

Bebauungsplan Nr. 147 »Dröscheder Feld« 6. Änderung

gem. § 13 a BauGB



Begründung



Bearbeitung:

Norbert Post
Hartmut Welters

Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund

Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44

info@post-welters.de / www.post-welters.de

Inhalt

1. Anlass, Ziele und Grundlagen der städtebaulichen Planung	4
1.1. Anlass, Ausgangssituation und städtebauliches Entwicklungsziel	
1.2. Wohnbaulandbedarf in Iserlohn	
1.3. Standortbewertung der Stadtbrache »Auf der Emst«	
1.4. Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsplanung	
1.5. Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung	
2. Standortsituation Stadtteil Dröscheder Feld	11
2.1. Geografische Lage im Stadtgebiet Iserlohn	
2.2. Städtebauliche Situation	
2.3. Verkehrliche Infrastruktur	
2.4. Soziale Infrastruktur	
2.5. Nahversorgung	
2.6. Grün- und Landschaftsräume	
3. Planungsstandort »Auf der Emst«	19
3.1. Standorthistorie, Stadtentwicklungsziele und heutige Situation	
3.2. Standortbeschreibung	
3.3. Verkehrsanbindung und Erschließungssituation	
3.4. Standorteignung für Wohnbauentwicklung	
4. Förmliche und informelle Planungen	26
4.1. Raumordnung und Landesplanung	
4.2. Landschafts-/Denkmalschutz	
4.3. Flächennutzungsplan (FNP)	
4.4. Stadtentwicklungskonzept (StEK)	
4.5. Gültiger Bebauungsplan (Ursprungsbebauungsplan)	
5. Städtebauliche Planungsziele und Alternativenbetrachtung	31
5.1. Städtebauliche Planungsziele	
5.2. Städtebauliche Konzeption – Alternativenbetrachtung	
5.3. Vergleichende Bewertung der städtebaulichen Konzeptalternativen	
5.4. Konzeptkonkretisierung im Bürgerdialog	
6. Städtebaulicher Entwurf	43
6.1. Städtebauliches Konzept	
6.2. Erschließungskonzept	
6.3. Grün- und Freiraumkonzept	
6.4. Klimaschutzkonzept	

7. Planungsrechtliche Festsetzungen	51
7.1. Grundsätze und Grundsystematik	
7.2. Art der baulichen Nutzung - Wohnungsanzahl	
7.3. Maß der baulichen Nutzung	
7.4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	
7.5. Stellplätze und Garagen	
7.6. Nebenanlagen	
7.7. Öffentliche Verkehrsflächen	
7.8. Versorgungsflächen	
7.9. Öffentliche Grünflächen	
7.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanz- und Erhaltungsgebote	
7.11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen – Private Erschließungswege	
8. Gestalterische Festsetzungen	59
8.1. Ziele der gestalterischen Festsetzungen	
8.2. Aneinander gebaute Häuser	
8.3. Dachgestaltung	
8.4. Nicht überbaute Grundstücksflächen	
9. Umweltbelange	64
9.1. Rechtliche Situation	
9.2. Überschlägige Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
9.3. Artenschutzrechtliche Vorprüfung	
9.4. Stadtklimatologische Untersuchung	
10. Fachbeiträge Boden / Verkehr	77
10.1. Geologische Untersuchung	
10.2. Altablagerungen	
10.3. Ergänzende orientierende Bodenluftuntersuchungen im Plangebiet	
10.4. Verkehrsuntersuchung	
11. Realisierung	85
11.1. Erschließung	
11.2. Bodenordnung	
11.3. Städtebaulicher Vertrag	
11.4. Kosten	
12. Städtebauliche Zahlenwerte	87

1. Anlass, Ziele und Grundlagen der städtebaulichen Planung

1.1. Anlass, Ausgangssituation und städtebauliches Entwicklungsziel

Der südwestliche Randbereich des Stadtteils »Dröscheder Feld« ist seit Jahrzehnten als städtebaulicher Entwicklungsschwerpunkt für den tertiären Bereich »Bildung, Forschung und Verwaltung« ausgewiesen. Der entsprechende Bebauungsplan wurde im Jahre 1983 rechtsverbindlich.

Mit Ausnahme der abrundenden Wohnbebauung im Südwesten und einer vereinzelt An-siedlung von Verwaltungs-, Bildungs- und Forschungseinrichtungen östlich und nordöstlich der Straße »Kalkofen« ist in den vergangenen ca. 30 Jahren der überwiegende Teil der planungsrechtlich vorbereiteten Fläche unbebaut geblieben und stellt sich heute als minderge-nutzte Stadtbrache dar. Auch derzeit ist keine nennenswerte gewerbliche Nachfrage an die-sem Standort festzustellen bzw. absehbar.

