

STADT ISERLOHN  
Bereich Stadtplanung  
Abteilung Städtebauliche Planung  
61/2 (2357 Kle)

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zum Bebauungsplan Nr. 215 - Bernhard-Hülsmann-Weg - gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

#### **1. Lage des Plangebietes**

Die Bernhard-Hülsmann-Kaserne liegt stadträumlich an der Nahtstelle / ehemaligen Stadtgrenze der beiden heutigen Stadtteile Letmathe (Westen) und Iserlohn (Osten) auf einer exponierten Kuppe mit auf der Nordseite markanter, bastionsartiger Stütz-Einfriedungsmauer (Fernbildwirkung von der A 46) im Bereich Dröscheder Feld.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

*Im Norden* durch die Straße Hellweg, sowie durch Wiesen- und Strauchlandschaft (Landschaftsschutz).

*Im Osten* durch das Kleinsiedlungsgebiet/Zedernweg und die DB-Strecke Iserlohn / Schwerte

*Im Süden* durch die Oestricher Straße und das Kleinsiedlungsgebiet/Siedlerweg.

*Im Westen* durch die Wohnbebauung am Adlerweg.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan eingetragen.

#### **2. Erfordernis der Bebauungsplanung (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Militärstandortes Iserlohn wird eine städtebauliche Überplanung der Kaserne erforderlich. Gleichzeitig erfahren die zur Abrundung mit erfassten Altbaubereiche Adlerweg und westlich vom Zedernweg planungsrechtliche Aussagen.

### **3. Einfügen in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich folgende Nutzungen dar:  
Im südwestlichen Teil (Adlerweg und Zedernweg), und östlich des Grünzuges Wohnbaufläche, im nordwestlichen Teil Gemeinbedarfsfläche und im übrigen Bereich Sonderbaufläche.

Der Flächennutzungsplan im Bereich nordwestlich der ehemaligen Turnhalle, die künftig als Ausstellungshalle genutzt werden soll, wird entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes angepasst.

### **4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

Gemarkung Iserlohn

Flur 83 und 82

Flurstücke 32 und 34 bzw. 186-190, 192, 218-220 und 351

An das Plangebiet angrenzend werden die Flächen wie folgt genutzt:

*Nördlich:* Verkehrsflächen "Hellweg, Gewerbegebiet Dröschede"

*Östlich:* Fläche für Bahnanlage, Mischbaufläche / Verwaltung, Grünfläche / Friedhof

*Südlich:* Wohnbaufläche (Kleinsiedlungsgebiet)

*Westlich/nord-*

*westlich:* Grünfläche (Landschaftsschutz)

### **5. Umweltschutz**

Gemäß § 245 c Abs. 1 BauGB ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht zwingend erforderlich, da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vor dem 14. März 1999 gefaßt wurde. Wurden Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet, hat die Gemeinde nach § 245 c Abs. 2 BauGB bei noch nicht durchgeführten Verfahrensschritten ein Wahlrecht, ob sie die bisherigen oder die geänderten Bestimmungen anwendet. Dieses Wahlrecht besteht bei jedem einzelnen noch durchzuführenden Verfahrensschritt.

Zum Bebauungsplan wurde im Jahre 1993 dennoch eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt, die sich aus dem kommunalen UVP-Konzept in Verbindung mit den umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung gem. Baugesetzbuch ableitet. Die Umwelterheblichkeitsprüfung schließt mit der Begründung "weil alle relevanten Fragen im Bebauungsplanverfahren und durch ergänzende Gutachten abgedeckt werden können, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich".

## 6. Ziele und Zweck der Planung

Von der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH wurde in den Jahren 1992/1993 eine "städtebauliche Untersuchung zur Erarbeitung eines Reaktivierungskonzeptes für die militärischen Standorte in Iserlohn" durchgeführt.

Die Gutachter zeigen hierzu folgende Tendenzen auf: "Um die Möglichkeiten einer zukunftsorientierten Produktentwicklung zu erhöhen, wird in Iserlohn die Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft und Märkischer Fachhochschule forciert. Dies ist besonders relevant im Hinblick auf die künftige Konkurrenzfähigkeit der mittelständischen Unternehmen, die die Struktur dieses Sektors prägen. In allen Analysen wird darauf hingewiesen, dass dringend zusätzliche Forschungs- und Entwicklungskapazitäten für kleinere und mittlere Unternehmen aufgebaut werden müssen.

Die enge Verknüpfung über die AN-Institute der Märkischen Fachhochschule zur regionalen Wirtschaft wurde in 1993 erweitert durch den Bau und die Inbetriebnahme der beiden neuen AN-Institute (Institut für Instandhaltung / IFIN und Institut für Entsorgung und Umwelt/IFEU), die gegenüber der Bernhard-Hülsmann-Kaserne auf dem Dröscheder Feld gebaut wurden. Da in Iserlohn trotz der sektoralen Krise davon auszugehen ist, dass das produzierende Gewerbe weiterhin dominieren wird, muß es darauf ankommen, diesen hohen Stellenwert durch die Weiterentwicklung in Richtung hochwertiger Produktlinien zu behalten.

