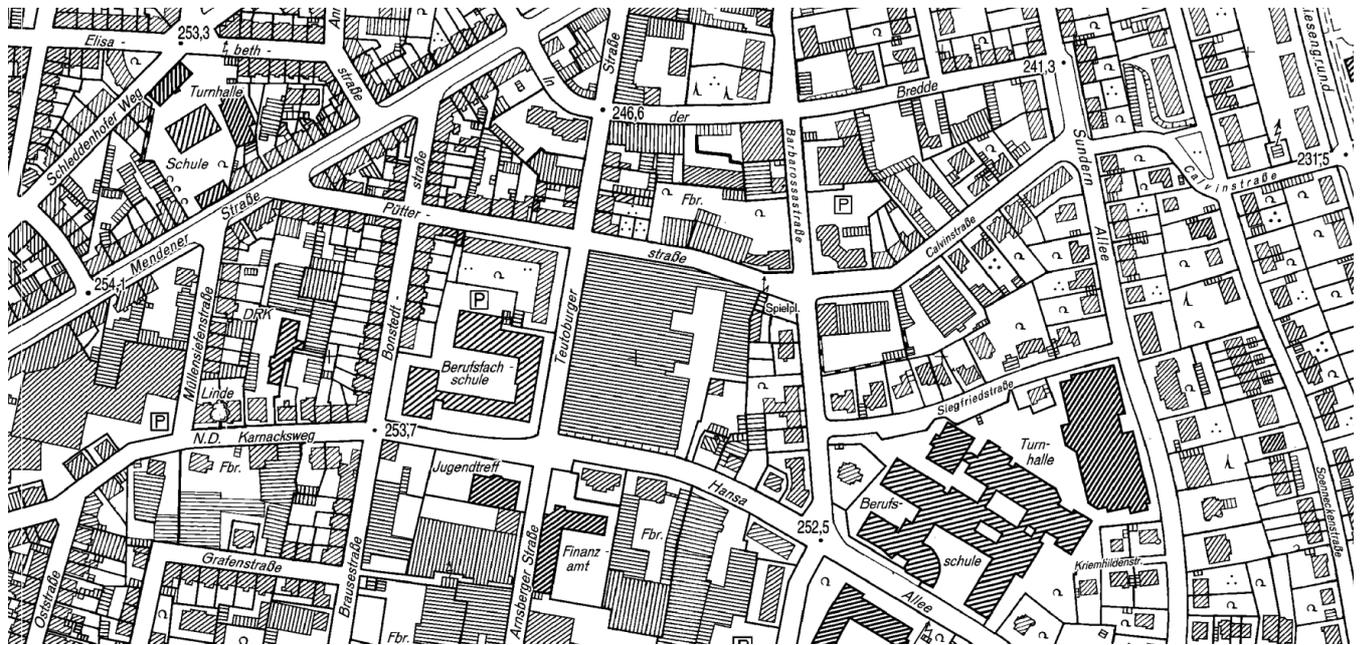


## BEGRÜNDUNG

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 405 „Ehemalig Hänsel Textil“

**Begründung | Stand: 21.08.2020**



Übersichtsplan - unmaßstäblich

Bearbeitet im Auftrag:

Auftragnehmer | REICHER HAASE  
ASSOZIIERTE GmbH  
Am Knappenberg 32  
44139 Dortmund  
Tel.: 0231/86210473  
Fax: 0231/86210474  
E-Mail: do@rha-planer.eu

**RHA**  REICHER HAASE ASSOZIIERTE  
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Auftraggeber | STADTprojekt Iserlohn GmbH  
Mendener Straße 139, 58636 Iserlohn

Bearbeitung | Stadt Iserlohn  
Ressort Planen, Bauen, Umwelt- und Klimaschutz  
Bereich 61 - Städtebau  
Abteilung 61/2 - Städtebauliche Planung

Datum | 21.08.2020

**| Inhaltsverzeichnis |**  
**zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 405 der Stadt Iserlohn**

**Begründung (Teil A)**

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Anlass und Planungserfordernis .....  | 1  |
| 2     | Verfahren.....  | 1  |
| 3     | Verfahren gem. § 13a BauGB .....  | 1  |
| 3.1   | Verfahrensstand.....  | 2  |
| 4     | Beschreibung des Plangebietes.....  | 4  |
| 4.1   | Räumliche Lage des Plangebietes.....  | 4  |
| 4.2   | Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....  | 4  |
| 4.3   | Bestandssituation.....  | 5  |
| 5     | Planungsrechtliche Ausgangssituation.....   | 5  |
| 5.1   | Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen....                | 5  |
| 5.2   | Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn.....   | 7  |
| 5.3   | Rechtskräftige Bebauungspläne .....   | 8  |
| 5.4   | Städtische Entwicklungskonzepte (Wohnraumkonzept etc.) .....                          | 8  |
| 5.5   | Ziele der Planung, städtebauliches Konzept.....                                       | 8  |
| 5.6   | Ziele der Planung .....   | 8  |
| 5.7   | Städtebauliches Konzept, Nutzungskonzept.....   | 9  |
| 5.8   | Freiraumkonzept .....   | 10 |
| 6     | Verkehrskonzept .....   | 10 |
| 6.1   | Mobilität.....  | 10 |
| 7     | Begründung der Festsetzungen .....  | 11 |
| 7.1   | Art der baulichen Nutzung.....  | 11 |
| 7.1.1 | Urbane Gebiete .....  | 11 |
| 7.1.2 | Sonstiges Sondergebiet.....   | 13 |
| 7.2   | Maß der baulichen Nutzung.....  | 13 |
| 7.2.1 | Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) .....                            | 14 |
| 7.3   | Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO.....   | 14 |
| 7.4   | Zahl der Vollgeschosse.....   | 15 |
| 7.5   | Bauweise.....   | 16 |
| 7.6   | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....                            | 16 |
| 7.7   | Nebenanlagen.....   | 16 |
| 7.8   | Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....   | 17 |
| 7.9   | Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen.....                                   | 17 |
| 7.10  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen.....                         | 18 |
| 7.11  | Versorgung.....   | 18 |
| 7.12  | Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen<br>Bepflanzungen..... | 18 |
| 7.13  | Örtliche Bauvorschriften.....   | 19 |
| 8     | Klimaschutz und Klimaanpassung .....  | 20 |
| 9     | Bodenbeschaffenheit und Altlasten.....  | 20 |
| 10    | Hydrogeologische Situation.....   | 20 |
| 11    | Kampfmittel .....   | 21 |
| 12    | Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....   | 21 |
| 13    | Arten- und Baumschutz.....  | 21 |
| 14    | Lärm .....  | 22 |
| 15    | Entwässerung und Starkregen .....   | 23 |
| 16    | Verkehrsaufkommen / -umlenkung .....  | 23 |

|    |                                |    |
|----|--------------------------------|----|
| 17 | Ausgleich/Kompensation.....    | 23 |
| 18 | Richtfunktrassen.....          | 24 |
| 19 | Bußgeldandrohung.....          | 24 |
| 20 | Städtebauliche Kennzahlen..... | 25 |

## 1 Anlass und Planungserfordernis

Gegenstand der Planung ist das brachliegende Betriebsgelände der ehemaligen Firma „Hänsel Textil“, das Gelände des „Theodor-Reuter-Berufskolleg Iserlohn“ sowie der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Die Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Da es sich bei der Fläche um eine innenstadtnahe, zusammenhängende Potenzialfläche innerhalb eines wohnbaulich, sozial und gewerblich geprägten Stadtgefüges handelt, bietet sich im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung die Schaffung eines Urbanen Gebietes an, in dem Wohnen, Arbeiten, soziale Versorgungsinfrastruktur und Gastronomie verschränkt werden.

Die Flächeneigentümerin STADTprojekt Iserlohn GmbH beabsichtigt gemeinsam mit der Stadt Iserlohn die Entwicklung des brachliegenden Betriebsgeländes Hänsel Textil sowie der angrenzenden Bereiche zu einem gemischten Wohn- und Gewerbegebiet, das in seiner städtebaulichen Gestaltung der umgebenden Bebauung, aber auch den standortbezogenen Gegebenheiten Rechnung trägt.

Das Plangebiet ist nicht durch einen gültigen Bebauungsplan überplant. Der seit 1980 gültige Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche sowie Flächen für Gemeinbedarf dar. Wenn der Bebauungsplan Nr. 405 vor dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan rechtskräftig wird, muss der rechtskräftige Flächennutzungsplan angepasst werden, da die Festsetzung Urbaner Gebiete sowie eines Sondergebietes im Bebauungsplans den gewerblichen und gemischten Bauflächen nicht entspricht. Der derzeit in Aufstellung befindende Flächennutzungsplan muss gem. § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung nicht angepasst werden, da die Festsetzung Urbaner Gebiete sowie eines Sondergebietes im Bebauungsplan der gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplans entsprechen.

## 2 Verfahren

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

## 3 Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemalig Hänsel Textil“ erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

Dient ein Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung, so kann dieser gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dieses Verfahren ist möglich und kann ohne Vorprüfung des Einzelfalls angewandt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird oder die Größe der Grundfläche weniger als 2,0 Hektar beträgt.

Durch den Bebauungsplan darf die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht begründet werden. Zudem darf es keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter geben und es dürfen keine Anhaltspunkte gegeben sein, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG vorhanden sind.