Demgegenüber gibt es im Siedlungsband westlich von Iserlohn-Mitte im Bereich Dröscheder Feld bis Letmathe eine anhaltend hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern bzw. entspre-chenden Grundstücken in verkehrlich günstigen und freiräumlich hochwertigen Lagen. Diese Nachfrage kann durch die derzeit vorhandenen Flächenpotenziale aus unterschiedlichen Gründen nicht oder nur unzureichend gedeckt werden.

Vor dem Hintergrund

- der mangelnden Nachfrage nach adäquaten Dienstleistungsnutzungen am Standort Dröscheder Feld,
- der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhauswohnen in hochwertigen Lagen im westlichen Bereich des Iserlohner Siedlungsbandes,
- der wohnbaulichen Vorprägung des Standortes »Auf der Emst« und
- der landesplanerisch gebotenen Bevorzugung der Innenentwicklung bislang ungenutzter Flächenpotenziale

bietet sich die langjährige Stadtbrache »Auf der Emst« südwestlich der Straße »Kalkofen« für eine wohnbauliche Weiterentwicklung der im Umfeld bestehenden Nutzungsstrukturen an. Unter Berücksichtigung und Nutzung der bereits realisierten Erschließung und Infrastruk-tur im angrenzenden Umfeld soll hier sukzessive ein Wohnquartier für rund 60 Einfamilien-häuser, ergänzt um einige wenige Mehrfamilienhauswohnungen, entwickelt werden. Beson-deren Wert wird hierbei auf Aspekte der Energieeinsparung, Energieeffizienz sowie des Ein-satzes erneuerbarer Energien gelegt.

Für die Umsetzung der geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele im Bereich »Auf der Emst« wird die Änderung des gültigen Planungsrechtes im Rahmen eines Bebauungsplan-verfahrens erforderlich.

1.2. Wohnbaulandbedarf in Iserlohn

1.2.1. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Das BBSR veröffentlicht auf Grundlage der laufenden Raumbbeobachtung Wohnungsmarktprognosen. Grundlage dieser Analyse ist die Wohnungsmarktprognose 2025, Stand 2011. In diesem Zusammenhang ermittelt das BBSR in einer oberen und unteren Variante den Neubaubedarf in Deutschland. Als kleinste räumliche Bezugsebene dienen die Kreise und kreisfreien Städte. Der Neubaubedarf wird für die Anzahl Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) und in Mehrfamilienhäusern (MFH) differenziert dargestellt und für den Zeitraum bis 2025 prognostiziert.

Für den Märkischen Kreis wird beispielsweise für das Jahr 2015 in der oberen Variante ein Neubaubedarf für EFH/ZFH von 0,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner ermittelt. Anteilig umgerechnet auf die Einwohnerzahl von Iserlohn (93.450 EW, Stand 30.06.2013) ergibt sich hier ein rechnerischer Neubaubedarf von jährlich rd. 65 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – verbunden mit einer steigenden Tendenz in den Folgejahren.

1.2.2. Lokale Wohnungsmarktbeobachtung

Die Wohnungsmarktbeobachtung anhand von zwei größeren Entwicklungsprojekten der vergangenen Jahre in verschiedenen Iserlohner Stadtteilen zeigt, dass der weitaus überwiegende Teil der dortigen Interessenten für Ein- und Zweifamilienhäuser bereits schon zuvor in Iserlohn ansässig war. Dabei war der Anteil der Interessenten aus dem jeweiligen Stadtteil vergleichsweise hoch – mit steigender Tendenz in den letzten Jahren. Hieraus kann abgeleitet werden, dass in Iserlohn potenzielle Grundstückskäufer für Ein- und Zweifamilienhäuser vermehrt aus dem jeweiligen Stadtteil kommen und vorzugsweise nur kleinräumliche Wanderungen vornehmen.

Im westlichen Iserlohner Siedlungsband gibt es im Bereich Letmathe/Oestrich/Dröschede/Grüne/Dröscheder Feld aktuell eine anhaltende Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern. Aufgrund der vorgenannten geringen Wanderungsbereitschaft kommen für die meisten Interessenten Standorte in den anderen Stadtteilen, wie z. B. Iserlohn-Sümmern oder Iserlohn-Nußberg, nicht in Frage. Gebrauchtimmobilien in adäquater Qualität, welche die Nachfrage befriedigen könnten, stehen in diesem Suchraum kaum zur Verfügung.