Ein interessanter Ansatz zur Weiterentwicklung produktionsorientierter Dienstleistungen und neuer Produktlinien wird durch die Gesellschaft für Gerontotechnik mbH verfolgt.

Der Gesellschaft ist es gelungen, in Zusammenarbeit von Wissenschaft, Politik und Verwaltung, auch die Beteiligung von Fachfirmen zu erreichen.

Ziel ist es, in den nächsten Jahren Forschungs- und Entwicklungskapazitäten in Form eines Zentrums für Gerontotechnik aufzubauen und Firmen zu gewinnen, um über einen gezielten Technologietransfer dieses Marktsegment systematisch zu erschließen.

Die Startfinanzierung (Förderung) über das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie zur Erstellung eines ökonomisch tragfähigen Konzeptes wurde bereits im Rahmen des Umbaus des ehemaligen Unterkunftsgebäudes erteilt.

Die Flächenoption für dieses Zentrum "Technologiepark für Gerontotechnik" ist im westlichen Bereich der Kaserne als Sondergebiet vorgesehen, wobei der östliche Teil Wohnnutzungen aufnehmen soll.

## 7. Städtebauliche Leitgedanken

Im Gegensatz zur kommerziellen städtebaulichen Planung, die in der Regel durch die Suche nach einer geeigneten Fläche für einen bestimmten Bedarf geprägt ist, stellt bei Konversionsflächen die Suche nach einer geeigneten Nutzung für die zur Verfügung stehende Fläche die wichtigste Entscheidung vor dem eigentlichen Entwurf dar. Somit entsteht bei umzunutzenden Kasernenflächen einerseits der Bedarf nach einem unkonventionellen, auf die Besonderheit des Gebietes abgestimmten Planungsvorgang und andererseits die Chance für besondere städtebauliche gesamtwirtschaftliche und soziale Entwicklungsmöglichkeiten.

Aufgrund der Kuppenlage erhält das Kasernenareal eine erhebliche fernbildwirksame städtebauliche Bedeutung für das Landschaftsbild einerseits, wird andererseits aber auch selbst zum Bereich mit vielen Aussichtspunkten.

Die isolierte Lage des Plangebietes entstand durch die bisherige Kasernennutzung und die angrenzende Geländebeschaffenheit und damit verbundenen Nutzungen.

Der Geländeschnitt mit der Bahntrasse im Osten und der daran anschließende Hauptfriedhof sowie der steile Hang im Nordwesten mit dem Landschaftsschutzgebiet (Vogelschutzgehölz mit Felsen) lassen keine Anknüpfungspunkte zu.

Beide Grünflächen beeinflussen die günstigen klimatischen Bedingungen positiv. Südlich des Plangebietes schließt ein Kleinsiedlungsgebiet von 1932 und eine kleine Wohnsiedlung aus den 60er Jahren an. Die nördlichen Grundstücksbereiche des Kleinsiedlungsgebietes sind überwiegend nachverdichtet.

Miteinbezogen in den westlichen Planteil sind Flächen, die als Wohnbaufläche genutzt werden (bisher nach § 34 BauGB beurteilter Bereich) sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Wasser/Hochbehälter.

Das Kasernengelände soll hinsichtlich der unter Punkt 6 beschriebenen Reaktivierungsinhalte im westlichen Bereich zu einem Technologiepark für Gerontotechnik (Sondergebiet) und im östlichen Teil zu Wohnbauflächen (allgemeines bzw. reines Wohngebiet) entwickelt werden.

Der Entwurf sieht im westlichen Bereich eine differenzierte Nutzungskonzeption vor, bestehend aus einem Zentrum für Gerontotechnik, Produktionsstätten für gerontotechnische Betriebe, unterschiedlichen Wohnungsangeboten sowie ergänzenden wohnungsnahen Dienstleistungseinrichtungen.

Das vorliegende Plankonzept geht einerseits von einem Teilabbruch der aufstehenden Bausubstanz aus, verbunden mit ergänzenden Neubaumaßnahmen sowie in Teilbereichen von einer Umnutzung der aufstehenden Bausubstanz, andererseits im gesamten östlichen Bereich von einem Abbruch der aufstehenden Bausubstanz .

Als erster Schritt, sozusagen als Initialzündung, ist das Technologiezentrum für

5

Gerontotechnik in dem geschwungenen ehemaligen Unterkunftsgebäude an der Westgrenze der Kaserne hergerichtet worden, das mit einer Nutzfläche von 4.750 m<sup>2</sup> den ersten ansiedlungswilligen Unternehmen und Neugründungen ausreichenden Raum bietet und die GGT (Gesellschaft für Gerontotechnik) selbst die erforderlichen zentralen Einrichtungen schaffen läßt.

Aufgrund der im Ansatz vorhandenen baulichen Anlagen (große Sporthalle und 1-Gruppenkindergarten) ist im mittleren nordwestlichen Randbereich eine entsprechende Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zielsetzung "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude, Einrichtungen und Kindergarten" festgesetzt.

Die ehemalige große Sporthalle soll zukünftig für Ausstellungszwecke genutzt werden. Zur Erweiterung und somit Sicherung des Ausstellungsstandortes ist eine bauliche Erweiterung in westliche Richtung geplant.

