesetzt. Der Planbereich ist somit Teil des durch und das Programm »Stadtumbau West« geförderten Projektes »Stadtumbau Iserlohn«.

Zu den wesentlichen, zum Teil inzwischen realisierten und zum Teil noch umzusetzenden Projektzielen gehören:

- Rückbau des Ringlokschuppens südlich der Gennaer Straße und attraktive Neunutzung der Fläche (realisiert)
- Etablierung eines Kultur-/Bürgerbahnhofs im ehem. Bahnhofsgelände Letmathe (realisiert)
- Wohnen am Lenneufer – Neunutzung des ehem. WFG-Geländes (vorliegende Planung)
- Aufwertung des Bahnhofsumfeldes und des Spielplatzes (in Vorbereitung)
- Lenneradweg (realisiert)
- Gestaltungskonzept zur Aufwertung der Straßenräume (in Arbeit)
- Quartiersmanagement (etabliert)

Mit der Konversion der Flächen des ehem. Ringlokschuppens und des ehem. WFG-Geländes befinden sich zwei zentrale Projekte des Stadtumbaus Genna innerhalb des Plangebietes. Auf der Fläche des ehem. Ringlokschuppens befindet sich seit 2015 ein Ausbildungszentrum für Metall- und Elektroberufe. Das ehem. WFG-Gelände ist derzeit noch mindergenutzt und soll im Rahmen dieser Bauleitplanung für die Umsetzung der Stadtumbauziele planungsrechtlich vorbereitet werden.

Für das Projektziel »Wohnen am Lenneufer« werden im Stadtumbaugebiet Genna folgende Umsetzungsinhalte formuliert (Auszug):

»Unter dem Thema „Wohnen am Lenneufer“ sollen die im Norden Gennas zwischen Gennaer Straße und Flussufer gelegene Wohnnutzung weiter gestärkt und die naturräumlichen Potenziale entsprechend genutzt werden.

In direkter Nähe zu den Freiflächen des Gennaer Feldes befindet sich das seit Jahren ungenutzte Areal der Westfälischen Ferngas AG mit großen Stellplatzflächen, Nebengebäuden

und einem Hauptgebäude in gutem Zustand. Veräußerungsversuche seitens des Eigentümers sind in der Vergangenheit nicht erfolgreich gewesen, so dass die Stadt dieses Areal erworben hat und für das Hauptgebäude bereits zahlreiche Nachnutzer finden konnte. Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung und der Nähe zum Freiraum und dem Lenneufer bietet sich in diesem Bereich sowie ergänzender Flächen mittelfristig eine behutsame Erweiterung der Wohnnutzung und in Teilen eine kleingewerbliche Neunutzung an. Vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt kann sich dies nur in deutlich begrenztem Umfang abspielen. Auch ist bei der Entwicklung der Flächen die Umgebung in Form des Misch- und teilweise Gewerbestandortes zu beachten – Kunden für hochwertiges, kostenintensives „Wohnen am Wasser“ werden hier nicht die Zielgruppe darstellen. Vermutlich werden vielmehr kostengünstige Wohnformen, Bau in Eigenregie sowie kleinere Grundstücke Nachfrager finden. Durch das Angebot anderer Wohnformen kann ein Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerung geleistet werden. Zudem kann durch die Entwicklung auf der Fläche eine Arrondierung des Siedlungskörpers erreicht und ein neuer Ortsrand als Übergang zum Gennaer Feld geschaffen werden.

Für die weitere Entwicklung der Flächen ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans und darauf aufbauend eines Bebauungsplans zielführend.«

3.5. Verbindliches Planungsrecht

3.5.1. Bebauungspläne innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 365 »Letmathe – Gennaer Straße/ehemaliger Ringlokschuppen« sowie Teilflächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 417 »Letmathe – Gennaer Straße«.

Bebauungsplan Nr. 365 »Letmathe – Gennaer Straße/ehemaliger Ringlokschuppen«

Für den südlichen Teil des Plangebietes, südlich der Gennaer Straße und zwischen der Bergstraße im Westen und der Brückenstraße im Osten, ist der Bebauungsplan Nr. 365 »Letmathe – Gennaer Straße/ehemaliger Ringlokschuppen« seit Mai 2014 rechtskräftig. Anlass der Planung war die Konversion des Areals des ehem. Ringlokschuppens zu einem privaten Ausbildungszentrum für Metall- und Elektroberufe. Darüber hinaus sollten die angrenzenden ungeordneten Bestandsnutzungen für eine langfristige Entwicklung planungsrechtlich geordnet werden. Weitestgehend der gesamte Geltungsbereich wurde als »Mischgebiet« gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Lediglich im Südosten an der Brückenstraße wurde ein Teilbereich als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »private Stellplatzanlage« gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung beinhaltet in den Baugebieten eine GRZ von 0,6, max. zwei Vollgeschosse und eine GFZ von 1,2. Mit Ausnahme des Bereiches des Ausbildungszentrums, wo eine geschlossene Bauweise vorgegeben ist, wurde im Regelfall eine offene Bauweise festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 417 »Letmathe – Gennaer Straße« (in Aufstellung)