Das Wohngebiet »Rauhe Hardt/Ost« in Dröschede ist inzwischen fast vollständig entwickelt. Im Zuge der Vermarktung wurden trotz des schalltechnischen Nachweises der Wohnverträglichkeit in dem Bereich nahe der Autobahn Akzeptanzprobleme festgestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die anhaltende Nachfrage insbesondere junger Familien nach Ein- und Zweifamilienhäusern im westlichen Teil des Iserlohner Siedlungsbandes (Bereich Letmathe/Oestrich/Dröschede) derzeit kein ausreichendes bzw. adäquates Angebot zur Verfügung steht. Da die einheimischen Interessenten ein Ausweichen in andere Stadtteile oder in das Umland tendenziell vermeiden, ist davon auszugehen, dass sich der lokale Nachfragedruck in Zukunft weiter erhöhen wird. Bei den flexibleren und weniger gebundenen Interessenten ist davon auszugehen, dass sie aufgrund des Angebotsmangels in attraktive Lagen anderer Städte ausweichen bzw. abwandern werden. Vor diesem Hintergrund besteht in diesem Bereich des Stadtgebietes unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten ein deutlicher Handlungsdruck zur Entwicklung nachfragegerechter Flächen für familienorientiertes Wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

1.2.3. Demografie / Wohnbaulandbedarfe für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Wohnungsnachfrage und damit auch der Bedarf an Wohnbauland werden neben der Bevölkerungsentwicklung vor allem durch die Faktoren Wohnungs- und Haushaltsgröße beeinflusst. Vor dem Hintergrund einer allgemein zu beobachtenden Haushaltsverkleinerung und steigender Wohnflächeninanspruchnahme ist trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen ein steigender Wohnungs- und Baulandbedarf zu erwarten. Bereits im Stadtentwicklungskonzept ist trotz negativer Bevölkerungsentwicklung ein nomineller Wohnungsneubedarf von ca. 200 WE im Jahr festgestellt worden (vgl. StEK 2005 S. 20). Diese Zahl beinhaltet vom innerstädtischen Wohnen in zentraler Lage bis hin zum Wohnen im Einfamilienhaus ein breites Spektrum an Wohnformen. Insbesondere die negative Bevölkerungsentwicklung erfordert Entwicklungsmaßnahmen, um Wanderungsverluste zu vermeiden und Wanderungsgewinne zu generieren.

Die Einfamilienhausquote in Iserlohn liegt mit rd. 26 % deutlich unter dem Landesdurchschnitt von rd. 32,5 % (vgl. StEK 2005 S. 18), was mit der nach wie vor erhöhten Nachfrage auf dem hiesigen Wohnungsmarkt korrespondiert. Nach der Prognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt-, und Raumforschung gibt es in dem Wohnsegment Ein- und Zweifamilienhäuser ein ansteigender Bedarf von rund 65 WE jährlich (vgl. Ziffer 1.2.1). Zur Deckung dieses Bedarfs ist auch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser erforderlich, da es in diesem in Iserlohn unterrepräsentierten Segment noch Nachholbedarf gibt.

Wichtiges Ziel der Stadtentwicklungspolitik ist zunächst die Attraktivitätssteigerung bestehender Wohngebiete zur Vermeidung von Leerständen. Ein Beispiel hierfür ist u. a. das Programm »Südliche Innenstadt«, das in erster Linie eine Aufwertung des Segmentes innerstädtischer Geschosswohnungsbau beinhaltet.

Das Segment Ein- und Zweifamilienhäuser ist vor allem außerhalb der Kernbereiche verortet. Hier zeichnet sich im Bestand ein Generationswechsel ab, der in Teilen bereits heute spürbar ist und einen Eigentümerwechsel bei den Bestandsimmobilien zur Folge hat. Dabei

steht die Weitergabe innerhalb der Familie bzw. an Menschen aus dem nachbarschaftlichen Umfeld an erster Stelle, so dass ein Großteil der frei werdenden Ein- und Zweifamilienhäuser nicht auf dem Immobilienmarkt angeboten werden. Auch finden Bestandsimmobilien aufgrund geänderter Wohn- und Energieanforderungen, erhöhtem Sanierungsbedarf sowie vor geprägter sozialer Milieus nur bedingt den Zuspruch bei örtlich ungebundenen, ggf. von außerhalb kommenden jungen Familien, die verstärkt auf die bauliche Umsetzung ihrer individuellen Bedürfnisse und Vorstellungen achten. Insofern gibt es auch nur bedingt einen Wirkungszusammenhang zwischen mindergenutzten Altbauten und der Nachfrage nach neuen Einfamilienhausgrundstücken.

1.2.4. Wohnbauflächenbedarfe / Flächenpotenziale im Iserlohner Stadtgebiet

Im Rahmen der Neuauufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP 2014) wurde eine Prognose des zukünftigen Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs erstellt. Ausgehend von der bisherigen Entwicklung und der zukünftigen Bevölkerungszahl wurde der künftige Bedarf an Wohneinheiten und daraufhin der Wohnbauflächenbedarf für den Prognosehorizont 2011 bis 2025 berechnet. Fußend auf einer weiteren Haushaltsverkleinerung und steigender Wohnflächeninanspruchnahme pro Haushalt ist trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen ein steigender Wohnungs- und Baulandbedarf zu erwarten. Für den Zeitraum 2011 bis 2025 wird dementsprechend von einem voraussichtlichen weiteren Wohnungsbedarf von rund 1.151 WE und einem Wohnbauflächenbedarf von rund 48 ha bis 58 ha (brutto) ausgegangen.