Obwohl zwischen dem westlichen und östlichen Planbereich ein ca. 10 - 15 m breiter modellierter Pflanzstreifen als gliedernder Grünzug beabsichtigt ist, sind wegen der Nähe zu den Wohngebieten in dem zukünftigen SO-Gebiet neben Büro-, Verwaltungs-, Schulungs- und Labornutzungen nur Betriebe zulässig, die nicht wesentlich stören und somit mit der Wohnnutzung verträglich sind.

Die Flächen im östlichen Teil sind als allgemeines und reines Wohngebiet ausgewiesen, wobei im Bereich des Sportplatzes eine Auffüllung von ca. 9 m erfolgt ist, um eine weitestgehend einheitliche Plateauebene im gesamten Wohnbaubereich zu erhalten. Hierauf aufgesattelt ist aus schallschutztechnischen Gründen nach Nord-/Nordwesten ein ca. 5 m hoher Wall (s. hierzu Pkt. 15 "Lärmbelastungen und Schallschutz/Gutachten RWTÜV-Essen).

Das Gebiet "Wohnpark Hellweg" soll stadtbauräumlich zu einem Wohnstandort mit gehobenen Standards entwickelt werden.

Entsprechend des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum "Wohnpark Hellweg" sind die im Plangebiet zu erhaltenden Bäume im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt.

Grundsätzlich wird durch einen hohen Grünflächenanteil der momentane Versiegelungsgrad reduziert.

Neben dem höheren Grünanteil ist auch eine reichere Strukturierung der Vegetationsflächen als bisher zu erwarten.

Abgesehen von den Gebäude- und Erschließungsflächen werden hauptsächlich größere Gartenflächen entstehen.

*Fazit:*

Durch die Planung werden keine neuen Eingriffe in den Naturhaushalt ausgelöst, so dass gem. Einföhrungserlaß des Landes NW vom 28.10.1994 zum

6

Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz auf die Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet werden kann.

Die örtliche Situation wird sich sowohl im Hinblick auf die Schaffung von Vegetationsstrukturen wie auch hinsichtlich der Einzelgehölze gravierend verbessern und den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild nachhaltig stärken.

## **8. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet ist in den Wohnbaubereichen eine max. 2-geschossige Bauweise mit ausbaubaren Dachgeschossen vorgesehen. In den Sondergebieten und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurde die max. Geschossanzahl ebenfalls auf 2 begrenzt um eine ausgewogene Höhenentwicklung im gesamten Gebiet zu gewährleisten.

Die Bauflächen sind im nördlichen und östlichen Bereich und in den Bereichen "Adlerweg" und Zedernweg als allgemeines und im südlichen Bereich des östlichen Teilgebietes als reines Wohngebiet festgesetzt.

Im mittleren nordwestlichen Randbereich ist eine entsprechende Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zielsetzung "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude, Einrichtungen und Kindergarten" geplant, da bereits im Ansatz vorhandene bauliche Anlagen entsprechend genutzt werden können.

Der westliche Planteil weist Teilflächen als, allgemeines Wohngebiet, Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Wasser/Hochbehälter sowie ein Sondergebiet mit der Zielsetzung "Bildung, Forschung, Verwaltung" aus.

Die baulichen Ausnutzungsziffern sind mit einer GRZ von 0,4 in den allgemeinen und reinen Wohnbauflächen, 0,8 in dem Sondergebiet bzw. der Gemeinbedarfsfläche und einer GFZ von max. 0,6 - 0,8 in den allgemeinen und reinen Wohngebieten und 1,6 - 2,0 im Sondergebiet bzw. der Gemeinbedarfsfläche, festgesetzt.

## **9. Verkehrliche Erschließung**

### **a) Äußere Erschließung**

Das Plangebiet liegt verkehrlich zwischen der Straße K 19/Hellweg im Norden, die den Bereich mittelbar weiter über die Dortmunder Straße an die A 46 (Anschlußstelle Iserlohn Zentrum, Entfernung ca. 1 km zum Gebiet) über das Hagener Autobahnkreuz überregional anbindet (Lärmzone der A 46 reicht bis in das Plangebiet) und der Oestricher Straße im Süden, auf der eine der Hauptbuslinien Iserlohn-Letmathe verläuft.

Im Rahmen der Neubebauung des ehemaligen Baubetriebshofes ist im Bereich der Oestricher Straße/Grasweg ein Kreisverkehrsplatz entstanden, der die

7

südliche Anbindung des östlichen Planbereichs bereits im Vorfeld hierdurch verkehrsberuhigt markiert.

Der ca. 1,5 km entfernte Bahnhof Iserlohn ermöglicht den Anschluß über Letmathe nach Hagen/Siegen und Schwerte nach Dortmund.