- Der Bebauungsplan Nr. 405 „Ehemalig Hänsel Textil“ dient der Innenentwicklung. Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungszusammenhangs und ist von Bebauung umgeben. Die Fläche wurde bereits baulich genutzt und ist weitestgehend versiegelt.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) von insgesamt 0,9 ha zu. Damit liegt die Größe der Grundfläche nach § 13a Abs. 1 BaunVO unter der maßgeblichen Grenze von 2,0 ha.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden nicht begründet. Anzeichen für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Dadurch muss der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht nachgegangen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen ebenfalls nicht vor.

Aufgrund der o.g. Voraussetzungen wurde das Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren eingeleitet. Dementsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 S.1 BauGB. Die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 und der Umweltbericht gem. § 2 a BauGB können entfallen. Von Angaben nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB darüber, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewandt.

### 3.1 Verfahrensstand

Durch den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung wurde am 24.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 405 „Ehemalig Hänsel Textil“ der Stadt Iserlohn im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Eine Bürgerinformation gemäß § 13a Abs. 3 BauGB fand vom 16.06.2016 bis zum 24.06.2016 statt.

Auf der Grundlage der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Iserlohn Wohnraum- und Gewerbeentwicklung in den Innenbereichen (Innenentwicklung statt Außenentwicklung) zu fördern, wurde für das Plangebiet im Jahr 2019 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die städtebauliche Konzeption des ersten Preisträgers wurde anschließend in einem städtebaulichen Rahmenplan konkretisiert und am 27.11.2019 durch den Rat der Stadt Iserlohn beschlossen. Dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 405 wurde zugestimmt. Der Bericht bildet ebenfalls einen Bestandteil des Beschlusses.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans soll der Bebauungsplan Nr. 405 „Ehemalig Hänsel Textil“ aufgestellt werden. Um für die neuen Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 05.12.2019 bis zum 18.12.2019 statt. Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden abgewogen und der Bebauungsplanentwurf entsprechend überarbeitet. Der städtebauliche Entwurf wurde im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs in Detailfragen kontinuierlich in Abstimmung mit den Beteiligten der Abteilung Städtebauliche Planung der Stadt Iserlohn verfeinert.

Anschließend wurden im Rahmen einer erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 27.02.2020 – 09.03.2020 wiederholt beteiligt. Die Öffentlichkeit wurde im selben Zeitraum im Rahmen einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Im Anschluss erfolgte auf Grundlage der eingegangenen Hinweise und Bedenken eine Überarbeitung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung des Bebauungsplans.

Auf Basis des Offenlagebeschluss vom 21.04.2020 durch den Hauptausschuss der Stadt Iserlohn, wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.05.2020 bis 18.06.2020 beteiligt. Aufgrund wesentlicher inhaltlicher Änderungen des Bebauungsplans wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat erneut beteiligt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden im Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB redaktionell Anpassungen vorgenommen.

## 4 Beschreibung des Plangebietes

### 4.1 Räumliche Lage des Plangebietes

Der Standort des Plangebiets, etwa 500 m westlich der Innenstadt und etwa 1.000 m nordwestlich des „Alten Rathausplatzes“, zeichnet sich durch seine Nähe zur Innenstadt Iserlohns und vielfältige Versorgungsmöglichkeiten aus. Das Plangebiet liegt zwischen Pütterstraße, Hansaallee, Bonstedtstraße und Barbarossastraße. Die Fläche befindet sich in verkehrlich günstiger Lage zum 1,4 km entfernten Bahnhof in westlicher Richtung und zur 1,4 km entfernten Autobahnauffahrt in nördlicher Richtung. Das Geschäftszentrum Wermingser Straße ist fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Im Bereich der Barbarossastraße befinden sich ein Lebensmittelmarkt und zwei leerstehende Ladenlokale. Zudem befindet sich das Nahversorgungszentrum „Bädeckerplatz“ ca. 500 m nordwestlich des Plangebietes. Kindergarten und Grundschule sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Die Beruflichen Schulen des Märkischen Kreises befinden sich in direkter Nachbarschaft.

Die Teutoburger Straße durchquert das Plangebiet in Nord-/Süd-Richtung und teilt den Geltungsbereich in einen westlichen und östlichen Bereich. Im Norden und Westen grenzen Wohnbebauungen in geschlossener Straßenrandbebauung an das Plangebiet an. Im nordöstlichen Bereich bestehen gewerbliche Nutzungen und im Osten, entlang der Barbarossastraße, besteht eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe. Im Süden grenzen dichte Büro- und Gewerbenutzungen sowie das historische Gebäude des Jugendzentrums an das Plangebiet. Die intakte, kleinteilige städtische Struktur und großen Straßenbäume stellen ein großes Potenzial für einen attraktiven Lebens- und Arbeitsort in der lebendigen Stadt Iserlohn dar.

### 4.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst etwa 3,2 ha und verteilt sich auf unterschiedliche Eigentümer. Der Großteil der Fläche steht in Besitz der STADTprojekt Iserlohn, die beabsichtigt auf den Flächen Wohnen, gewerbliche Nutzungen sowie Wohnfolgeeinrichtungen zu realisieren. Der nordwestliche Teil im Bereich der Bestandswohngebäude befindet sich im Besitz der IGW; die Verkehrsflächen der Teutoburger Straße befinden sich in städtischem Eigentum. Weitere Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die an die Pütterstraße angrenzenden Flurstücke Dritter (Flurstücksnummern 267, 266, 259, 197, 202, 203, 176, 269, 128, 276, 251)
- Im Osten durch Flurstücke Dritter (Flurstücksnummer 218, 275, 274, 164, 153, 253, 237, 188, 254)
- Im Süden durch Flurstücke Dritter (Flurstücksnummern 118, 247, 248, 290, 291, 176, 302, 251, 218, 217)
- Im Südwesten durch die Bonstedtstraße (Flurstücksnummer 473)
- Im Nordwesten durch Flurstücke Dritter (Flurstücksnummer 476, 609, 608, 607, 132)

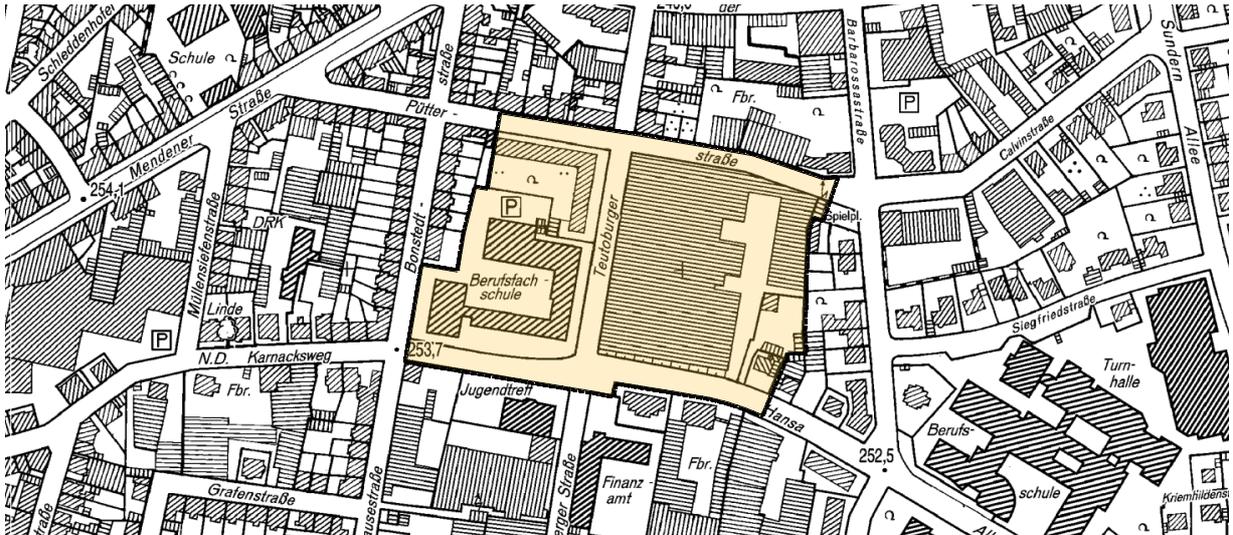


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan "Ehemalig Hänsel Textil"

### 4.3 Bestandssituation

Die Bestandsbebauung westlich der Teutoburger Straße besteht im Norden aus Wohnbebauung der IGW und wird im Süden durch das „Theodor-Reuter-Berufskolleg Iserlohn“ begrenzt. Die Bestandswohngebäude sowie das Hauptgebäude des Berufskollegs werden erhalten. Die Anbauten des Berufskollegs sind als abgängig anzusehen und werden überplant.

Östlich der Teutoburger Straße befindet sich der ehemalige Standort der Firma „Hänsel Textil“. Die auf dem ehemaligen Firmengelände befindlichen Gebäude sind bis auf die Lagerhalle im Untergeschoss als abgängig anzusehen und werden bei der baulichen Entwicklung nicht berücksichtigt. Das Plangebiet ist durch ein Höhengefälle von ungefähr 2,8 % von Süden nach Norden entlang der Teutoburger Straße geprägt und im Bestand fast vollständig versiegelt.