Dem voraussichtlichen Bedarf an Bauflächen stehen Flächenpotenziale gegenüber, die im alten Flächennutzungsplan von 1980 ausgewiesen, bisher jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht genutzt wurden. In Iserlohn haben Baulücken im Innenbereich und in rechtskräftigen Bebauungsplänen einen erheblichen Anteil an den Flächenreserven. Hinzu kommen weitere Flächen, für die Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes besteht oder die nur im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Insgesamt stehen dem prognostizierten rechnerischen Bedarf Flächenreserven in ungefähr gleicher Höhe gegenüber, so dass die im alten Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen den zukünftigen Wohnbaulandbedarf rechnerisch und flächenmäßig abdecken.

Vor dem Hintergrund eines zahlenmäßig ausgeglichenen Verhältnisses zwischen ermittelten Wohnbauflächenbedarfe und ausgewiesenen Flächenreserven wurde bei der Neuauufstellung des Flächennutzungsplanes die bisherige Ausweisung der Brachfläche »Auf der Emst« als Sonderbaufläche übernommen, obwohl diese Fläche im Stadtentwicklungskonzept (StEK) 2005 als Entwicklungsschwerpunkt für eine Wohnbauflächenentwicklung empfohlen wurde.

Die Entwicklung der als Sondergebiet ausgewiesenen Brachfläche »Auf der Emst« als Wohngebiet macht eine entsprechend geänderte Ausweisung im Flächennutzungsplan erforderlich (vgl. Ziffer 4.3.). Insgesamt sieht die vorliegende städtebauliche Planung an diesem Standort ca. 3,3 ha Wohnbaufläche vor. Um zu vermeiden, dass hierdurch im Flächennutzungsplan ein Überhang an Flächenreserven entsteht, soll in Abstimmung mit der Be-

zirksregierung Arnsberg an anderer Stelle im Stadtgebiet eine entsprechend große Wohnbaufläche zurückgenommen und somit ein nomineller Flächentausch vorgenommen werden. Die beabsichtigte ca. 3,9 ha große Tauschfläche liegt im östlichen Randbereich des Ortsteils Sümmern im lärmvorbelasteten Bereich angrenzend zum neuen Sportplatz und ist von daher nur noch bedingt als Wohnbauland geeignet. Im gültigen Flächennutzungsplan ist sie als Wohnbaufläche dargestellt. Nach der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Tauschfläche zukünftig als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen werden, was auch der aktuellen Nutzung entspricht.

Mit dem Flächentausch wird der landesplanerischen Vorgabe entsprochen, Flächenaktivierungen der Innenentwicklung den Vorzug gegenüber der Entwicklung von Flächen an den Siedlungsrändern zu geben. Durch den Flächentausch reduziert sich die insgesamt der Stadt Iserlohn zur Verfügung stehende Flächenreserve für Wohnbauflächen um ca. 0,6 ha.

1.3. Standortbewertung der Stadtbrache »Auf der Emst«

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen im Vorfeld dieser städtebaulichen Planung wurde die Brachfläche »Auf der Emst« eingehend in Hinblick auf ihre Standorteignung für eine wohnbauliche Entwicklung im Einfamilienhaussektor analysiert und bewertet. Hierzu wurde eine Standortbetrachtung durchgeführt, deren Ergebnis unter Ziffer 3.4. im Detail dargestellt ist.

Zu den wesentlichen Gründen, die für eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche sprechen, gehören:

- Flächenaktivierung einer Stadtbrache im Sinne des landesplanerischen Leitbildes der Innenentwicklung,
- abschließende Vervollständigung eines bestehenden Einfamilienhausgebietes aus den 1980er Jahren und damit harmonische Einfügung in das städtebauliche Umfeld,
- Entsprechung der geänderten Stadtentwicklungsziele, welche Ansiedlungen im Bereich Bildung und Forschung nun schwerpunktmäßig an zentraleren Orten im Stadtgebiet vorsehen, die in den 1980er Jahren noch nicht zur Verfügung standen,
- vorhandene, gut ausgebaute Erschließung,
- Nutzung (und damit auch langfristige Sicherung) der guten örtlichen Infrastruktur,
- gute verkehrliche Erreichbarkeit sowohl der Innenstadt wie auch der Autobahn,
- vorhandene Topografie (südwestliche Hangneigung) begünstigt die Entwicklung eines solarenergetisch orientierten Wohngebietes.