Vorhandene Fußwegbeziehungen aus der Umgebung und im Gebiet selbst werden aufgenommen und fortgeführt (Nord-/Südrichtung: Hellweg, über das Plangebiet in Richtung Oestricher Straße). Ost-/Westrichtung: Kleinsiedlungsgebiet - Siedlerweg - Weiterführung eines Weges in Richtung Westen.

b) Innere Erschließung

Der westliche Bereich des ehemaligen Kasernengeländes wird durch die Max-Planck-Straße, deren Einmündungsbereich in die Oestricher Straße gegenüber der momentanen Situation um ca. 70 m weiter nach Westen verschwenkt, in Form einer Ringstraße erschlossen. Der bisherige Straßenanschluß Oestricher Straße wird in diesem Bereich abgebunden und die Erschließung durch einen kleinen "Straßeneinhang", ausgehend von der Max-Planck-Straße, gesichert. Durch diesen Straßenumbau (Einmündungsverlagerung Max-Planck-Straße/Oestricher Straße unter Abbindung der bisherigen Einmündung) erhält der Bereich einen übersichtlicheren und von der Straßeneinmündungsfolge/Abstand entzerrteren verkehrstechnisch besseren Anschluss.

Das östliche Plangebiet wird von 2 Seiten erschlossen, und zwar von Norden über die K 19 (Hellweg) / Bernhard-Hülsmann-Weg sowie von Süden über die Oestricher Straße/Grasweg, der weiter in nördliche Richtung verläuft und sich über verkehrsberuhigende Elemente mit dem Bernhard-Hülsmann-Weg über einen Kreisverkehrsplatz vernetzt.

Von dieser in Nord-Südrichtung verlaufenden Verkehrsfläche gehen 2 Stichstraßen mit am Ende liegenden Wendeanlagen in Richtung Westen als Grunderschließung, wobei die erforderlich werdenden weiteren inneren Wohnwegerschließungen privat erstellt werden.

Die im gesamten östlichen Bereich liegenden Verkehrsflächen werden einen verkehrsberuhigten Ausbau zum Teil in Form von niveaugleichen Verkehrsmischflächen erhalten.

Die vorhandenen Straßentrassen sind bei der Überplanung weitestgehend berücksichtigt und entsprechend eingebunden worden.

Fußwegverbindungen sollen das Plangebiet nach Norden, Westen und Osten mit den angrenzenden Bereichen vernetzen.

Die Anbindung an den ÖPNV geschieht über die vorhandenen Bushaltestellen an der Oestricher Straße, die aufgrund der neuen Anbindung an die Oestricher Straße z.T. geringfügig verlegt werden müssen.

## **10. Ver- und Entsorgung**

### Energieversorgung

Die Energieversorgung (Elektro/Fernwärme/Gas) wird durch die Übernahme und den Ausbau bzw. die Ergänzung des vorhandenen Leitungsnetzes durch die Stadtwerke Iserlohn gesichert.

Die Ausnutzung regenerativer Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung) ist erwünscht und wird durch Festsetzungen, (geneigte Dachflächen), ermöglicht. (s. auch Pkt.14)

### Wasserversorgung

Die (Trink-) Wasserversorgung des Plangebietes wird, wie bisher, durch die Stadtwerke Iserlohn sichergestellt.

Allerdings werden haustechnische Einrichtungen zur dezentralen "Wasserselbstversorgung", wie z. B. Regenwassersammelbecken oder getrennte Leitungssysteme für Trink- und Brauchwasser, begrüßt.

### Abwasserbehandlung

Das Schmutzwasser wird über die vorhandene bzw. zu ergänzende Kanalisation in angrenzenden Straßen an die Kläranlage des Ruhrverbandes in Letmathe/Genna angeschlossen.

Da es sich im vorliegenden Falle um ein vorhandenes, bisher auch entsprechend genutztes Baugebiet (Kasernenanlage/Truppendienstliche Fachschule) handelt, das zu einem Sondergebiet, allgemeinem und reinem Wohngebiet umgestaltet wird, sind keine erheblichen zusätzlichen Belastungen der Kläranlage zu erwarten.

Obwohl das Plangebiet vor dem 01.01.1996 bebaut war, ist es Ziel bei der Neubebauung, die Beseitigung des Oberflächen-/Niederschlagswassers nach Möglichkeit entsprechend dem Landeswassergesetz (LWG § 51 a) in Form der Regenwasserversickerung bzw. Speicherung und Nutzung vorzunehmen.

Ein diesbezügliches Machbarkeitsgutachten der KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH, Oberhausen, vom 13.03.1998 liegt vor und kommt für den östlichen Bereich zu folgendem Ergebnis mit entsprechender Empfehlung.

### Fazit:

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Bebauungsplangebietes ist für 3 Teilbereiche unterschiedlich zu beurteilen:

#### Zentraler Bereich

Die hohe Wasserdurchlässigkeit der geklüfteten Massenkalk ermöglicht eine problemlose Ableitung in den Untergrund. Hier muß jedoch durch eine entsprechende aufzubringende Deckschicht ein ausreichendes Grundwasserschutzpotential gewährleistet werden. Die Versickerungseinrichtungen dürfen nicht zu kleinflächig ausfallen, da sichergestellt sein muß, daß ein ausreichender Anschluß an das Kluftsystem besteht.

Der Anschluß an das Kluftsystem sollte mit einer Schutzschicht erfolgen, um Erdenbrüche zu vermeiden.

#### Nördlicher Bereich

Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes wird die Machbarkeit der Versickerung durch die Wahl des Anfüllungsmaterials bestimmt.