## 5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 5.1 Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen

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

Der Bereich des Plangebiets wird als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Nutzung der ASB wird durch Ziel 6 formuliert, welches die allgemeinen Siedlungsentwicklungen der Städte und Gemeinden in diesen Bereichen untergebracht sieht. Sie können als Bauflächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungs-

flächen entwickelt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans sieht die Entwicklung von gemischten Wohnbauflächen, wohnverträglichem Gewerbe sowie Dienstleistungen vor. Die vorliegende Planung entspricht damit den Zielsetzungen des Regionalplans.

Zudem ist der Teilbereich östlich der Teutoburger Straße als Grundwasser- und Gewässerschutz gekennzeichnet. Der Umgang mit den Grundwasser- und Gewässerschutzbereichen wird in Ziel 29 erläutert:

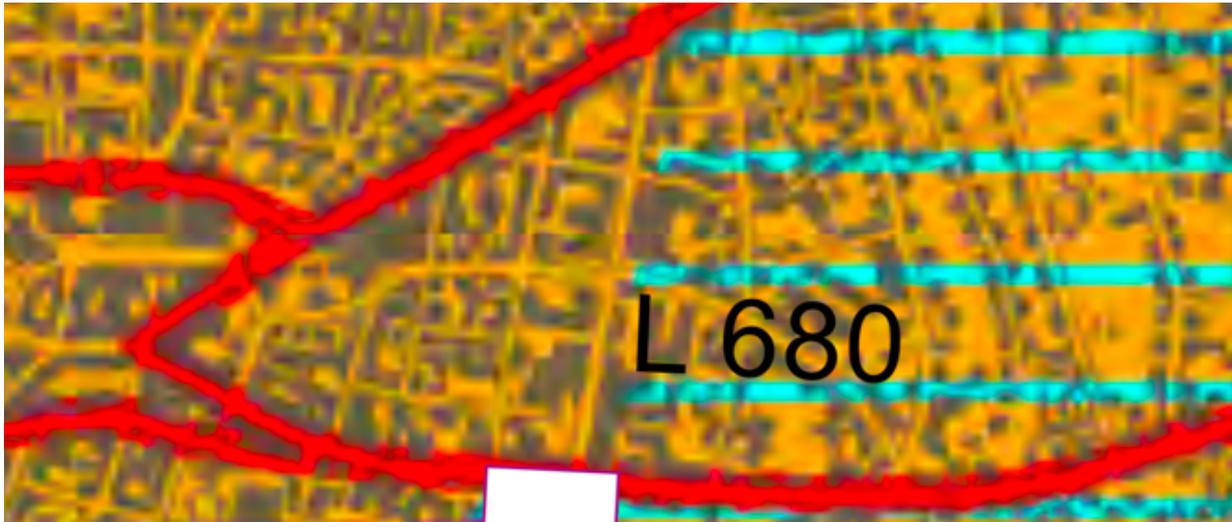


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg

- (1) Die Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz sind vor allen Beeinträchtigungen zu schützen, die eine Wassergewinnung gefährden oder die Wasserbeschaffenheit beeinträchtigen können. Deshalb sind in diesen Bereichen insbesondere
  - raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die großflächige Versiegelungen zur Folge haben,
  - die Errichtung von wassergefährdenden Anlagen und
  - die Errichtung von Abfallentsorgungsanlagennicht zulässig.
  
- (4) Bei der Überlagerung von Siedlungsbereichen und Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz sind durch die Bauleitplanung und die Fachplanungen verbindliche Regelungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen.

Bei der vorhandenen Planung handelt es sich um die Überplanung einer bereits stark versiegelten Fläche, die im Zuge der Planung eine Entsiegelung erfährt. Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um die Überplanung einer voll versiegelten Fläche handelt, stehen die Erfordernisse des Umgangs mit den Grundwasser- und Gewässerschutzbereichen der Regionalplanung nicht entgegen.

## 5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn

Der seit 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Iserlohn sieht im Plangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen die Entwicklung einer gemischten und gewerblichen Baufläche sowie eine Fläche für Gemeinbedarf vor. Damit ist eine Wohnbebauung in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen lediglich im Bereich der Bestandswohngebäude vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen entsprechen demnach nicht den Zielen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan befindet sich zum Zeitpunkt des

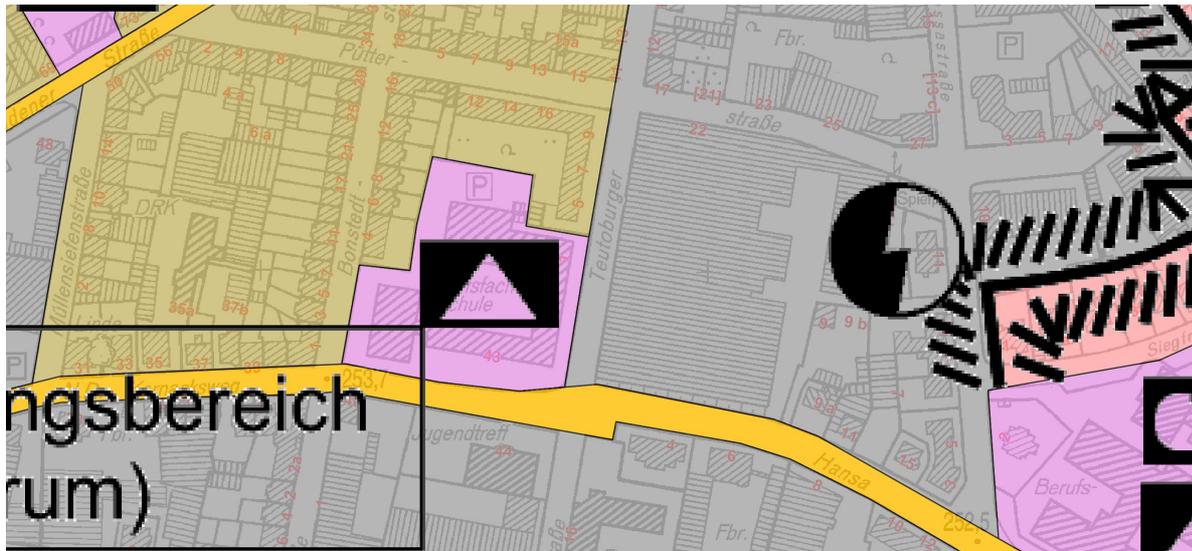


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn

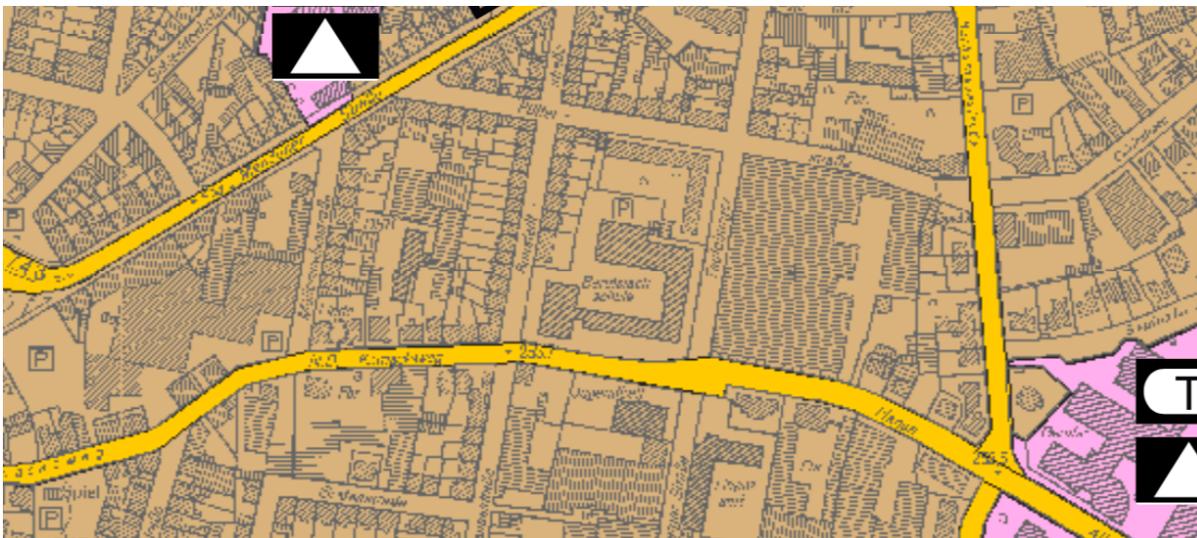


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn

Verfahrens in der Neuaufstellung. Der künftige FNP sieht gemäß Entwurfsstand für den gesamten Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche vor. Diese gemischte Baufläche entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 405. Die südlich gelegene Straße Karnacksweg und Hansaallee sowie die östliche Barbarossastraße werden weiterhin als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Darstellungen des aktuellen, rechtskräftigen FNP werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans nach dessen Inkrafttreten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### 5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan Nr. 405 „Ehemalig Hänsel Textil“ wird das gesamte Plangebiet erstmalig durch einen Bebauungsplan gesichert.