Die zahlreich festgestellten und gewichtigen Stärken legen eine wohnbauliche Entwicklung der Stadtbrache im Sinne der Innenentwicklung und Flächenaktivierung nahe. Eine umweltfachliche Vorabeschatzung hat keine wesentlichen Einschränkungen oder Bedenken gegenüber einer baulichen Entwicklung der Brachfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Vorprägung im angrenzenden Umfeld und der erhöhten Nachfrage junger Familien auf dem

lokalen Wohnungsmarkt eignet sich der Standort insbesondere für eine Entwicklung als Einfamilienhausgebiet.

1.4. Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsplanung

Für den Planungsbereich gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 147 »Dröscheder Feld«, 5. Änderung (Ursprungsbebauungsplan). Die Ringstraße »Auf der Emst« ist als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen und soll diesen planungsrechtlichen Status auch weiterhin beibehalten. Sowohl die Brachfläche als auch der mit Grundschule und Kindergarten bebaute Bereich an der Straße »Kalkofen« sind als Sondergebiet für Bildung, Forschung und Verwaltung gem. § 11 BauNVO ausgewiesen. Die realisierten Bildungs- und Erziehungseinrichtungen entsprechen somit dem zulässigen Nutzungsspektrum des Sondergebietes, so dass für diesen Bereich kein Anlass für eine Änderung des Planungsrechtes besteht.

Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich (= räumlicher Geltungsbereich dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 »Dröscheder Feld«) beschränkt sich somit auf die Flurstücke 893 bis 895 und 1079 bis 1081 (Brachfläche) sowie 725 tlw. (Fußweg) in der Gemarkung Oestrich, Flur 13. Die Flächengröße beläuft sich insgesamt auf ca. 5,95 ha. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden, Westen und Osten von der Ringstraße »Auf der Emst«,
- im Nordosten von der Straße »Kalkofen«,
- im Osten von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundschule und des Kindergartens (Flurstücke 763 und 1082).

Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7 BauGB) und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5. Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Plangebiet befindet sich an zentraler, siedlungsintegrierter Stelle im südwestlichen Rand des Iserlohner Stadtteils Dröscheder Feld. Sowohl im Bereich des Plangebietes als auch im angrenzenden Umfeld sind Sonder- und Wohngebiete ausgewiesen, die entweder ganz oder teilweise bebaut sind. Das Plangebiet ist von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen »Auf der Emst«, »Kalkofen«) umschlossen. Die technische Erschließung der geplanten Bauflächen ist bereits vorhanden bzw. vorbereitet. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich somit um eine planerische Neuausrichtung und Aktivierung bereits erschlossener aber noch unbebaut gebliebener Bauflächen im Sinne der Innenentwicklung.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan als »Bebauungsplan der Innenentwicklung« nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB folgende Bedingungen einzuhalten:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Festsetzung der Grundflächengröße muss insgesamt weniger als 20.000 qm betragen.
- Bei einer Fläche im o. a. Sinne von 20.000 qm und weniger als 70.000 qm ist im Rahmen einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Berücksichtigung bestimmter Kriterien nachzuweisen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Es darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem Landesrecht unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im vorliegenden Fall umfasst das Plangebiet ca. 5,95 ha. Der Anteil der geplanten Baugebiete beläuft sich auf ca. 3,3 ha. Bei einer geplanten Grundflächenzahl von in der Regel 0,3 und punktuell 0,4 ergibt sich für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm. Art und Umfang der geplanten (Wohn-)Nutzungen begründen keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem UVPG NRW unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes und werden somit nicht beeinträchtigt.

Da somit die im § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen vorliegen, wird diese Änderungsplanung als »Bebauungsplan der Innenentwicklung« im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend.

2. Standortsituation Stadtteil Dröscheder Feld

2.1. Geografische Lage im Stadtgebiet Iserlohn

Der Stadtteil Dröscheder Feld liegt inmitten des Iserlohner Siedlungsbandes, das von Letmathe im Westen bis Wermingsen im Osten reicht. Dröscheder Feld grenzt im Nordwesten an den Stadtteil Dröschede, im Südwesten an die Grüne und im Osten an Iserlohn-Mitte.

Im Süden und Osten wird der Stadtteil Dröscheder Feld räumlich durch Bahnlinien begrenzt, im Osten darüber hinaus durch den Hauptfriedhof. Im Norden bzw. Westen bilden die Straßen Hellweg bzw. Im Hütten (K 17) die Stadtteilgrenze. Nordwestlich, jenseits der K 17, schließt sich der Stadtteil Dröschede an. Hier existieren gute Vernetzungen zwischen den Wohn- und Siedlungsflächen der benachbarten Stadtteile. Die Stadtteile Dröschede und Dröscheder Feld sind aufgrund dessen als Raum- und Funktionseinheit anzusehen.