Ein untergeordneter südöstlicher Teil des Plangebietes, der Bereich zwischen der Brückenstraße im Osten und der nach Süden verlängerten Luisenstraße im Westen, befindet sich im Geltungsbereich des seit Juni 2017 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 417 »Letmathe – Gennaer Straße«. Im Februar/März 2018 wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umsetzung des Steuerungskonzeptes »Vergnügungsstätten«. Mit dem Vergnügungsstättenkonzept sollen allgemeine städtebauliche Zielvorgaben für das zukünftige bauleitplanerische Handeln der Stadt Iserlohn bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten formuliert werden. Durch die Realisierung der Lennepromenade einschließlich der Lenneterrassen und der Neugestaltung des Eingangsbereichs der Hagener Straße, sowie der Anbindung der Lennepromenade zur Fingerhutmühle, wird das gesamte Gebiet um die Lennepromenade aufgewertet und die Attraktivität des Stadtteils Letmathe wesentlich verbessert. Dieser positive Wandel soll durch die Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes weiter gefestigt werden.

3.5.2. Bebauungspläne angrenzend bzw. benachbart zum Plangebiet

Angrenzend bzw. benachbart zum Plangebiet gibt es im Süden entlang der Bergstraße den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 207 »Bergstraße«. Für den Freiraumbereich nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan Nr. 143 »Gennaer Feld« derzeit in Aufstellung.

Bebauungsplan Nr. 207 »Bergstraße«

Südlich des Plangebietes ist für den Bereich der Bergstraße und den anliegenden Grundstücksflächen der Bebauungsplan Nr. 207 »Bergstraße« seit März 2008 rechtskräftig. Der Bebauungsplan dient insbesondere der Sicherung der in diesem Bereich neu ausgebauten Verkehrsflächen der Bergstraße. Für den Bereich der vorhandenen Gewerbe-/Industriebetriebe wird eine Geschossflächenzahl von 2,0 ausgewiesen. Zur Art der baulichen Nutzung werden keine Festsetzungen getroffen.

Bebauungsplan Nr. 143 »Gennaer Feld« (in Aufstellung)

Für den Freiraumbereich nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan Nr. 143 »Gennaer Feld« seit September 1989 in Aufstellung.

3.6. Interkommunales Projekt LenneSchiene

Im Rahmen des interkommunalen Projektes LenneSchiene verfolgen die an der Lenne liegenden Kommunen Nachrodt-Wiblingwerde, Altena, Werdohl, Plettenberg, Finnentrop, Lennestadt, Schmallenberg und Iserlohn das Ziel, gemeinsame Probleme interkommunal anzu-

gehen, Potenziale zu erkennen und in abgestimmten und überörtlichen Projekten und Aktionen die Lebensqualität und Attraktivität entlang der »LenneSchiene« zu verbessern.

Im Rahmen des Regionale 2013-Projektes LenneSchiene 1.0 wurden in den Jahren 2011-2017 bereits zahlreiche städtebauliche, ökologische und touristische Baumaßnahmen geplant und umgesetzt. In Iserlohn fließt die Lenne zwischen den Stadtteilen Letmathe und Genna. Hier wurden unter anderem die Lennepromenade gebaut, die Kreisbahnbrücke saniert, ein Dirtbike-Park errichtet und Teilstücke des Radwegs LenneRoute fertig gestellt.

Mit dem 2018 begonnenen Projekt LenneSchiene 2.0 möchten die LenneSchiene-Kommunen die Region, die Lebensqualität und die Attraktivität des Lennetals langfristig und dauerhaft stärken. Die begonnene interkommunale Zusammenarbeit soll weiter verfestigt und gestärkt werden.