### 5.4 Städtische Entwicklungskonzepte (Wohnraumkonzept etc.)

Das *Handlungskonzept Wohnen 2017* erläutert die spezifischen Wohnraumbedarfe in Iserlohn und verdeutlicht, dass weiterhin ein Bedarf an neuem Wohnraum besteht. Zur Deckung des Bedarfes sollen vorhandene Flächen im Bestand entwickelt werden. Dies entspricht den Leitzielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, verstärkt Flächen im Bestand weiterzuentwickeln, Identitäten zu sichern bestehende Stadtstrukturen dauerhaft stärken. So sollen mit dem Handlungsfeld „Aktive Bestandsentwicklung“ vorhandene Baulücken und Brachflächen, kleinere Wohngebietsausweisungen in den Ortsteilen neben der Erschließung größerer und neuerer Bauflächen einen nicht unerheblichen Teil des Nachfragebedarfes für Wohnraumentwicklung abdecken.

Gemäß dem „Stadtentwicklungskonzept - Mein Iserlohn 2040“ sollen in Iserlohn vor dem Hintergrund beschränkter Flächenreserven vor allem Strategien zur Aktivierung von Flächenpotenzialen im Bestand entwickelt werden.

### 5.5 Ziele der Planung, städtebauliches Konzept

#### 5.6 Ziele der Planung

Das übergeordnete Planungsziel der Stadt Iserlohn liegt wie im „Stadtentwicklungskonzept - Mein Iserlohn 2040“ beschrieben in der Aktivierung von baulichen Entwicklungspotenzialen im Innenbereich zur Deckung des Bedarfes an Gewerbeflächen und Wohnraum sowie der Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum.

Auf der Fläche soll ein verdichtetes, attraktives und gemischt genutztes Quartier mit unterschiedlichen Typologien entstehen. Innerhalb des Gebietes wird ein Mix aus unterschiedlichen Mehrfamilienhaustypologien und Gewerbestrukturen sowie vereinzelt verdichteten Einfamilienhausstrukturen im Übergang zur feinkörnigen Bestandsbebauung angestrebt. Im urbanen Geschosswohnungsbau soll ein Anteil als geförderter Wohnraum realisiert werden. Neben der Schaffung von Wohnraum steht vor allem die Entwicklung von Nutzungsgemischten Bausteinen im Vordergrund. So wird ein Gewerbehof mit verschiedenen Dienstleistungen sowie ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) als wohnergänzende Nutzungen entwickelt. Auch die Entwicklung einer Kita ist denkbar. Entlang der Teutoburger Straße, im Zentrum des Gebietes, ist ein Quartiersplatz vorgesehen, welcher als Treffpunkt für die neuen und angrenzenden Quartiere fungiert.

## 5.7 Städtebauliches Konzept, Nutzungskonzept

### Städtebauliches Konzept und Bebauung

Das Areal am Teutoburger Platz schafft eine neue Identität und unterschiedliche Adressen. Der Teutoburger Platz wird von einer drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung mit aktiven Erdgeschosszonen sowie dem gewerblich genutzten medizinischen Versorgungszentrum (MVZ) gefasst. Für die Fläche der ehemaligen Textilfabrik Hänsel sieht der Entwurf zwei Baufelder mit unterschiedlichen Wohnungstypen und -größen in einer überwiegend drei- und viergeschossigen Bebauung vor. Der östliche Rand wird durch Stadthäuser arrondiert und bildet so einen Übergang zur kleinteiligen Bebauung im Bestand.

Im westlichen Bereich entstehen ergänzend zur Aufstockung der Bestandsbebauung der IGW Punkthäuser, überwiegend für Sonderwohnformen, die sich um einen gemeinsamen Wohnhof gruppieren. Das erhaltenswerte Hauptgebäude des Berufskollegs wird im Norden durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung ergänzt und zu einem Gewerbehof angeordnet. Eine viergeschossige Quartiersgarage mit integrierter Mobilitätsstation bündelt die nachhaltigen Mobilitätsangebote im Quartier und dient der Flächenreduktion privater Parkierungsflächen.

Das neue Quartier besteht aus zwei Teilbereichen, mit jeweils spezifischer Identität, die durch ein gemeinsames gestalterisches Grundkonzept zusammengehalten werden. Eine moderne und kubistische Architektur schafft eine attraktive Atmosphäre für das Quartier.

Grüne Heckenstrukturen sollen als Einfriedungen die privaten Freiflächen von den öffentlichen und gemeinschaftlich genutzten Freiräumen absetzen. Um die öffentlichen Plätze nutzbar zu gestalten, sieht das Konzept Stadtmobiliar in Form von Sitzbänken und Fahrradabstellanlagen vor. Mittels unterschiedlichen Straßenbaumarten und Größen sollen Platz- und Hofsituationen betont werden.

### Städtebauliche Kennwerte

Mit dem neuen Quartier werden zusätzlich zu den 36 Bestandswohneinheiten in den Gebäuden der IGW ca. 150 neue Wohneinheiten geschaffen. Davon können ca. 40 Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Pro Wohneinheit werden ca. 100 qm Brutto angenommen. Am östlichen Gebietsrand, im Übergang zu den Einfamilienhäusern können bis zu acht Stadthäuser entstehen.

Die Gesamtsumme der Bruttogeschossfläche liegt bei ca. 24.000 qm. Davon entfallen in etwa 6.000 qm auf gewerbliche Nutzungen und 18.000 qm auf Wohnen. Der Anteil der privaten Grundstücksflächen liegt bei ca. 23.500 qm. Öffentliche Verkehrsflächen: 8.500 qm.

### Nutzungskonzept

Der Entwurf sieht ein gemischtgenutztes Quartier mit kleinteiligem Gewerbe und Wohnen vor. So sollen die Erdgeschosszonen am Teutoburger Platz (ggf. gastronomische Nutzung) und dem Medizinischen Versorgungszentrum (MVZ) gewerblich genutzt werden, um lebendige Erdgeschosszonen zu schaffen. Der Bestand der IGW sowie das Gebäude des Berufskollegs bilden Anknüpfungspunkte für vielfältige Wohn- und Arbeitsformen. Um den Gewerbehof angeordnet wird der erhaltenswerte Bestand durch ein Büro- und Wohngebäude ergänzt.

Der Fokus der Wohnbebauung des neuen Quartiers liegt auf der Entwicklung einer Bandbreite an unterschiedlichen Wohnformen. Neben Einfamilienhäusern in Form von Stadthäusern sollen überwiegend Mehrfamilienhäuser entstehen. Davon sollen ungefähr 25 % der Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Sonderwohnformen mit Gemeinschaftsräumen sind im westlichen Baufeld geplant und gruppieren sich um einen gemeinsamen Wohnhof.

Die Quartiersgarage im Südwesten dient neben der Unterbringung von Pkw auch als Mobilitätsstation für Fahrrad- und Autovermietungen und Paketstation sowie zur Unterbringung gemeinschaftlich nutzbarer Räume und Infrastrukturen.

## **5.8 Freiraumkonzept**

Der Entwurf sieht als zentralen, identitätsstiftenden Freiraum einen Quartiersplatz an der Teutoburger Straße vor, welcher durch die Erdgeschosszonen der angrenzenden Nutzungen bespielt werden kann. Gemeinschaftliche, halböffentliche Freiräume bestehen in den Höfen, die als Gemeinschaftshöfe für Kinderspiel und Begegnung dienen. Qualitätsvolle wohnungsnaher Freiräume entstehen als private Erdgeschossgärten, Balkone und Loggien sowie gemeinschaftlich nutzbare Höfe, die in den geschützten Innenbereichen angeordnet sind. Die Dachflächen der Gebäude sollen wahlweise mit Dachbegrünung und/oder Photovoltaikanlagen gestaltet werden.

## **6 Verkehrskonzept**

### **6.1 Mobilität**

Die Erschließung erfolgt über die Hansaallee und die Pütterstraße. Gebietsintern werden die Baufelder über Wohnwege und verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen. Über die fußläufig erreichbare Haltestelle Fachschulplatz ist das Gebiet an das Busnetz angebunden. Um den Wechsel der Verkehrsträger zu erleichtern und den Umweltverbund zu stärken sieht der Entwurf eine in die Quartiersgarage integrierte Mobilitätsstation im Bereich der Haltestelle vor. Hier sollen Car- und Bikesharing Angebote das Mobilitätsangebot erweitern.

Für den Fuß- und Radverkehr ist eine starke Durchlässigkeit vorgesehen, um perspektivisch eine Anbindung über die Hansaallee an die Innenstadt zu ermöglichen.

Der ruhende Verkehr wird je nach Bautypologie und Lage unterschiedlich organisiert. Die Stellplätze der Reihenhäuser im östlichen Gebietsrand werden auf privaten oberirdischen Stellplätzen an der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Die ca. 110 Stellplätze des westlichen Baufeldes (Gemeinschaftswohnen und Gewerbeeinheiten) sind gesammelt in der Quartiersgarage untergebracht, welche über den Karnacksweg erschlossen wird. Für das nördliche Baufeld ist eine Tiefgarage mit ca. 65 Stellplätzen vorgesehen. Die überbaubaren Flächen entlang der Pütterstraße werden durch großzügige Flächen für die Errichtung von Tiefgaragen ergänzt. Deren Erschließung erfolgt über die Pütterstraße. Durch den Erhalt und die Umnutzung des Untergeschosses der ehemaligen Textilfabrik zur Tiefgarage kann der Bedarf von

ca. 100 Stellplätzen des südlichen Baufeldes unterirdisch gedeckt werden. Die Zufahrt erfolgt wie im Bestand über die Hansaallee.