Der Stadtteil Dröscheder Feld ist topografisch z. T. stark bewegt. Der Hochpunkt des Stadtteils, der Dröscheder Berg, befindet sich mit rd. 260 m ü. NN ungefähr in der geografischen Mitte nördlich des Zentrums für Gerontotechnik. Das Gelände fällt in südlicher bzw. südwestlicher Richtung erheblich ab und bildet im Süden zum Stadtteil Grüne eine rd. 25 m hohe Hangkante aus. Der Höhenunterschied zwischen dem Dröscheder Berg und den Verkehrslinien, die den Stadtteil im Süden und Südwesten begrenzen (L 743/K 17), beträgt rd. 70 m. Damit bildet die Topografie hier eine markante natürliche Grenze zu den südlich bzw. südwestlich gelegenen Stadtteilen aus. Demgegenüber ist die Topografie in Richtung Nordosten (Iserlohn-Mitte) mit rd. 17 m Höhenunterschied zum angrenzenden Hauptfriedhof deutlich weniger bewegt ausgebildet.

2.2. Städtebauliche Situation

Der Stadtteil Dröscheder Feld wird wesentlich durch die beiden unterschiedlichen Nutzungen Wohnen und Dienstleistungseinrichtungen für den Bereich Bildung, Forschung und Verwaltung geprägt. Wohnbereiche mit vorwiegend kleinteiliger Ein- und Zweifamilienhausbebauung besitzen im Stadtteil den größten Flächenanteil. Mehrfamilienhäuser sind in geringerem Umfang vorhanden. Die wohnbauliche Siedlungsentwicklung im Stadtteil verlief in unregelmäßigen Schüben von Ost nach Südwest und ist geprägt durch Gebäude aus den 1930er Jahren, der Nachkriegszeit und den 1980/90er Jahren.

Im südwestlichen und zentralen Bereich des Stadtteils Dröscheder Feld im Umfeld der Straße »Kalkofen« sind insgesamt ca. 20 ha als zentraler Standort für den Bereich Bildung, Forschung und Verwaltung ausgewiesen. In den vergangenen 30 Jahren konnten hier jedoch



Abb. 1: Die Stadtteile Drörschede, Drörscheder Feld und Grüne im Überblick (Grundkarte mit Höhenlinien)



Abb. 2: Stadtteil Dröscheder Feld mit der Stadtbrache »Auf der Emst/Kalkofen«

nur Teile der ausgewiesenen Flächen entwickelt werden. Neben zahlreichen Bau- und Grundstückslücken weist der Standort im Südwesten im Bereich der Straße »Auf der Emst« eine ca. 6 ha große zusammenhängende Brachfläche auf. Eine adäquate Weiterentwicklung des Standortes durch die vorgesehenen Nutzungen ist angesichts der seit lange mangelnden Nachfrage in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

2.3. Verkehrliche Infrastruktur

2.3.1. Mobiler Individualverkehr (MIV)

Zentrale Erschließungsachse des Stadtteiles Dröscheder Feld bildet die Oestricher Straße, die diagonal durch den südöstlichen und nordwestlichen wohnbaulich geprägten Bereich des Stadtteiles verläuft. Die Oestricher Straße ist folgendermaßen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden:

- Einmündung im Südosten in die L 743 (Karl-Arnold-Straße) bzw. L 648 (Dortmunder Straße/Hans-Böckler-Straße). Hierüber besteht Anschluss an den Innenstadt-Ring im Osten, den Bahnhof Iserlohn im Südosten sowie die Autobahnanschlussstelle 47 »Iserlohn-Zentrum« der BAB 46 Iserlohn-Hagen im Nordosten.

- Einmündung im Nordwesten in die K 17 (Hellweg/Im Hütten). Hierüber besteht direkter Anschluss an die angrenzenden Stadtteile Dröschede im Westen, Grüne im Süden sowie im Weiteren die Stadtteile Gerlingsen/Nussberg/Iserlohner Heide im Nordosten.

Die Straße »Kalkofen« im westlichen Bereich des Stadtteils Dröscheder Feld quert als weitere Erschließungsachse in nord-südlicher Richtung den Stadtteil. Im Norden mündet sie in die Oestricher Straße, im Süden nach Überwindung der Hangsituation in die Igelstraße (L 743). Über den südlichen Anschluss besteht eine unmittelbare Anbindung an den Stadtteil Grüne und die in ost-westlicher Richtung verlaufende zentrale Verkehrslinie der L 743.

Im Stadtteil Dröscheder Feld besteht somit eine gute Erreichbarkeit der Innenstädte von Iserlohn-Mitte und Letmathe sowie des überörtlichen Schnellverkehrsnetzes (BAB 46) mit Anschluss an die Zentren des Ruhrgebietes. Der Stadtteil ist somit gut in das örtliche Straßennetz integriert.