Das Plangebiet ist Teil des LenneSchiene-Projektes »Gewerbegebiet Genna«, das mit hoher Priorität verfolgt werden soll. Hierzu zählt insbesondere die Neunutzung des ehem. Betriebsgeländes der Westfälischen-Ferngas AG zu Wohnzwecken. Die Projektbeschreibung nennt unter anderem folgende Entwicklungsziele:

Weiterentwicklung von Nutzungsbereichen

- Erhalt der gewerblich-industriellen Nutzung zwischen Bahnlinie und Bergstraße/Stenglingser Weg
- Sicherung und Entwicklung der Mischstruktur zwischen Gennaer Straße und Bahnlinie
- Stärkung der Wohnfunktion nördlich der Gennaer Straße
- Vermeidung weiterer Siedlungserweiterung entlang der Helmkestraße
- Orientierung bei der Entwicklung von Brachen, Projekten sowie bei Nachnutzungsüberlegungen für Leerstände an den o.g. Vorgaben

Weiterentwicklung untergenutzter Flächen Gennaer Straße

- Ansiedlung von Betrieben (kleinteilige Mischnutzung)
- Bildung einer Raumkante zur Gennaer Straße
- Leerstands- und Brachflächenmanagement
- Entwicklung von Nutzungsalternativen/Zwischennutzungen mit dem Eigentümer zur Umnutzung/Revitalisierung/Rückbau leerstehender Gewerbeobjekte

Mit dieser Bauleitplanung soll somit die Umsetzung priorisierter Ziele des interkommunalen Projektes LenneSchiene in Iserlohn vorangetrieben und planungsrechtlich vorbereitet werden.

4. Städtebaulicher Entwurf

4.1. Planungsziele

Der nordwestliche Randbereich von Genna, der durch eine ungeordnete Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet ist und dessen Gewerbeflächen vermehrt Leerstand und Mindernutzungen aufweisen, soll im Rahmen des Projektes Stadtumbau Iserlohn-Genna sukzessive in Richtung Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe weiterentwickelt und damit aufgewertet werden.

Aufgrund der aktuellen Verfügbarkeit des ehemaligen WFG-Geländes an der Gennaer Straße für Stadtentwicklungsmaßnahmen soll hier kurzfristig ein Quartier entwickelt werden, welches zum Einen der Nachfrage nach familienfreundlichem Wohnraum gerecht wird und zum Anderen die Verbindung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht, um so zu einer weiteren zukunftsorientierten Aufwertung des Stadtumbaugebietes Genna beizutragen.

Des Weiteren besteht für den benachbarten Bereich zwischen der Gennaer Straße und der Bahnlinie bzw. dem Gießereibetrieb auch nach der Etablierung des Ausbildungszentrums weiterhin ein Neuordnungs- und Entwicklungsbedarf. Dies betrifft insbesondere das mindergenutzte westliche Umfeld des Ausbildungszentrums.

Vor dem Hintergrund, dass sich südlich des Plangebietes mit dem Gießereibetrieb und der Bahnlinie immissionsintensive Nutzungen befinden und nördlich des Plangebietes Wohnnutzungen und attraktive Freiflächen (Lenneufer, Gennaer Feld) vorherrschen, soll das Plangebiet in entsprechend gegliederter Form den städtebaulichen Übergang zwischen diesen im Konflikt stehenden Nutzungen bilden und regeln. Hieraus abgeleitet zählen zu den wesentlichen Zielen dieser städtebaulichen Planung folgende Punkte:

Teilgebiet Süd

- Arrondierung und Aufwertung der bestehenden Nutzungen (Klein-)Gewerbe und Wohnen,
- Neuordnung und Entwicklung leer stehender Gebäude bzw. mindergenutzter Grundstücksbereiche unter der Prämisse einer dichten Straßenrandbebauung entlang der Gennaer Straße,
- Funktion als baulicher Immissionsschutz für die bestehenden und geplanten Wohnnutzungen nördlich der Gennaer Straßen,
- Anordnung der lärmintensiven bzw. lärmunempfindlichen Nutzungen an die Rückseite zu den Bahnanlagen.

Teilgebiet Nord

- qualitätsvolle bauliche Entwicklung eines aufgelockerten Quartiers für Ein- und Mehrfamilienhäuser, ergänzt um Angebote für nicht störendes Gewerbe,

- Rücksichtnahme auf die jeweils im benachbarten Umfeld bestehenden (Wohn-) Nutzungen,
- Gestaltung des Siedlungsrandes im Übergang zum nordwestlich angrenzenden Landschaftsraum des Lennebogens (Gennaer Feld),
- Anordnung einer zentral gelegenen Freifläche als Identifikations- und Kommunikationsort für das neue Quartier,
- Ausbildung eines attraktiven baulichen »Gesichtes« zur Gennaer Straße als öffentlichkeitswirksames Signal für die Revitalisierung des Stadtteils,
- ein angemessenes und ausreichendes Stellplatzangebot.