#### Südlicher Bereich

Die Versickerungsfähigkeit ist durch die geringe Wasserleitfähigkeit der Lösslehme derzeit stark eingeschränkt.

#### Empfehlungen

Zur Gewährleistung der Versickerung wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

Im nördlichen Anschüttungsbereich sollte im Zuge des Erdmanagements angestrebt werden, die obersten Auffüllungsschichten aus einem versickerungsaktiven Substrat herzustellen.

Erstellung eines Konzeptes zur Niederschlagsfassung, Ableitung und Versickerung in enger zeitlicher Verbindung zur Konkretisierung des Bebauungsvorschlages.

Auslegung der Versickerungsanlagen auf der Grundlage theoretischer Wasserdurchlässigkeiten - Festlegung von Mindestgrößen.

Erstellung der Anforderungskriterien an Füll- und Mutterboden. Je nach Flächenverfügbarkeit kann mit der Wahl des Auftragsmaterials die Dimensionierung der Versickerungseinrichtung beeinflusst werden.

Auftrag von Mutterboden bzw. Bodensubstrat erst nach Beendigung der Bautätigkeiten.

Falls erforderlich, Durchführung von Meliorationsmaßnahmen im Bereich der mächtigen Lösslehme - Auflockern und Mischen mit Biokompost bis zu einer Tiefe von ca. 1 m.

Abschließende Durchführung von Versickerungsversuchen auf dem mitteldicht aufgetragenen Substrat im Bereich der vorgesehenen Versickerungseinrichtungen - Überprüfen der Wasserdurchlässigkeit. Falls erforderlich, Nachdimensionierung, z. B. durch Vertiefen von Versickerungsmulden, Aufwallungen von Randbereichen usw.

Sollten sich vorgenannte Versickerungsmaßnahmen als nicht umsetzbar erweisen, erfolgt alternativ der Anschluß des Niederschlagswassers an die Kanalisation. Ein hierdurch erforderliches Regenrückhaltebecken ist bereits im Bestand vorhanden und kann entsprechend genutzt werden.

### Entsorgung

Die Müllentsorgung des Gebietes ist durch Anschluß- und Benutzungszwang mittels Ortssatzung geregelt. Die Flächen für Entsorgungsplätze (Container-Standorte) sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Material, das beim Abbruch von Gebäuden anfiel, wurde separiert gebrochen, weitestgehend recycelt und zum Einbau an entsprechenden Stellen freigegeben.

Das Material der Freiflächen - Entsiegelung wurde überwiegend in Aufbereitungsanlagen behandelt und an geeigneten Orten wieder eingebaut.

### **11. Klima**

Aufgrund der vorhandenen Klimaanalyse für die Stadt Iserlohn ist das Plangebiet dem Stadtrandklima zuzuordnen und durch die westliche Lage und Höhenlage (250/260 m ü. NN) von besonderer Bedeutung, wobei durch die Kuppen und Hanglage des Gebietes auch weiterhin eine gute Durchlüftung des Gesamtareals gewährleistet ist.

Es sind u. a. Luftleitbahnen offenzuhalten, Grünflächen gezielt anzulegen, und auf die Stellung der Gebäude und deren Gesamthöhe besonders zu achten. Die Versiegelung von Freiflächen sollte soweit möglich vermieden werden.

Dies alles sind Maßnahmen, die zu einem positiven klimatischen Effekt beitragen.

### **12. Denkmale / Denkmalschutz**

Im Plangebiet befindet sich kein Denkmal im denkmalrechtlichen Sinne, obwohl im südöstlichen Eingangsbereich "Grasweg" der ehemaligen Kaserne ein Denkmal/Gedenkstein von der Reservisten-Kameradschaft besteht. Es ist beabsichtigt, diese Erinnerungsstätte in räumlich kleinerem Maße weiter nach Süden zu verlagern.

### **13. Gefährdungsabschätzung**

Aufgrund der mehr als 50-jährigen militärischen Nutzungsgeschichte der Bernhard-Hülsmann-Kaserne wurde von dem IGL (Ingenieur-Geologisches-Laboratorium GmbH, Menden) eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen.

Die Bernhard-Hülsmann-Kaserne war 1938 erstmals als militärischer Standort belegt. Auf diesem Standort waren mehrere Bauphasen (1952 - 1973) festzustellen.

Im Rahmen dieser Bauaktivitäten wurden in weiten Bereichen im Südwesten und Nordosten Aufschüttungen und Ablagerungen vorgenommen, die u.a Belastungen hauptsächlich Schwermetalle beinhalteten.

In den Jahren 1998 -1999 fand im gesamten Planbereich eine umfassende Sanierung statt, bei der auch ein Großteil des maroden Gebäudebestandes abgerissen und fachgerecht entsorgt wurde. Im östlichen Planbereich wurde die komplette verunreinigte Bodendeckschicht entfernt und fachgerecht entsorgt. Im westlichen Planbereich wurde der befestigte Ausbildungsplatz komplett entsiegelt.