Insgesamt sind bis zu 50 Besucherstellplätze realisierbar; davon werden 35 oberirdisch entlang der Haupterschließung und 15 in Tiefgaragen organisiert. Die Besucherparkplätze des MVZ werden barrierefrei angeordnet und sowohl oberirdisch als auch in der Tiefgarage untergebracht.

## **7 Begründung der Festsetzungen**

Die Gliederung des Plangebietes in die Teilflächen MU 1 bis MU 8b sowie in das Sonstige Sondergebiet SO erfolgt im Weiteren zur Differenzierung der unterschiedlichen festgesetzten Nutzungsmaße. Die Gliederungen in die verschiedenen MU- und SO-Teilflächen erfolgt teilweise auch innerhalb der Baufenster, welche durch Baugrenzen und Baulinien abgegrenzt sind. Teilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Geschossflächenzahl und zur Höhe der baulichen Anlagen werden durch „Perlenschnüre“ unterschieden.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem allgemeinen städtebaulichen Leitbild der nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege, als auch der städtebaulichen Zielsetzungen des Entwurfes ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur vorgesehen. Im Plangebiet werden dementsprechend auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans sowie der heutigen Bestandsnutzungen sowie des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) acht Urbane Gebiete (MU) sowie ein Sondergebiet (SO) festgesetzt.

#### **7.1.1 Urbane Gebiete**

##### Begründung zulässige Nutzungen

Die zu überplanende Fläche ist durch eine Textilfabrik, einer Schule und Wohngebäuden geprägt. Die im Konzept angestrebte Nutzungsmischung zielt neben einem verträglichen Miteinander von Wohnen, Arbeiten und Versorgung auf eine Integration des neuen Quartiers in seine Umgebung ab, welche ebenfalls durch Wohnnutzungen, ergänzende Infrastruktur, öffentliche Einrichtungen und gewerblichen Nutzungen geprägt ist. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden zugelassen, um ein nicht rein monofunktional genutztes Gebiet zu schaffen und die Einstreuung belebender und das Wohnen ergänzender Nutzungen zu ermöglichen.

##### Begründung Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sind kein Bestandteil des Bebauungsplans, da Vergnügungsstätten durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (trading-down-Effekte, Lärmbelastigung,

Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes z. B. durch auffallende Reklame) eine städtebauliche Relevanz haben. Mit dem geplanten Ausschluss der Vergnügungsstätten in den festgesetzten Urbanen Gebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 6 BauNVO soll hier der sogenannte „trading-down-Effekt“ und eine mögliche Verödung des Plangebietes vermieden werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Bereich entspricht den Zielen des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten der Stadt Iserlohn aus dem Jahr 2014.

#### Begründung Ausschluss von Tankstellen

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind kein Bestandteil des Bebauungsplans, da sie nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt nicht zu der gewünschten Sicherheit im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Zudem geht von Tankstellen und von den mit dem Tankstellenbetrieb zwangsläufig einhergehenden Verkehrsbewegungen regelmäßig ein großes Störungspotenzial aus, das im Hinblick auf die anderen Nutzungen im Konflikt steht. Zudem können je nach Betreibermodell und Organisationsform die Schallemissionen aus dem Tankstellenbetrieb auch in den Nachtstunden zwischen 22.00 und 6.00 Uhr auftreten, was nicht mit den im Plangebiet gelegenen Wohnnutzungen verträglich ist. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

#### Begründung Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss

In MU 1, 6b, 7b und 8a ist in den zur Teutoburger Straße zugewandten Gebäudeteilen eine Wohnnutzung in den Erdgeschossflächen unzulässig. Ziel ist es, an der Teutoburger Straße bzw. am Teutoburger Platz eine belebte Erdgeschosszone mit Läden und Büros zu erreichen. Hiermit soll insbesondere im Bereich des Teutoburger Platz eine lebendige Nutzungsstruktur sichergestellt und die Entstehung eines monofunktionalen Wohngebiets verhindert werden. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Wohnungen auch im Erdgeschoss an diesen Standorten errichten zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen zurückstehen.

#### Begründung Ausschluss von Wohnnutzung in dem festgesetzten Urbanen Gebiet MU 8b

In MU 8b wird Wohnen in allen Geschossen ausgeschlossen, um die Entwicklung eines Gewerbehofes zu ermöglichen und soziale Infrastruktureinrichtungen wie das Berufskolleg zu sichern.

#### Begründung Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Vor dem Hintergrund des angestrebten Ziels, die Entwicklung eines kleinteilig mischgenutzten Quartiers zu ermöglichen, soll ein kleinteiliger Einzelhandel, welcher primär der Versorgung des Quartiers selbst dient im Plangebiet möglich sein.

Dies unterstützt das 2008 fortgeschriebene Einzelhandelsgutachten der Stadt Iserlohn, welches eine Einzelhandelsentwicklung in integrierten Lagen ohne Einschränkungen empfiehlt und einen steuernden Eingriff der Stadt Iserlohn nur im Rahmen der Einzelhandelsentwicklung an nicht integrierten Standorten als erforderlich ansieht.

Um jedoch größere Umverteilungseffekte bei ansässigen Betrieben abzuwenden, soll unter Berücksichtigung städtebaulicher und versorgungsfunktionaler Erfordernisse eine Flächenbeschränkung angestrebt werden. Die Beschränkung der Verkaufsflächengröße auf maximal 200 m<sup>2</sup> bei Einzelhandelsbetrieben unabhängig vom Sortiment erfolgt demnach, um nachteiligen

Auswirkungen durch die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe auf die Versorgungsstrukturen im Versorgungszentrum Innenstadt sowie auf die Nachbarzentren entgegenzuwirken.

### **7.1.2 Sonstiges Sondergebiet**

Die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze, der Besucherstellplätze sowie der Bedarf an Stellplätzen der umliegenden Bestandsbebauung soll in einer zentralen Quartiersgarage erfolgen. Die Quartiersgarage mit einer Kapazität von ca. 140 Stellplätzen ist als Alternative zu Tiefgaragen geplant, um als nachhaltiges Mobilitätskonzept einer zusätzlichen Versiegelung privater Flächen entgegenzuwirken und zugleich die baurechtlich erforderlichen Stellplätze für die Quartiere abzudecken. Darüber hinaus soll sie im Sinne einer Mehrfachnutzung auch den umliegenden Wohngebäuden sowie den Beschäftigten im Gebiet zur Verfügung stehen. Die Lage der Quartiersgarage mit Mobilitätsstation im Südwesten des Planungsgebiets wurde gewählt, um die Verknüpfung der Verkehrsträger in direkter Nähe zur Bushaltestelle zu ermöglichen und Fahrverkehr aus dem Gebiet fernzuhalten. Die Zufahrt vom Karnacksweg ermöglicht zudem Kfz-arme Verkehrsflächen am Wohnhof.

Die Quartiersgarage dient der Unterbringung der Stellplätze, d. h. insbesondere dem Nachweis der in den Baugebieten MU 1 sowie MU 8a und b erforderlichen Stellplätze und Besucherstellplätze. Darüber hinaus dient sie als Mobilitätsstation mit innovativen, gemeinschaftlich nutzbaren und dem Quartier zur Verfügung stehenden Mobilitätsangeboten wie Car- und Bikesharing einschließlich der dazugehörigen technischen Ausstattung, dem Abstellen von Fahrrädern, der Unterbringung der Zuwegung zur Garage, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie soziale Anlagen (z. B. Quartierstreff).

Die in der Quartiersgarage ausnahmsweise zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sollen der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ dienen. Denkbar sind hier beispielsweise Betriebe wie ein Fahrradreparaturservice oder eine Paketstation, welche zum einen Synergien zu den allgemein zulässigen Nutzungen herstellen oder zum anderen der Versorgung des Quartiers dienen. Soziale Anlagen wie beispielsweise ein Quartierstreff unterstreichen den Aspekt der gemeinschaftlichen Nutzung der Quartiersgarage.

Die Festsetzung, die obersten Geschossdecke der Quartiersgarage nicht als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge zu nutzen, dient dem Schutz des Stadtbildes und gewährleistet, dass Autos in der Quartiersgarage nur eingeschränkt raumwirksam sind. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen, einer nachhaltigen Dachflächengestaltung und einer möglichst hohen Gestaltungsqualität im Plangebiet.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die bauliche Dichte im Gebiet geregelt. Der Anteil des Baugrundstücks, welcher durch bauliche Anlagen überdeckt ist wird als Grundflächenzahl bezeichnet und als zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist ein weiteres Maß, welches den Anteil der zulässigen Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche beschreibt und wird ergänzend als zulässige Geschossfläche festgesetzt.

### 7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

In Bezug auf die Nutzungsmaße berücksichtigt die Planung den Gebietscharakter eines Urbanen Gebiets und die gut erschlossene, innenstadtnahe Lage der Fläche. Aufgrund der Zielsetzungen der städtebaulichen Rahmenplanung orientiert sich die GRZ an den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für das Urbane Gebiet. Es wird überwiegend mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ ist auf den Flächenbedarf der beabsichtigten gemischt genutzten Bebauung abgestimmt. Eine darüberhinausgehende GRZ soll vermieden werden, um unter ökologischen Gesichtspunkten den Versiegelungsgrad im Baugebiet zu minimieren und der städtebaulichen Zielsetzung nach einem durchgrüneten Urbanen Gebiet Rechnung zu tragen.