4.2. Städtebauliches Entwicklungskonzept / Nutzungsgliederung

Nutzungsgliederung innerhalb des Plangebietes

Das städtebauliche Entwicklungskonzept gliedert sich in eine den Bestand arrondierende, aufwertende und neuordnende Planung im Süden und eine städtebauliche Neuordnung im Norden. Vor dem Hintergrund unterschiedlicher in Konflikt zueinander stehender Nutzungen nördlich und südlich des Plangebietes sieht das städtebauliche Entwicklungskonzept eine hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit abgestufte Nutzungsgliederung von Süd nach Nord vor. Während im südlichen Randbereich zur Bahnlinie bzw. zum Gießereibetrieb hin schwerpunktmäßig gewerbliche Nutzungen und allenfalls Betriebswohnen angeordnet werden, sind südlich entlang der Gennaer Straße Mischnutzungen (Büro/Verwaltung, Dienstleistung, Gewerbe, Gastronomie, Wohnen) vorgesehen. Demgegenüber soll jenseits der Gennaer Straße nach Norden hin entsprechend der umgebenen Bestandsbebauung der Wohnanteil überwiegen. Hier sind entlang der Gennaer Straße Wohnen und das Wohnen nicht störendes Gewerbe/Dienstleistungen angedacht, während im rückwärtigen nördlichen Grundstücksteil nicht störendes Gewerbe/Dienstleistungen die Ausnahme bleiben soll.

Mit dem Schwerpunkt Gewerbe im Südteil und dem Schwerpunkt Wohnen im Nordteil des Plangebietes bleibt angesichts der Kleinräumigkeit der gegliederten Teilgebiete insgesamt ein ausgeglichenes Verhältnis von Gewerbe und Wohnen im Plangebiet gewahrt.

Teilgebiet Süd – Arrondierung, Aufwertung und Neuordnung

Aufgrund der heterogenen Bestandsstruktur südlich der Gennaer Straße gliedert sich dieses Teilgebiet in drei Bereiche mit unterschiedlichen Handlungsbedarfen. Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Zieles, dieses Teilgebiet bestandsorientiert weiterzuentwickeln und in diesem Zuge aufzuwerten, entwickelt das städtebauliche Konzept entsprechend bedarfsorientiert folgende Maßnahmen:

- bestandsorientierte Arrondierung und Baulückenschließung im östlichen gründerzeitlich und wohngepprägten Bereich,
- Sicherung des 2015 errichteten Ausbildungszentrums in Verbindung mit der Eröffnung von Weiterentwicklungsmöglichkeiten,

- Neuordnung des zum Teil von Leerstand und ungenehmigten Nutzungen geprägten westlichen Teilbereiches zu einem gemischt genutzten Gebiet für (Klein-)Gewerbe, Dienstleitung und Wohnen.

Der östliche, durch gründerzeitliche Wohngebäude geprägte Teilbereich soll in seiner städtebaulichen Struktur gesichert und entsprechend der Bestandssituation weiterentwickelt werden. Das heißt, die Gebäudelücken der überwiegend geschlossenen Straßenrandbebauung sollen langfristig durch neue Gebäude im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung bebaut werden. Mittels Durchfahrten u. ä. können die im rückwärtigen Grundstücksteil befindlichen gewerblichen Nutzungen im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung erreicht werden und somit erhalten bleiben.

Der mittlere Teilbereich, auf dem sich bis 2007 ein Ringlokschuppen befunden hat und auf dem sich nun seit 2015 der großflächige Gebäudekomplex eines Ausbildungszentrums für Metall- und Elektroberufe nebst zugehöriger Erschließungsflächen befindet, soll in dieser Form gesichert werden. Der in diesem Teilbereich befindliche bis zu dreigeschossige sanierungsbedürftige kleine Gebäudekomplex Gennaer Straße 65, der zum Teil zum Wohnen und zum Teil als Kfz-Werkstatt genutzt wird, ist dreiseitig von den Erschließungsflächen und Gebäudetrakten des Ausbildungszentrums umgeben. Die vierte Gebäudeseite ist nach Norden zur Gennaer Straße ausgerichtet. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, an diesem Standort langfristig eine das Wohnen nicht störende Nutzung zu entwickeln, die im Zusammenhang mit dem Ausbildungszentrum steht. Zum Beispiel wären Verwaltung oder Räumlichkeiten zur Unterbringung der Auszubildenden denkbar, sodass sich dieser Bereich langfristig zu einem Ausbildungscampus entwickeln könnte, der positiv auf das städtebauliche Umfeld ausstrahlt.