2.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Stadtteil Dröscheder Feld ist über die Buslinien 15 und 16 der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG) an den ÖPNV angeschlossen, die entlang der Oestricher Straße den Stadtteil durchqueren. Die beiden Buslinien verkehren werktags im halbstündlichen Takt entlang dem Iserlohner Siedlungsband zwischen Letmathe-Mitte im Westen, Stadtbahnhof/ZOB im Zentrum und dem Stadtteil Hombruch im Nordosten. Über den Stadtbahnhof besteht Anschluss an das regionale ÖPNV-Netz mit Linien in Richtung Hagen und Dortmund.

Ca. 350 m nördlich des Bereiches »Auf der Emst« befindet sich im Einmündungsbereich der Straße »Kalkofen« in die Oestricher Straße der nächstgelegene Bushaltepunkt (Haltepunkt »Dröscheder Berg«). Der Takt der beiden Buslinien ist so versetzt, dass werktags ungefähr zu jeder Viertelstunde ein ÖPNV-Anschluss in die Innenstädte von Iserlohn-Mitte oder Letmathe besteht.

Darüber hinaus verkehrt über den Bushaltepunkt »Dröscheder Berg« zu den Schulzeiten die Buslinie 218 mit direkter Verbindung zu den Letmather Schulen (Gymnasium, Realschule, Hauptschule, Albert-Schweitzer-Grundschule), zur Gemeinschaftsgrundschule Saatschule im Stadtteil Grüne sowie zur Gesamtschule Nußberg.

Ergänzend zu den regelmäßig verkehrenden Linien auf der Oestricher Straße kann bei Bedarf die Linie 4 (Anruf-Linien-Fahrt) genutzt werden, die auch standortnah über die Straßen »Auf der Emst« und »Kalkofen« führt und im Zweistundentakt als Ringlinie u. a. Ziele in der Innenstadt, Lägertal, Grüner Tal und Lössel anfährt.

Die ÖPNV-Situation im Bereich »Auf der Emst« ist somit als vergleichsweise gut zu bewerten.

2.3.3. Fahrradnetz

Im Fahrradstadtplan der Stadt Iserlohn ist die Oestricher Straße als fahrradfreundliche Verbindung gekennzeichnet. Über die Straßen »Kalkofen« bzw. Hans-Böckler-Straße/Rahmenstraße ist das beschilderte Radverkehrsnetz NRW zu erreichen. Die Oestricher Straße ist im Trennsystem mit fahrbahnbegleitendem Geh- und Radweg ausgebaut.

2.4. Soziale Infrastruktur

Schulen

Im Stadtteil Dröscheder Feld befindet sich an der Straße »Kalkofen« die Grundschule »Auf der Emst« mit Offener Ganztagsschule und Turnhalle. Weiterführende Schulen gibt es im Bereich Letmathe sowie Iserlohn-Mitte, die über entsprechende Buslinien direkt erreichbar sind (vgl. Ziff. 2.3.2).

Kindergärten

Der Stadtteil Dröscheder Feld besitzt insgesamt zwei Kindertagesstätten (KITA). Die 3-zügige städtische KITA »Pustebume« mit 70 Plätzen befindet sich an der Straße »Kalkofen« unmittelbar neben der Grundschule »Auf der Emst«. Eine kleine evangelische Tagesstätte (Kinderhort) mit 15 Plätzen befindet sich an der Oestricher Straße 124 im Bereich des Zentrums für Gerontotechnik. Zwei weitere 2-zügige Kindertagesstätten gibt es im südlich angrenzenden Stadtteil Grüne (kath. Kindergarten »St. Hildegard« mit 50 Plätzen, »Villa Afrika« mit 40 Plätzen).

Kinderspielplätze

Gleichmäßig im Stadtteil Dröscheder Feld verteilt existieren zahlreiche Kinderspielplätze. Im westlichen Bereich befindet sich ein Spielplatz auf dem Gelände der Grundschule. Im direkten Umfeld des bestehenden Wohngebietes »Auf der Emst« liegen drei weitere Spielplätze, eingebettet in den Landschaftsraum »Die Emst«.

Freizeiteinrichtungen

Die nahegelegene Innenstadt von Iserlohn weist zahlreiche Kultur-, Freizeit- und Gastronomieeinrichtungen eines Mittelzentrums auf. Im Stadtteil Dröscheder Feld gibt es zwei Gastronomiebetriebe, eine Begegnungsstätte sowie mehrere Vereinsheime. Der städtische Sportplatz »Auf der Emst« (Sandkunstrasenplatz) liegt am westlichen Rand des Stadtteils im Landschaftsraum »Die Emst«. Hier befindet sich auch die Kleingartenanlage »Windhügel«.