In begründeten Einzelfällen kann von den gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenzen der GRZ in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation und den konkreten städtebaulichen Zielsetzungen abgewichen werden. Da es sich bei den ehemaligen Firmengeländes „Hänsel Textil“ nicht um ein Wohngebiet auf der „Grünen Wiese“, sondern um die bauliche Ergänzung eines städtisch geprägten Quartiers handelt, ist aufgrund der integrierten Lage eine Überschreitung der Obergrenze in Teilbereichen aus städtebaulichen Gründen angemessen. In den Baugebieten MU 3a und b sowie 7a und b ist eine Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der GRZ bis 1,0 erforderlich um die angestrebte Organisation der privaten Stellplätze in Tiefgaragen und der damit zwingend erforderlichen Unterbauung der Grundstücke zu ermöglichen.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die vertikale Verdichtung ermöglicht. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen von 1,0 bis 2,4 orientieren sich deshalb an den o.g. Obergrenzen.

### 7.3 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Aufgrund der Tatsache, dass die Höhenentwicklung der Gebäude mittels Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse nur unzureichend geregelt werden kann – insbesondere nach Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung 2018 – ist eine baufeldweise differenzierte Festsetzung maximaler Gebäudehöhen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Die Höhenmaße werden in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, sodass gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der Bezugspunkt eindeutig definiert ist. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der höchstgelegene Punkt der Gebäudeaußenhülle anzusehen. Hierbei handelt es sich im Regelfall bei geneigten Dächern um den Dachfirst sowie bei Flachdächern um die Attika entlang der Außenwände.

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen dient der Begrenzung der Gebäudekubatur und gewährleistet, dass sich das neue Quartier stadtbildverträglich in seine Umgebung einfügt. Die Höhenregelungen nehmen damit Bezug auf die im Umfeld vorhandene Gebäudestruktur und dienen der städtebaulichen Integration des neuen Baugebietes in das bestehende bauliche Umfeld.

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht absehbaren erforderlichen technischen Aufbauten für Belüftung, Klimatisierung etc. wird eine Überschreitung der maximalen

Höhe der baulichen Anlagen um ein begrenztes Maß von maximal 1,5 m für technische Aufbauten und für die Anlage von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren um maximal 1,5 m zugelassen. Gleichzeitig wird die zulässige Überschreitung für technische Aufbauten auf höchstens 10 % der Dachflächen beschränkt, um die Gebäudeansichten nicht durch eine Vielzahl von technischen Aufbauten zu überfrachten. Der festgesetzte Mindestabstand von 3 m zur jeweils nächsten Gebäudekante dient dem Schutz des Stadtbildes und gewährleistet, dass die technischen Anlagen im Dachbereich in der Regel nur eingeschränkt raumwirksam sind. Dies entspricht der Zielsetzung, eine möglichst hohe Gestaltungsqualität im Plangebiet zu sichern und ermöglicht den Bauherren zudem einen gewissen Spielraum bei der Errichtung der baulichen Anlagen.

Die Bebauung des Gebietes soll außer in MU 2 und 8b mit Flachdachgebäuden entwickelt werden. Die in MU 2 und MU 7b festgesetzten Satteldächer bzw. Sattel- oder Flachdächer leiten sich aus den Dachformen der Bestandsgebäude ab. Um ein einheitliches städtebauliches Bild zu gewährleisten sollen in MU 2 weiterhin keine Flachdächer entstehen.

Nicht-Vollgeschosse sind allgemein zulässig, werden jedoch in Anlehnung an den städtebaulichen Entwurf durch die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Baufeldern begrenzt. Die drei vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Gebäudeseiten (Front- und freistehende Seitenfassaden) müssen aus städtebaulichen Gründen im obersten Geschoss, welches als Nicht-Vollgeschoss auszubilden ist, zurückspringen. Ein Abflachen der Bebauung an diesen Stellen ist notwendig, um eine geringere Geschossigkeit als Raumwirkung zum öffentlichen Raum zu erhalten.

#### **7.4 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplans werden für das Plangebiet übernommen und weiterentwickelt. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Entwicklung eines verdichteten Urbanen Gebietes und unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung der angrenzenden Bestandsbebauung werden im Plangebiet überwiegend drei bis vier Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO zugelassen. Lediglich im Bereich der Reihenhäuser im Osten werde zwei Vollgeschosse plus Nicht-Vollgeschoss ermöglicht. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die jeweilig beabsichtigte Gebäudetypologie und nehmen Bezug auf die vorhandene Baustruktur im Umfeld.

Die zwingend festgesetzte Viergeschossigkeit der Gebäude am Teutoburger Platz soll unter Bezugnahme des städtebaulichen Entwurfes die städtebauliche Dichte gliedern und den Platz fassen.

Die Möglichkeiten zusätzlicher Nicht-Vollgeschosse ergeben sich aus den Festsetzungen zu der Zahl der Vollgeschosse und der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen, welche sich aus der städtebaulichen Konzeption des Areals und der damit forcierten Wirkung ergeben.

## 7.5 Bauweise

Zur Sicherung der angestrebten kleinteiligeren Bebauungsstruktur im Osten wird für das Baugebiet MU 4 eine abweichende Bebauung  $a_1$  festgesetzt. In dieser gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäudekörper 18 m nicht unter- und 28 m nicht überschreiten darf.

Für die Baugebiete MU 8b und SO wird eine abweichende Bauweise  $a_2$  festgesetzt. In dieser gelten die Vorschriften der geschlossenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude nur zu einer Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen. Dies folgt der städtebaulichen Zielsetzung des Rahmenplans einer durchgängigen baulichen Fassung des Karnackswegs.

## 7.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (im weiteren Text „Baufelder“ genannt) werden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt. Die Baufelder werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien umgrenzt. Zum Teutoburger Platz werden Baulinien festgesetzt, um die städtebauliche Fassung des Platzraums zu sichern. Die Baulinien entlang der Pütterstraße und Hansaallee stellen eine bauliche Fassung der bereits im Bestand breit dimensionierten Straßenräume sicher.

Im Quartiersinneren werden die Baufelder überwiegend durch Baugrenzen definiert. Lage, Größe und Ausrichtung der Baufelder folgen der räumlichen Zielsetzung des städtebaulichen Entwurfs unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände und Ausrichtungen der Gebäude. Die Baufeldtiefen sind so dimensioniert, dass Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Kubatur der Gebäude eingeräumt wird.

Die darüber hinaus zugestandene Überschreitungsmöglichkeit eines Bauteiles zum rückwärtigen, den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Bereichen, eröffnet eine weitergehende Flexibilität bei der Ausgestaltung der Gebäudefassaden (z. B. Balkone, Loggien, etc.). Die Wirkung zum öffentlichen Raum bleibt aufgrund die Ausrichtung unberührt.

## 7.7 Nebenanlagen

Gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen soll innerhalb des Plangebiets eine hochwertige Bebauung mit ebenso hochwertigen Freiflächen entstehen. Um einen „Wildwuchs“ von groß dimensionierten Nebenanlagen zu vermeiden, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden lediglich innerhalb der Baufelder zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich Spielplätze, Fahrrad- sowie Müllabstellanlagen und Terrassen zulässig, um den angestrebten Charakter der grünen Innenhöfe und damit ein wesentliches Planungsziel sichern zu können. Fahrradabstellanlagen maximal 70 qm der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einnehmen und Müllabstellanlagen nicht höher als 2,00 m sein.

## 7.8 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die genaue Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen – dazu zählen Lage und Umfang von Fahrbahn, Gehweg, Bordsteinen und Rinnen, begrünten Bereichen, Baumpflanzungen sowie die Anordnung der öffentlichen Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen – bleiben der weiteren Planungsschritten überlassen und werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt. Hiermit sollen ausreichend Spielräume für die weitere Planungskonkretisierung geschaffen werden, die es erlauben, auf derzeit noch nicht absehbare Entwicklungen einzugehen.

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch bereits vorhandenen Straßen sichergestellt. Die Bestandsstraßen Pütterstraße, Hansaallee, Karnacksweg sowie Teile der Teutoburger Straße werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und somit entsprechend ihrer Erschließungs- bzw. Sammelfunktion planungsrechtlich gesichert. Die Teutoburger Straße wird durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „**Quartiersplatz**“ unterbrochen. Dieser Bereich soll als eine zusammenhängende Platzfläche, welche die Ansprüche des motorisierten Verkehrs, des Fuß- und Radverkehrs und der Aufenthaltsqualität vereinen soll, entwickelt werden. Der Quartiersplatz ist der zentrale Bereich des Quartiers und dient als Aufenthaltsort und Treffpunkt und trägt damit zur Ausbildung von Identität und Individualität des Quartiers bei. Insbesondere in jenen Bereichen, die den Erdgeschossen der angrenzenden Bebauung vorgelagert sind, kann der Platz für Außenmöblierung genutzt werden und damit zur Belebung beitragen.