Im westlichen Teilbereich wird durch leerstehende bzw. provisorisch genutzte Hallen und einzelnen Büro- und Wohngebäuden geprägt. Die Gebäude rücken im Wesentlichen als Straßenrandbebauung bis unmittelbar an die Gennaer Straße heran. Neben den in der Regel ein- bis zweigeschossigen Gebäuden ragt hier ein viereinhalbgeschossiges Wohngebäude heraus. Wie auch im mittleren Teilbereich sind hier die kubischen Gebäudekörper durch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer geprägt. Insgesamt erscheinen die Gebäude in diesem Bereich dringend sanierungsbedürftig, sodass sich hier mittel- bis langfristig neue Entwicklungspotenziale in Richtung (Klein-)Gewerbe und untergeordnetem Wohnen erkennen lassen. Das städtebauliche Konzept schlägt dementsprechend eine Neuordnung in Form von drei Gewerbehöfen vor, die zu den Bahngleisen hin ein- bis zweigeschossige lärmunempfindliche gewerbliche Nutzungen und Erschließungsflächen aufweisen (z. B. Hallen für Kleingewerbe und Handwerksbetriebe). Entlang der Gennaer Straße werden demgegenüber dreigeschossige Gebäudezeilen angeordnet, die zugehörige Büro- und Verwaltungsflächen, Dienstleistungsbetriebe, Praxen, Schulungsräume, Vereinsräumlichkeiten und Wohnen aufnehmen können. Wichtig ist hierbei die Beibehaltung der verdichteten Bauweise entlang der Gennaer Straße als Immissionsschutz für die nördlich der Gennaer Straße vorhandenen und geplanten immissionssensibleren Nutzungen.

Teilgebiet Nord - Neuordnung

Das Grundstück der ehem. Westfälischen Ferngas-AG (WFG) ist dreiseitig von mehrgeschossiger Wohnbebauung und vereinzelt Klein Gewerbe umgeben. Im Westen schließt sich der Landschaftsraum Gennaer Feld an. Vor diesem Hintergrund ist auf der ehem. WFG-Fläche eine Bebauung schwerpunktmäßig für Wohnen und nur deutlich untergeordnetem (Klein-)Gewerbe/Dienstleistung geplant, die sich damit einerseits in die angrenzende vorwiegend wohngeprägte Nutzungsstruktur integriert und andererseits einen harmonischen Übergang in den Landschaftsraum bildet.

Entlang der Gennaer Straße werden im Sinne einer Straßenrandbebauung dreigeschossige Gebäuden angeordnet. Hier sind neben der Hauptnutzung Wohnen grundsätzlich auch das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen möglich (z. B. Praxen, Büros, die bestehende Physiotherapieschule, Bäckerfiliale, Kiosk, kleine Läden). Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die Gennaer Straße. Die geplante Dreigeschossigkeit nimmt Bezug auf die weiter östlich bestehende Situation entlang der Gennaer Straße. Die Gebäude sollen mit Flachdächer und Staffelgeschossen ausgeführt werden und damit eine moderne, zukunftsorientierte architektonische Formensprache aufweisen, die dem gewünschten Entwicklungs- und Aufwertungsanspruch des Stadtumbaugebietes entspricht.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sieht das städtebauliche Konzept eine aufgelockerte bis zu zweigeschossige Wohnbebauung vor, die beidseitig über eine Ringstraße erschlossen wird. Im nordöstlichen Bereich weitet sich die Ringstraße zu einem Wohnhof auf, der hier eine Grünfläche und öffentliche Parkplätze aufweist.

Das im rückwärtigen Bereich geplante Gebiet gliedert sich binnenräumlich in einen nordwestlichen, über einen Arm der Ringstraße erschlossenen Teilbereich, und einen nordöstlichen, um einen Wohnhof gruppierten Teil. Städtebauliches Ziel für den nordwestlichen Teil ist es, hier am Siedlungsrand eine aufgelockerte zweigeschossige Bebauung mit flachen und flach geneigten Dächern anzuordnen, die sich gut in den sich anschließenden Landschaftsraum integriert. Für den nordöstlichen Teilbereich ist demgegenüber eine etwas dichtere zweigeschossige Bebauung mit traditionellen Satteldächern (2 ½-geschossige Bebauung) vorgesehen, die den Wohnhof einrahmt und stärker Bezug auf die Gestaltung im angrenzenden Bestandsumfeld nimmt.

Der Wohnhof mit der begrünten Freifläche dient als identitätsstiftender Ort für das Quartier und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie z. B. Kommunikations- und Treffpunkt der Nachbarschaft, Kinderspielplatz, Nachbarschaftsfeste.