Aufgrund der Sanierung ergeben sich im Plangebiet keine Nutzungseinschränkungen mehr. Auch die Kennzeichnungspflicht gem. § 9(5) Nr.3 BauGB entfällt. Ausgenommen hiervon ist der Bereich nordwestlich der Turnhalle, der künstlich angeschüttet wurde und ein Bereich in der südöstlich gelegenen Sonderbaufläche. Beide Bereiche wurden aufgrund der Belastung durch Schwermetalle und / oder Mineralöhlkohlenwasserstoffe im Bebauungsplan gekennzeichnet. Eine Versiegelung dieser Bereiche ist geboten.

#### **14. CO<sub>5</sub>-Minderung**

Während im westlichen Bereich des Plangebietes (GGT) eine flächendeckende Gasversorgung vorhanden bzw. zu ergänzen ist, sind im östlichen Bereich im Rahmen eines CO<sub>5</sub>-Minderungskonzeptes drei mögliche Varianten von den Stadtwerken Iserlohn GmbH betrachtet worden, und zwar:

- Fernwärmeversorgung über die vorhandene Trasse Lilienthalstraße
- Gasversorgung aus dem westlichen Bereich (GGT)
- Nahwärmeversorgung mit einem BHKW.

Eine Entscheidung, welches Versorgungskonzept zur Durchführung gelangt, wird in Abstimmung mit den Investoren getroffen.

Auch die Form der städtebaulichen Struktur (Gebäudeplanung) kann durch Lage / Aus-richtung zur Sonne entsprechend Berücksichtigung finden um so die erzielten Solargewinne besser zu nutzen.

Zu dem Thema CO<sub>5</sub>-Minderungsmaßnahmen s. auch Pkt. 10, Abs.2.

## 15. Lärmbelastung und Schallschutz

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen in dem Plangebiet ist von dem RWTÜV - Essen am 27.02.1998 ein umfangreiches Gutachten mit Nachtrag vom 13.08.1998 erstellt worden.

Hierbei sind sowohl die Schienenverkehrsgeräusche (DB-Strecke Iserlohn-Schwerte), die Straßenverkehrsgeräusche von der Autobahn A 46 sowie der Straße "Hellweg" als auch der gewerblichen Anlagen zwischen diesen beiden Straßen in Form von 2 Varianten untersucht worden, wobei folgende Randbedingungen zu berücksichtigen waren:

1. Bebauung unter weitestgehender Beibehaltung der vorhandenen topographischen Verhältnisse (das bedeutet überwiegend passiver Schallschutz und lärmschützende Grundrisse).
2. Bebauung unter nachstehend veränderter topographischer Situation.
  - Aufschüttung des Plangebietes auf ein nahezu ebenes Baugebiet, Bezugsniveau etwa 254,00 m ü. NN.
  - Einbeziehung eines 5 m hohen Walls entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze.
  - Strukturierung des Plangebietes, Berücksichtigung einer 2 1/2-geschossigen Bebauung.

Der Aspekt, dass die Variante 2 des Gutachtens (Nachtrag) weitestgehend im Ansatz auf den aktiven Schallschutz abstellt ist, hat zu der Entscheidung geführt, diese als Grundlage für die planerische Weiterbearbeitung zu wählen.

Danach werden an den Immissionsorten, die vor den zur BAB weisenden Gebäudefassaden liegen, die Orientierungswerte häufig überschritten (ca. 3-12 %). Diese Überschreitungen sind im wesentlichen auf die Geräuschimmissionen der Autobahn A 46 zurückzuführen.

Auf den der BAB abgewandten Gebäudeseiten werden die Orientierungswerte eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen vor den der BAB zugewandten Gebäudeseiten sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Den Lärmkarten ist zu entnehmen, daß sich durch eine Riegelbebauung entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze eine Eigenabschattung ergibt, die aus den der BAB abgewandten Gebäudeseiten zu einer Pegelminderung von etwa 15 dB (A) führt.

Durch den 5 m hohen Wall entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze wird der Erdgeschoßbereich auch auf den zur BAB weisenden Gebäudeseiten abgeschirmt.

Es ergibt sich hierdurch insbesondere für die erste nördliche Häuserzeile im Plangebiet eine Minderung von 5 dB (A).

Für schutzbedürftige Räume der A 46 zugewandten Hausfassaden ist dem Schallschutz lt. Gutachten durch passive Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Je nach ermittelten Einwirkungsgraden sind deshalb an den Außenbauteilen von Wohngebäuden Baustoffe zu verwenden, die ein entsprechendes Schalldämmmaß der Wände, Dächer und Fenster aufweisen (Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen DIN 4109).

Die übrigen Wohnhäuser im Plangebiet sind weiter von der A 46 entfernt und durch die erste Häuserzeile teilweise abgeschirmt. Daher sind an den übrigen Wohnhäusern geringere passive Maßnahmen erforderlich.

Allerdings sollten - wie bei der ersten Häuserzeile - die Häuser so errichtet werden, daß die nutzungsempfindlichen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) und die Außenwohnbereiche auf der der Autobahn abgewandten Seite angeordnet werden.

Die Geräuschimmissionen durch den Schienenverkehr im Osten sowie durch gewerbliche Anlagen im nordwestlichen Bereich (hier: insbesondere Speditionsbetrieb) überschreiten die Orientierungswerte nicht.