Die innere Erschließung der einzelnen Wohnquartiere wird durch eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Verkehrszeichen 325/326 StVO) festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Dies berücksichtigt die Schutzbedürfnisse der hier geplanten Wohnnutzungen und verhindert ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Durchgangsverkehr zugunsten eines möglichst ungestörten, verkehrssicheren und kinderfreundlichen Wohnumfeldes. Eine Reihe an durch Wegerecht zugunsten der Stadt Iserlohn (Allgemeinheit) sichergestellten Fußwege ergänzt die Wegevernetzung innerhalb des Plangebietes.

## 7.9 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

Gemäß den Zielaussagen des städtebaulichen Rahmenplans sind die Innenhöfen als grüne Freiräume auszubilden, die für Spielflächen und Grün- und Freibereiche ausreichende Platzreserven vorhalten. Aufgrund dessen sind die erforderlichen Stellplätze in den festgesetzten Tiefgaragen bzw. der zentralen Quartiersgarage nachzuweisen. Im Sinne einer flächensparenden Planung sowie der Zielsetzung einer hohen Freiraumqualität sind die Stellplätze der Baugebiete MU 3a und b sowie 7a und b in Tiefgaragen nachzuweisen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind Tiefgaragenzu- und -abfahrten nur außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zulässig, um eine verträgliche Abwicklung des Ein- und Ausfahrtverkehrs zu gewährleisten und zusätzliche Fahrverkehre im Quartier selbst zu vermeiden. Die oberirdisch organisierten privaten Stellplätze sind in den

dafür gekennzeichneten Flächen als Sammelstellplatzanlagen konzipiert, um aus stadtgestalterischen Gründen einem ungeordneten Parken auf den öffentlichen Verkehrsflächen entgegenzuwirken und eine übermäßige Versiegelung der privater Freiflächen zu vermeiden.

### 7.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Wegerechte (Gehrechte, Geh- und Leitungsrechte sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) in MU 1, 4, 6, 7a, 8b und im SO werden zugunsten der Stadt Iserlohn (Allgemeinheit) festgesetzt. Sie sollen eine öffentliche Durchwegung im Quartier sicherstellen. Darüber hinaus soll hiermit die Zugänglichkeit der inneren Bebauung und Durchwegung von Süden nach Norden gewährleistet werden. Die Flächen bleiben im Privateigentum.

### 7.11 Versorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Abhängig vom genauen Leistungsbedarf der einzelnen Nutzungen ist zusätzlich zum Ersatz der bestehenden Transformatorenstation die Errichtung einer weiteren Station notwendig. Um die Flächen im Baugebiet für die Trafostationen zu sichern werden diese in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Trafostation / Stromversorgung“ festgesetzt. Die erforderlichen Trassen mit Versorgungs- und Informationsleitungen hängen vom Lastschwerpunkt und den technischen Vorgaben der Stadtwerke Iserlohn ab.

### 7.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Pflanzliste

Auf Grundlage der anerkannten Straßenbaumliste der GALK werden Vorschläge zur Artenwahl in folgender Tabelle dargestellt.

Bei den Höhen- und Breitenangaben handelt es sich um die maximale Ausbildung unter optimalen Bedingungen.

#### Straßenbäume

| Botanischer und deutscher Name                  | Höhe (m) | Breite (m) | Bemerkungen |
|---|----------|------------|-------------|
| Acer campestre<br>Feldahorn                     | 8-10     | 8-10       |             |
| Acer opalus<br>Schneeballblättriger Ahorn       | 8-10     | 5-8        |             |
| Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘<br>Felsenbirne | 6-8      | 3-5        |             |
| Crataegus crus-galli<br>Hahnendorn              | 5-7      | 5-7        |             |

|   |       |      |                            |
|---|-------|------|----------------------------|
| Crataegus lavalley ‚Carrierei‘<br>Apfeldorn | 5-7   |      |                            |
| Malus spec.<br>Zierapfelarten               | 4-12  | 2-6  | Sortenbedingter Fruchtfall |
| Ostrya carpinifolia<br>Hofenbuche           | 10-15 | 8-12 |                            |
| Sorbus aria<br>Echte Mehlbeere              | 6-12  | 4-7  |                            |
| Sorbus intermedia<br>Schwedische Mehlbeere  | 10-15 | 5-7  |                            |

Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.

### Großgehölze für Solitärpflanzung

|  |       |       |                            |
|--|-------|-------|----------------------------|
| Liquidambar styraciflua<br>Amberbaum               | 10-20 | 6-12  |                            |
| Liriodendron tulipifera<br>Tulpenbaum              | 25-35 | 15-20 |                            |
| Quercus robur<br>Stieleiche                        | 25-35 | 15-20 |                            |
| Tilia tomentosa ‚Brabant‘<br>Brabanter Silberlinde | 20-25 | 12-18 | Keine Honigttauabsonderung |

Die Solitärgehölze sind mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen.

Für die festgesetzten Einzelbäume innerhalb der privaten Stellplatzflächen sind Gehölze mit standortgerechten Arten gemäß der Pflanzliste anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Die genaue Lage und Anzahl der anzupflanzenden Bäume bleibt der weiteren Entwurfs- und Ausbauplanung vorbehalten und kann vom festgesetzten Standort abweichen. Hierdurch sollen Spielräume für die nachfolgende Entwurfs- und Ausbauplanung offen gehalten werden, soweit sie nicht dem Ziel und Grundcharakter der Festsetzung widersprechen.

### Dachbegrünung

Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und zugunsten des Stadtklimas wird eine extensive Dachbegrünung für alle Flachdächer festgesetzt. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, Regenwasserversickerungsanlagen oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem wird durch die Begrünung die Aufheizung der Luft in einem dicht bebauten Gebiet gemildert und so verhindert, dass dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung kühle Luft zum Austausch entzogen wird. Das Ziel ist eine möglichst flächendeckende Dachbegrünung zu erreichen. Aufnahmen bilden Dächer, die zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden oder erforderliche technischer Dachaufbauten und Dachöffnungen aufweisen.

## 7.13 Örtliche Bauvorschriften

### Dachgestaltung

Um das Quartier in einem gemeinsamen gestalterischen Duktus als ablesbare Einheit entwickeln zu können, sind einheitliche Dachformen festgesetzt. Durch Flachdächer setzen sich die Neubauten bewusst von den identitätsstiftenden Bestandsgebäuden (Wohngebäude MU 2 und Berufskolleg 8b) ab, welche im Gegensatz dazu mit Schrägdächern ausgebildet werden müssen.

## 8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Städtebau kommt bei der Entwicklung klimagerechter Städte eine besondere Rolle zu. Mittels kompakter Siedlungsstrukturen, Gebäudestellungen sowie einer Entsiegelung bzw. einem geringen Versiegelungsgrad von Flächen kann ein erheblicher Einfluss auf den Klimaschutz und die Anpassung an klimatische Veränderungen genommen werden.

## 9 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Aufgrund der durchgeführten orientierenden Bodenuntersuchungen vom 11.08.2016 der INGENIEURE GmbH & Co. KG Unna bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans aus bodenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Die festgestellten lokalen Bodenbelastungen für die Wohnnutzung wurden bereits beseitigt. Detaillierte Aussagen sind der Anlage „Orientierende Bodenuntersuchungen“ zu entnehmen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde werden zum Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken geltend gemacht.

Seitens des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen steht im Plangbiet Löß/Lößlehm über dem devonzeitlichen Massenkalk an. Der Kalkstein ist potenziell verkarstungsfähig. Erdfälle sind aus der näheren Umgebung jedoch nicht bekannt.

Nach dem ordnungsgemäßen Abbruch des Gebäudekomplexes „Hänsel-Textil“ bzw. beim konkreten Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises bzgl. der evtl. erforderlichen Bodenuntersuchungen erneut zu beteiligen.

### **Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub**

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden oder Hinweise auf mögliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Abteilung Umwelt und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2939 oder 217-2943) und der Märkische Kreis – Untere Bodenschutzbehörde (Tel. 02351/966-6385) zu verständigen. Der Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von seinem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BBodSchG). Liegt eine schädliche Bodenveränderung vor, so können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder Sanierung fordern.

Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem Material erfolgen, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhält. Sollten Recyclingbaustoffe oder Bodenaushub eingesetzt werden, der die o. g. Vorsorgewerte nicht einhält, ist das vorab mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.

## 10 Hydrogeologische Situation

Die Bodenuntersuchungen vom 11.08.2016 der INGENIEURE GmbH & Co. KG Unna konnten Grundwasser in dem Sinne nicht nachweisen, dass der Grundwasserstand im Bohrloch nicht frei messbar war. Zudem konnten keine einheitlichen Wasserspiegellhöhen abgeleitet bzw. ermittelt werden. Potentielle grundwassergefährdende Schadstoffkonzentrationen in der Auffüllung bzw. im Boden wurden nicht nachgewiesen. Darüber hinaus wirken in der ungesättigten

Zone Rückhalteprozesse (Sorptionsvorgänge und Filterungen durch das anstehende Bodenmaterial). Aus gutachterlicher Sicht besteht keine Erfordernis von weiteren Maßnahmen oder Untersuchungen. Detaillierte Aussagen sind der Anlage „Orientierende Bodenuntersuchungen“ zu entnehmen.