4.3. Erschließungskonzept

Die Gennaer Straße durchquert das Plangebiet an zentraler Stelle und sichert somit auch den Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Straßen- bzw. Ver- und Entsorgungs-

netz. Innerhalb der Gennaer Straße verlaufen alle wichtigen Ver- und Entsorgungsleitungen, an die grundstücksseitig angeschlossen werden kann. Da die Flächen innerhalb des Plangebietes in der Vergangenheit intensiv baulich genutzt waren, ist davon auszugehen, dass das bestehende Ver- und Versorgungsnetz die geplanten geringer versiegelten und weniger verbrauchsstarken Nutzungen problemlos aufnehmen kann. Im Zuge der weiteren Umsetzung des Projektes Stadtumbau Iserlohn-Genna ist beabsichtigt, insbesondere auch die zentral durch den Stadtteil führende Gennaer Straße langfristig gestalterisch aufzuwerten.

Erschließung Teilgebiet Süd

Die rund 35 bis rund 70 m tiefen Grundstücke im Teilgebiet südlich entlang der Gennaer Straße werden – mit Ausnahme eines Grundstücks im Südwesten – unmittelbar über die Gennaer Straße erschlossen. Die bisherige Form der Grundstückerschließung soll grundsätzlich auch weiterhin beibehalten werden. Die innere Erschließung des in der Regel nur ein Grundstück tiefen Bereiches erfolgt innerhalb der privaten Grundstücksflächen oder mittels privater Erschließungsanlagen (wie z. B. beim Ausbildungszentrum).

Erschließung Teilgebiet Nord

Das nördliche Teilgebiet wird ebenfalls über die Gennaer Straße erschlossen. Aufgrund der Gebietstiefe von rund 100 m wird für den rückwärtigen Bereich der Ausbau neuer Erschließungsanlagen erforderlich. Die Erschließung des rückwärtigen Bereiches des nördlichen Teilgebietes erfolgt über die geplante öffentliche Ringstraße, die als 6,0 m breite Mischverkehrsfläche ausgebildet wird und an zwei Punkten an die Gennaer Straße anbindet. Entlang der Ringstraße, die im Nordosten einen Wohnhof ausbildet, sind die geplanten Baugrundstücke angeordnet.

Ruhender Verkehr

Der erforderliche Bedarf an privaten Stellplätzen ist auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Bei gewerblichen Nutzungen kann dies beispielsweise in Form von Sammelstellplatzanlagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen erfolgen. Bei den Wohnnutzungen bietet sich an, den ruhenden Verkehr entweder in kleinen Stellplatzanlagen oder in Form von Garagen oder Carports im seitlichen Grenzabstand der Gebäude unterzubringen.

Der Umfang der erforderlichen Stellplatzanzahl orientiert sich an den Richtzahlen im Anhang der Landesbauordnung. Abweichend hiervon sind bei freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern grundsätzlich zwei private Stellplätze je Wohnung nachzuweisen, da bei diesen Bauformen im Regelfall ausreichend Freiflächen auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehen und hiermit der Parkdruck im öffentlichen Raum gemildert wird. Als zweiter Stellplatz kann unter bestimmten Voraussetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung auch ein ausreichend dimensionierter Stauraum vor einer Garage bzw. einem Carport angerechnet werden. Auf Tiefgaragen wird im Plangebiet angesichts der Nähe zur Lenne und des damit verbundenen erhöhten technischen und wirtschaftlichen Aufwandes verzichtet.

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird im öffentlichen Straßenraum gedeckt. Die großzügigen Seitenbereiche der Gennaer Straße können für das öffentliche Parken genutzt werden. Innerhalb der geplanten Ringstraße auf dem ehem. WFG-Gelände können voraussichtlich ca. 15 öffentliche Parkplätze ausgewiesen werden.

E-Mobilität

Es ist angedacht, im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche eine Ladestation für Elektromobile einzurichten.

4.4. Grün- und Freiraumkonzept

Aufgrund der bisherigen flächenintensiven Nutzungen im Plangebiet handelt es sich hier um ein nahezu vollständig versiegelten Bereich. Lediglich die privaten Gärten der Wohngrundstücke südlich der Gennaer Straße sowie ein unbebaut gebliebener Eckbereich am nordwestlichen Rand des Plangebietes bilden hiervon eine Ausnahme. Während die privaten Hausgärten bei entsprechender Weiternutzung der gründerzeitlichen Wohngebäude im Regelfall erhalten bleiben, wird der baumbestandene Eckbereich im Nordwesten des Plangebietes durch neue Baugrundstücke und die Ringstraße überplant. Andernfalls wäre eine zweckdienliche Ausnutzung des ehem. WFG-Grundstückes im Sinne der gebotenen Reaktivierung gewerblicher Brachflächen nicht gegeben – insbesondere da der hier vorhandene hochstämmige Baumbestand auch einen entsprechenden Sicherheitsabstand einfordern würde, der in der Bestandssituation nicht berücksichtigt ist.