Da der Speditionsbetrieb und weitere in diesem Gebiet befindlichen Betriebe in einem Tal liegen, ergibt sich durch den Wall eine bessere Abschirmwirkung.

Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die westlich liegende Sondergebietsfläche ist hinsichtlich Lärmbelastung unerheblich, da sie einen größeren Abstand zu dem hauptsächlich von der A 46 hervorgerufenen Verkehrslärm aufweist.

## **16. Städtebauliches Grün, Freiraumversorgung und Belange der Landschaftspflege**

### **A. Östliches Plangebiet**

Für das östliche Plangebiet liegt von den Landschaftsarchitekten GÖP (Gruppe Ökologie und Planung - Essen) ein landschaftspflegerischer Beitrag vom April 1998 vor.

Hierin wird das Gebiet aufgrund der vorherigen Kasernennutzung als anthropogen

überformtes Gelände mit massiver Versiegelung der Freiflächen (ca. 63 %) dargestellt. Lediglich entlang der Hauptwege sowie an den Grundstücksgrenzen befinden sich Baumreihen bzw. -gruppen, die landschaftsprägend sind. Die im Rahmen der Bewertung der Gehölzstrukturen zu erhaltenden Bäume sind in die Bebauungsplanung aufgenommen worden.

Des Weiteren ist über die Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn vom 09.03.2002 die Sicherung bzw. der Ersatz des entsprechenden Baumbestandes gewährleistet.

Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze, der westlichen Nutzungsgrenze Wohngebiet/Sondergebiet und entlang der nordwestlichen Grenze sind städtebaulich gliedernde Grünzüge in Form von öffentlichem und privatem Grün geplant.

Durch die Neubebauung werden Eingriffe in den Boden stattfinden (Geländemodellierung, Bodenabtrag - und Umlagerung).

Da der natürliche Standort durch das ehemalige Kasernengelände bereits großflächig überformt ist, der Versiegelungsgrad im Ist-Zustand 63 % und im Planungszustand 52 % beträgt, kann man davon ausgehen, daß sich im Bereich der geplanten Gartenflächen durch Bodenverbesserung und Bewirtschaftung langfristig humusreiche Gartenböden entwickeln.

Der Eingriff ist aufgrund der Vorbelastung nicht nachhaltig und wird durch den zukünftig geringeren Versiegelungsgrad gemindert.

Die heutige Situation des Wasserhaushaltes wird sich durch die Planungsvorhaben verbessern:

- Vergrößerung der Fläche mit versickerungsfähigem Boden
- Regenwassermanagement (Sammelung und Versickerung bzw. Abführung und Verdunstung über evtl. offen anzulegende Wasserflächen) für das nicht schädliche verschmutzte Niederschlagswasser.

Die Auswirkungen der Vorhaben auf die Erholungsnutzung und das Landschaftsbild werden positiv beurteilt, da das Plangebiet zukünftig über Straßen und Wege durchquert werden kann und der negativ visuelle Gesamteindruck des Kasernengeländes (Großformbebauung, größere "kahle Freiflächen") durch eine positiv wirkende, stark gegliederte und durchgrünte Wohn- bzw. Sondergebietsbebauung ersetzt wird. Die umfangreiche Begrünung - auch mit großkronigen Bäumen - schafft visuell wahrnehmbare "Grünbänder".

Neben dem höheren Grünanteil ist auch eine reichere Strukturierung der Vegetationsflächen - als bisher - zu erwarten.

Am Süd- und Westrand des östlich liegenden Wohngebietes sowie im südlichen Anschlußbereich Sondergebiet/bestehendes Kleinsiedlungsgebiet werden Flächen für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) vorgeschlagen. Dort kann entlang der Grenze ein durchgehender Gehölzstreifen entwickelt werden.

Für den nördlichen Bereich des Wohngebietes werden Vorgaben für das innenseitige Bepflanzen des Walles getroffen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Fazit des landschaftspflegerischen Fachbeitrags:

15

Die örtliche Situation wird sich bei Realisierung des Bebauungsvorschlages sowohl im Hinblick auf die Schaffung von Vegetationsstrukturen wie auch hinsichtlich der Einzelgehölze gravierend verbessern und den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild nachhaltig stärken.

Für den östlichen Bereich ergibt sich folgende Ein- und Ausbilanzierung:

<b>Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Flächen)</b>				
<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes</b>				
Nr.	Biotoptyp	Fläche qm	Wertigkeit	Einzelflächenwert
1.	überwiegend versiegelte und bebaute Fläche	70.000	0	0
2.	Intensivrasen (Sportplatz)	5.800	2	11.600
3.	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebiet	32.600	2	65.200
4.	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	2.800	6	16.800
		111.200		
<b>Gesamtflächenwert A</b>				<b>93.600</b>

<b>Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Flächen)</b>				
<b>B. Planungszustand des Untersuchungsraumes</b>				
Nr.	Biotoptyp	Fläche qm	Wertigkeit	Einzelflächenwert
1.	überwiegend versiegelte und bebaute Fläche	58.500	0	0
2.	Zier- und Nutzgarten	38.900	3	116.700
4.	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	6.800	6	40.800
4.	naturfremde Stillgewässer	7.000	3	21.000
		111.200		
<b>Gesamtflächenwert B</b>				<b>178.500</b>