## **11 Kampfmittel**

Die fachgerechte Einschätzung und Untersuchung des Plangebietes durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg wurde mit einer Luftbilddauswertung durchgeführt. Nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg liegen keine Hinweise auf Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Es wurde festgestellt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

## **12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

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

## **13 Arten- und Baumschutz**

Aufgrund der Artenschutzrechtlichen Belange /Artenschutz-Vorprüfung vom November 2019 des Landschaftsplanungsbüros „grünplan“ bestehen keine artenschutzrechtlichen Belange gegen den Bebauungsplan. In der Zusammenschau von Funden nach Aktenlage, Begehung und Potenzialerschaffung vor Ort sowie unter Berücksichtigung der Habitatansprüche relevanter Arten ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Eingriffsbereich nicht zu erwarten. Die am Rand des Kolleg-Geländes vorhandenen Bäume weisen augenscheinlich keine ausgeprägten Höhlungen und damit potenzielle Quartiere baumbewohnender Fledermausarten bzw. Brutmöglichkeiten von gefährdeten Vogelarten auf. In den vom Abbruch betroffenen Gebäuden im Bereich des Berufskollegs ist ein Auftreten von gebäudebewohnenden Fledermaus- und Vogelarten sehr unwahrscheinlich, da bei den in Betrieb befindlichen Gebäuden keine Einflugmöglichkeiten bestehen und keine Hinweise (z. B. Kotreste oder Verfärbungen an Außenfasaden) auf ein Vorkommen von Fledermäusen bzw. Vögeln bestehen.

Aufgrund der vorhandenen Gehölzbestände und der vorgefundenen Nester ist davon auszugehen, dass die Vorhabenfläche als Teilhabitat für gehölzbrütende europäische Vogel-Arten von Bedeutung 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.

Detaillierte Aussagen sind der Anlage „Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplanverfahren ‚Hänsel-Textil / Teutoburger Platz‘ in Iserlohn“ zu entnehmen.

Es gelten die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Es gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Iserlohn muss beachtet werden. Der SIH ist vor den Abbrucharbeiten zu beteiligen. Um die Einhaltung aller artenschutzrechtlichen Vorschriften zu gewährleisten und um sicherzustellen, dass sich nicht zwischenzeitlich streng geschützte Arten angesiedelt haben, ist vor einer wesentlichen Veränderung eine erneute Begutachtung durch einen Sachverständigen durchzuführen. Während der Bauphase sind für die vorhandenen Bäume geeignete Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich, den Stamm und den Kronenbereich zu treffen. Des Weiteren gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung.

## 14 Lärm

Die Schalltechnische Untersuchung vom 31.01.2020 von Brilon Bonzio Weiser hält fest, dass der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht umsetzbar ist. Städtebauliche Missstände sind nicht zu erwarten. Mögliche Konflikte sind mit technischen oder betrieblichen Maßnahmen lösbar.

### Verkehrsrgeräusche

Im Verlauf des Straßenzuges Karnacksweg/Hansaallee liegen die Beurteilungspegel im Bestand mit bis zu 63/52 dB(A) tags/nachts über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete (MI). Für das Urbane Gebiet werden in der vorliegenden Untersuchung die gleichen Orientierungswerte wie im MI angesetzt. Die Orientierungswerte für Verkehrsrgeräusche können an der lärmzugewandten Seite der Gebäude um 5 – 10 dB(A) überschritten werden, sofern sichergestellt ist, dass im Inneren der Gebäude durch die Anordnung der Räume oder die Verwendung von schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Die Grenze von 70/60 dB(A) wird in allen Fällen um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Für die Fassaden der geplanten Gebäude im Verlauf des Karnackswegs, der Hansaallee und der Pütterstraße ist gemäß Gutachten dementsprechend ein Bauschalldämm-Maß von bis zu 35 dB(A) erforderlich. Im Großteil des Planbereichs ist ein Bauschalldämm-Maß von 30 dB(A) erforderlich. Für diesen Bereich kann davon ausgegangen werden, dass eine moderne, an den Anforderungen der EnEV (Energieeinsparungsverordnung) ausgerichtete Bauweise automatisch auch das erforderliche Maß an Schallschutz liefert.

### Betriebsrgeräusche v. technischen Anlagen

Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass die technischen Anlagen südlich der Hansaallee nicht relevant zur Geräuschsituation im Geltungsbereich beitragen, da sie bereits an deutlich näher gelegenen Wohngebäuden (z. B. Karnacksweg 40, Hansaallee 2/4, Hansaallee 10/12, Zollernstraße 13/15) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für MI- oder

WA-Nutzungen einhalten müssen. Im Tageszeitraum sind gemäß Gutachten keine Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm zu erwarten. Das gilt sowohl für die vorhandenen und geplanten Nutzungen in der Nachbarschaft wie auch innerhalb des Geltungsbereichs. Auch im Nachtzeitraum können die Richtwerte durch die Beurteilungspegel an allen Gebäuden eingehalten werden.

Lediglich Spitzenpegel durch Türenschnallen führen im Nachtzeitraum zu höheren Immissionen als zulässig. Diese sind problematisch, wenn sie durch gewerblich genutzte Stellplätze verursacht werden. Durch dem Wohnen dienende Stellplätze sind keine Konflikte zu erwarten. Von den geplanten Stellplatzanlagen und ihren Zufahrten sind keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm können an den nächstgelegenen Fassaden überwiegend eingehalten werden.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der schalltechnische Nachweis für die Lüftungsanlagen der geplanten Tiefgaragen zu führen.

Detaillierte Aussagen sind der Anlage „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 405 ‚Ehemalig Hänsel Textil‘ in Iserlohn“ zu entnehmen.

## **15 Entwässerung und Starkregen**

Das Plangebiet wird nach Realisierung geringer versiegelt sein als bisher. Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen für den Wasserrückhalt bei Starkregen sind begrünte Flachdächer zur Drosselung des Regenwassers sowie großflächige Bereiche in Gemeinschaftshöfen, um dort dezentrale Anlagen bzw. Flächen für den Rückhalt von Regenwasser zu ermöglichen. Ein Überflutungsnachweis ist zu beauftragen.

## **16 Verkehrsaufkommen / -umlenkung**

Das bestehende Verkehrsaufkommen sowie die Berechnung des Neuverkehrs wurde an den Knotenpunkten sowie zwischen den Knotenpunkten von Brilon Bonzio Weiser in der Schalltechnische Untersuchung erhoben. Die Berechnung der durch das Vorhaben zusätzlich zu erwartenden Verkehrsbelastungen wurde auf der Basis von Angaben des Vorhabenträgers sowie der Stadt Iserlohn und unter Berücksichtigung veröffentlichter Kennwerte bzw. eigener Erfahrungswerte durchgeführt. Es ist insgesamt ein Verkehrsaufkommen von im Mittel 3523 Kfz-Fahrten zu erwarten.

## **17 Ausgleich/Kompensation**

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

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 405 um eine Entwicklung einer nahezu voll versiegelten Fläche im Bestand handelt ist davon auszugehen, dass nach Realisierung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben. Daher wird die Prüfung des Eingriffs in Natur und Landschaft als nicht notwendig erachtet. Im Übrigen ist das Ausgleichserfordernis bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht gegeben."

## **18 Richtfunktrassen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Richtfunktrasse, die ggf. zu berücksichtigen ist. Bei der Nutzung bzw. Errichtung baulicher oder mobiler Anlagen, die mehr als 30 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen, sind vorab die Mobilfunkanbieter zu kontaktieren.

## **19 Bußgeldandrohung**

Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsstätten nicht nach § 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000 Euro geahndet werden.

**20 Städtebauliche Kennzahlen**

| Teilfläche/Nutzung                        | Teilfläche/Nutzung in qm | Anteil (in%) |
|---|--------------------------|--------------|
| <b>Urbanes Gebiet (MU), Summe</b>         | <b>21.920,56</b>         | <b>68,0</b>  |
| davon:                                    |                          |              |
| Überbaubare Grundstücksfläche             | 7.847,00                 | 35,8         |
| Nicht überbaubare Grundstücksfläche       | 14.073,56                | 64,2         |
| MU 1                                      | 3.405,38                 | 1,06         |
| MU 2                                      | 2.471,09                 | 0,8          |
| MU 3a                                     | 3.257,62                 | 1,0          |
| MU 3b                                     | 934,60                   | 0,29         |
| MU 4                                      | 2.307,98                 | 0,72         |
| MU 5                                      | 611,65                   | 0,2          |
| MU 6                                      | 909,63                   | 0,28         |
| MU 7a                                     | 3.180,39                 | 0,98         |
| MU 7b                                     | 1.644,79                 | 0,51         |
| MU 8a                                     | 2.179,33                 | 0,67         |
| MU 8b                                     | 1.018,09                 | 0,31         |
| <b>Sonstiges Sondergebiet (SO), Summe</b> | <b>1.675,09</b>          | <b>5,2</b>   |
| davon:                                    |                          |              |
| Überbaubare Grundstücksfläche             | 1.035,35                 |              |
| Nicht überbaubare Grundstücksfläche       | 639,74                   |              |
| <b>Verkehrsfläche</b>                     | <b>8.645,37</b>          | <b>26,8</b>  |
| <b>Gesamtfläche in qm</b>                 | <b>32.241,03</b>         | <b>100</b>   |

Tabelle 1: Städtebauliche Kennzahlen