Grün- und Freiraum Teilgebiet Süd

Das Teilgebiet südlich der Gennaer Straße ist mit Ausnahme einiger Hausgärten im östlichen Bereich vollständig durch Gebäude und private Hof- und Erschließungsflächen versiegelt. Da das städtebauliche Konzept hier entlang der Bahnlinie die gewerbeintensiveren Nutzungen vorsieht, ist keine Änderung des Versiegelungsgrades beabsichtigt. Auch die Grundstücke der langfristig hier angedachten Gewerbehöfe sind vollflächig versiegelt, um sie adäquat nutzen zu können.

Grün- und Freiraum Teilgebiet Nord

Im nördlichen Teilgebiet ist überwiegend eine aufgelockerte Wohnbebauung geplant, sodass hier angesichts der bisherigen flächenintensiven Nutzung in Summe eine Entsiegelung des Bodens stattfindet.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes grenzt an den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiraum des Lennebogens (Gennaer Feld). Zur Integration in den Landschaftsraum sieht das städtebauliche Konzept hier eine eher niedrige und aufgelockerte Einzelbebauung mit Flachdächern vor. Der Übergang zwischen Baugrundstücken und Landschaftsraum wird

zukünftig durch die privaten Hausgärten geprägt, die im Westen an die als Grünland genutzte Fläche grenzen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Wohnhof mit einer multifunktional nutzbaren öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Die rund 470 qm große Fläche soll als Treffpunkt für die neuen Bewohner dienen und mit entsprechender Möblierung für Aufenthalt und Spiel ausgestattet werden. Denkbar ist auch ein ausgewiesener Kinderspielplatz, der ggf. später als Freizeit- und Aufenthaltsort für Erwachsene umgebaut werden kann.

Gennaer Straße

Im Rahmen des Projektes Stadtumbau Iserlohn-Genna ist beabsichtigt, die Gennaer Straße aufzuwerten. Derzeit wird ein Verkehrskonzept für den Stadtteil Letmathe erarbeitet, das unter anderem zum Ziel hat, die Gennaer Straße vom LKW-Verkehr zu entlasten und dadurch Möglichkeiten für eine attraktive Freiraumgestaltung zu eröffnen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Hinweis: Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen im Zuge der weiteren Planungskonkretisierung bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes.

6. Umweltbelange

6.1. Einführung und Methodik

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

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

6.2. Umweltprüfung (Zusammenfassung)

Hinweis: Die Umweltprüfung und der Umweltbericht befinden sich derzeit in Arbeit und liegen bis zur öffentlichen Auslegung vor. Die Inhalte und Anforderungen werden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

6.3. Artenschutzrechtliche Belange

Bei der städtebaulichen Planung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) insbesondere zu den streng geschützten Arten zu beachten. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung erfolgte die Analyse und Bewertung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet und dessen Umfeld (grünplan – büro für landschaftsplanung, Dortmund, Bericht vom September 2018). Die Ermittlung des potentiell vorkommenden Artenspektrums erfolgte durch Ortsbegehung und einen Abgleich der vorhandenen Biotopstrukturen des Untersuchungsraumes mit den Habitatansprüchen von planungsrelevanten Arten, die bisher innerhalb des relevanten Messtischblattes nachgewiesen werden konnten. Die Vorprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Vögel

Die während der Ortsbegehungen festgestellten Vogelarten wie Amsel, Meisen, Gimpel, Grünfink, Heckenbraunelle, Stieglitz und Zaunkönig, kommen regelmäßig in vergleichbaren Gehölzen, Gärten und Grünanlagen vor. Die nachgewiesenen Arten gelten als nicht besonders empfindlich und störanfällig, sodass die Aufgabe von benachbarten Brutplätzen auf Grund von Baumaßnahmen nicht zu erwarten ist.

Die Inanspruchnahme der vorhandenen Grünstrukturen und die geplanten Gehölzrodungen lösen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Hinblick auf die Artengruppe der Vögel aus. Grundsätzlich ist zu beachten, dass zur Vermeidung eines Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln Gehölzrodungen und Baumfällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig sind. Durch diese Maßnahme kann der Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Daneben wurden bei den Ortsbegehungen Mehlschwalben (planungsrelevante Art) und Mauersegler (keine planungsrelevante Art, aber europäische Vogelart) als gebäudebewohnende Vogelarten innerhalb des Plangebietes beobachtet. Daher ist zu beachten, dass die eingriffsbetroffenen Gebäude rechtzeitig vor dem Abbruch zu untersuchen sind. Für die Mehlschwalben müssten bei nachgewiesenen größeren Vorkommen ggfs. CEF-Maßnahmen (z. B. Errichtung eines Schwalbenturmes) durchgeführt werden.