<b>C. Gesamtbilanz</b>	<b>(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)</b>	<b>+84.900</b>
------------------------	--	----------------

#### B. Westliches Plangebiet

Der größte Teil des westlichen Plangebiets wurde zur Zeit der Kasernennutzung als Ausbildungsplatz genutzt und war vollständig versiegelt. Im Bereich der Umfahrt und in Teilbereichen der Fläche stehen vereinzelt Altgehölze. Auf den Flächen im Randbereich westlich der Umfahrt nördlich des ehemaligen Kindergartens bis zur alten Sporthalle hat sich Ruderalvegetation mit vereinzelt Gehölzen entwickelt.

Auf der nordwestlichen Plateaufläche befinden sich vereinzelt Gehölzgruppen. Die Fläche wurde auf Grund der exponierten Lage früher als Flakstellung genutzt, ist künstlich angeschüttet worden und unterliegt momentan der natürlichen Sukzession. Die Gefahr, dass sich die Bebauung weiter in das Landschaftsschutzgebiet verlagert, ist nicht gegeben, da die Böschungfläche eine natürliche Abgrenzung des Gebietes

zur Landschaft darstellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Erweiterungsfläche auf Grund der Niveaugleichheit in der Örtlichkeit als Einheit mit der südlich angrenzenden Fläche des Bebauungsplanes zu sehen ist, und die Hangkante eine natürliche Abgrenzung des gesamten Gebietes nach Nordwesten darstellt. Insofern stellt die Erweiterung des Plangebietes eine Anpassung an die Situation vor Ort dar.

Im Rahmen der Überplanung mit Straßen- und Bauflächen wurden die bestehenden wertvolleren Gehölze durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Im Bereich der Straßenrandzonen und als gliederndes Element zwischen den Bauflächen wurden weitere Anpflanzungen in Ergänzung des Bestandes festgesetzt.

Aufgrund der großflächigen Versiegelung ergibt sich vor dem Eingriff eine vergleichsweise geringe Wertigkeit im westlichen Plangebiet. Lediglich der 2.547 qm große Bereich des Landschaftsschutzgebietes weist mit 7 Biotopwertpunkten eine höhere Wertigkeit auf. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine Eingriffsbilanz von -16.811 Biotopwertpunkten für diesen Bereich. Dieses Defizit wird durch den Ausgleichüberschuss im östlichen Teilbereich mehr als ausgeglichen. Insgesamt ergibt sich somit immer noch ein Punkteüberschuss von 68.089 Biotopwertpunkten im gesamten Bebauungsplangebiet.

#### 17. Städtebauliche Zahlenwerte

Gesamtfläche	ha = 19,90	100,00 %
--------------	------------	----------

##### A. Westlicher Bereich

Allgemeines Wohngebiet

- Bereich Adlerweg	ha = 0,61	4,12 %
--------------------	-----------	--------

- Bereich Max-Planck-Straße/Zedernweg	ha = 0,77	3,82 %
---------------------------------------	-----------	--------

Sondergebiet	ha = 3,59	17,69 %
--------------	-----------	---------

- Gemeinbedarfsfläche	ha = 0,89	4,44 %
-----------------------	-----------	--------

- Grünflächen	ha = 0,32	1,59 %
---------------	-----------	--------

Fläche für Versorgungsanlagen	ha = 0,11	0,55 %
-------------------------------	-----------	--------

Verkehrsflächen	ha = 1,26	6,26 %
-----------------	-----------	--------

*Gesamt*

<i>ha = 7,55</i>	<i>38,47 %</i>
------------------	----------------

##### B. Östlicher Bereich

Allgemeines Wohngebiet

- Bereich Nordwest	ha = 1,39	6,91 %
--------------------	-----------	--------

- Bereich Ost	ha = 2,73	6,86 %
---------------	-----------	--------

Reines Wohngebiet	ha = 4,50	28,97 %
-------------------	-----------	---------

Grünflächen (einschl. Flächen für Vorkehrung, Schutz vor schädli. Umwelteinwirkungen)	ha = 2,34	11,63 %
---	-----------	---------

17

Fläche für Entsorgungsanlagen	ha =	0,04	0,20 %
Verkehrsflächen	ha =	1,35	6,96 %
<i>Gesamt</i>	<i>ha =</i>	<i>12,35</i>	<i>61,53 %</i>

### 18. Kosten

Der Gebäudebestand im Planbereich wurde bis auf drei Gebäude abgerissen. Dabei wurde der östliche Planbereich vollständig saniert und der westliche Teilbereich z.T. entsiegelt.

Zu den bereits abgeschlossenen Maßnahmen für die Baureifmachung werden weitere Kosten z.B. für Erschließungsmaßnahmen entstehen.

Der westliche Teil des Plangebiets wird seitens der Stadt Iserlohn erschlossen, die Erschließung des östlichen Bereichs wird über einen Erschließungsvertrag geregelt.

Iserlohn, 18. Dezember 2003

(Dr. Ahrens)  
Erster Beigeordneter