Für die Artengruppe der Vögel werden somit insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Fledermäuse

In Hinblick auf die Fledermäuse ist festzustellen, dass grundsätzlich unter Beachtung der Gebietsstruktur ein Auftreten von anpassungsfähigen Fledermausarten im Vorhabenraum bzw. der Umgebung möglich ist. Insbesondere die anpassungsfähige und weit verbreitete Zwergfledermaus nutzt häufig Siedlungsgebiete als Lebensraum. Das kleinflächige Jagdrevier innerhalb des Betrachtungsraumes stellt keinen essentiellen Lebensraumbestandteil dar. Zudem befinden sich in der Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten, sodass der

Verlust dieser Bereiche keine nachhaltige Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auslöst.

In den vom Abbruch betroffenen Gebäuden im Bereich des ehem. WFG-Geländes sowie den Gebäuden südlich der Gennaer Straße ist grundsätzlich ein Auftreten von gebäudebewohnenden Fledermausarten möglich. Daher ist folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

»Um ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sind die Gebäude vor dem Abriss auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Falls Gebäude Außenverkleidungen aufweisen, hinter denen die Fledermäuse bevorzugt Quartier beziehen, sollten sämtliche Außenverkleidungen im Beisein einer fachkundigen Person entfernt werden. Bei dem Auffinden von Fledermäusen sind diese fachgerecht zu versorgen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.«

7. Planungsbegleitende Untersuchungen

7.1. Verkehr

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung werden durch die Brilon Bondzio Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum die verkehrlichen Auswirkungen dieser städtebaulichen Planung im Umfeld untersucht und bewertet.

Hinweis: Die Verkehrsuntersuchung ist derzeit in Arbeit und liegt bis zur öffentlichen Auslegung vor.

7.2. Schall

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung werden durch das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Dortmund die Lärmeinwirkungen der im Umfeld vorhandenen Nutzungen auf die städtebaulichen Planung untersucht und bewertet.

Hinweis: Die Verkehrsuntersuchung ist derzeit in Arbeit und liegt bis zur öffentlichen Auslegung vor.

8. Ver- und Entsorgung

8.1. Versorgung

Über die Gennaer Straße können beide Teile des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation versorgt werden. Innerhalb des nördlichen Teilgebietes ist ein neues Leitungsnetz zu erstellen und an das vorhandene Leitungsnetz in der Gennaer Straße anzuschließen.

8.2. Entwässerung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Entwässerungsmöglichkeiten des gesamten Areals eingehend geprüft. Dabei soll in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden, welches die bestehende Entwässerungssituation und Aufnahmekapazität des Kanalnetzes der Gennaer Straße berücksichtigt.

8.3. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Bei der Dimensionierung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen wurden die Anforderungen eines dreiachsigen Müllfahrzeuges gemäß RAST 06 berücksichtigt. Die Breite der geplanten Straßen im Nordteil des Plangebietes ermöglicht mit 6,0 m entsprechenden Begegnungsverkehr. Die Grundstücke des südlichen Plangebietes grenzen unmittelbar an die bestehende Gennaer Straße. Somit ist jedes Grundstück für die Entsorgungsverkehre direkt anfahrbar.

9. Realisierung

9.1. Bodenordnung

Die Grundstücksflächen des ehem. WFG-Geländes im nördlichen Plangebietsteil und die bestehenden Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Iserlohn. Da die städtebauliche Planung im südlichen Teil des Plangebietes im Wesentlichen bestandssichernde Festsetzungen trifft bzw. die bestehende Eigentumssituation berücksichtigt, werden Maßnahmen zur Bodenordnung im Rahmen dieser städtebaulichen Planung nicht erforderlich.

9.2. Städtebauliche Vertrag / Kosten

Zur Förderung, Umsetzung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Herstellung und Übergabe von Erschließungs- und Grünanlagen im nördlichen Teilgebiet sowie zur Aufteilung von Kosten soll gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Iserlohn und einem privaten Erschließungsträger abgeschlossen werden.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

	Flächengröße	Flächenanteil
Plangebiet insgesamt:	ca. 3,20 ha	100 %
davon		
• Mischgebiet (Teilgebiet Nord):	ca. 1,00 ha	rd. 31 %
• Mischgebiet (Teilgebiet Süd):	ca. 1,68 ha	rd. 53 %
• öffentliche Verkehrsflächen (Planung):	ca. 0,18 ha	rd. 5 %
• öffentliche Verkehrsflächen (Bestand):	ca. 0,17 ha	rd. 5 %
• private Verkehrsflächen (Bestand)	ca. 0,12 ha	rd. 4 %
• öffentliche Grünflächen:	ca. 0,05 ha	rd. 2 %