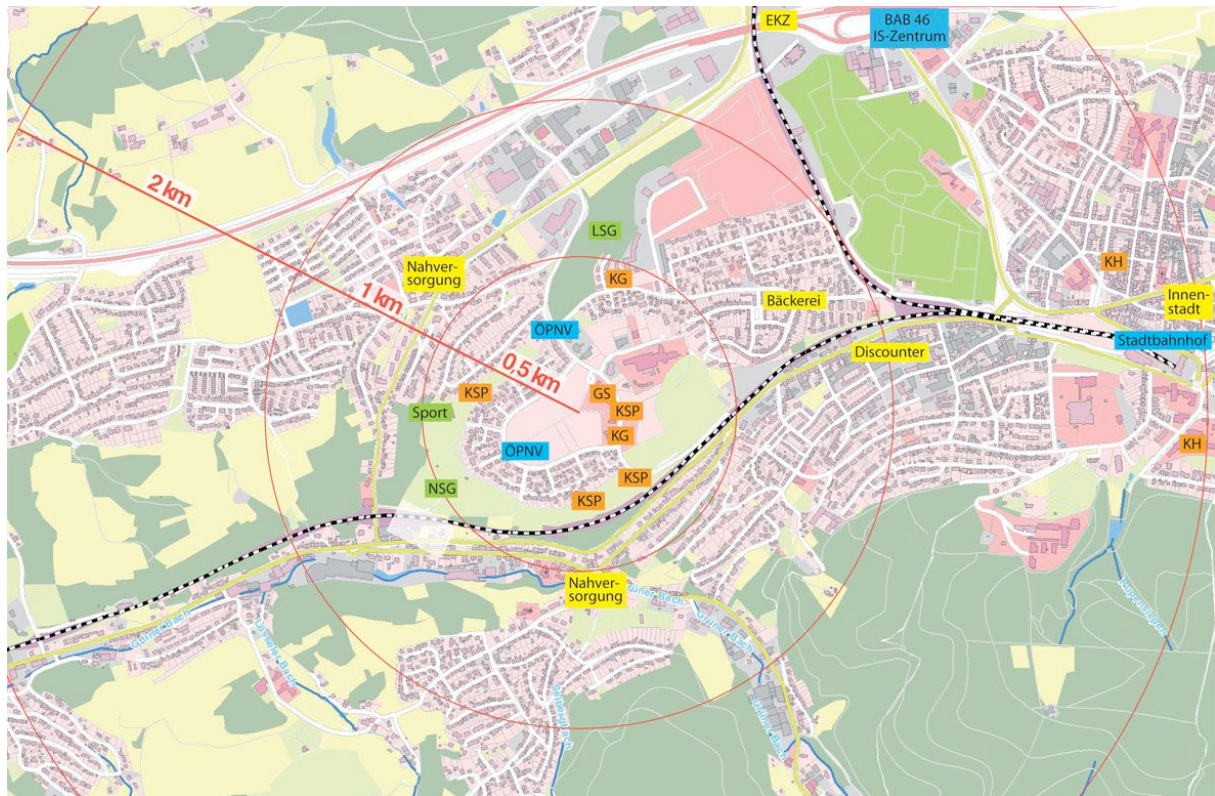


Abb. 3: Infrastruktur, Nahversorgung und Landschaftsräume in Dröscheder Feld und im Umkreis

Kirchen

In den benachbarten Stadtteilen Iserlohn-Mitte, Oestrich und Letmathe gibt es jeweils katholische und evangelische Kirchengemeinden.

Krankenhäuser

Das ev. Krankenhaus Bethanien befindet sich südöstlich des Stadtteils Dröscheder Feld im Umfeld des Bahnhofs. Ein weiteres Krankenhaus, das St.-Elisabeth-Hospital liegt im Zentrum von Iserlohn. In ca. 5 km Entfernung gibt es in Letmathe das Marienhospital.

2.5. Nahversorgung

Mit Ausnahme einer Bäckerei an der Oestricher Straße (ca. 1 km Entfernung vom Bereich »Auf der Emst«) gibt es keine Nahversorgungseinrichtungen im Stadtteil Dröscheder Feld. Das nächstgelegene ausgewiesene Nahversorgungszentrum befindet sich in ca. 1 km Entfernung im südlich benachbarten Stadtteil Grüne und umfasst einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter sowie eine Apotheke, Bankfilialen und weitere ergänzende Angebote. Darüber hinaus befindet sich ein kleineres Zentrum im westlich benachbarten Stadtteil Dröschede mit Nahversorgungs- und weiteren Dienstleistungsangeboten. In diesem Stadtteil sind auch die nächstgelegenen Praxen von Allgemeinmedizinerinnen ansässig.

Ein weiterer Lebensmitteldiscounter existiert an der Karl-Arnold-Straße südöstlich angrenzend an den Stadtteil Dröscheder Feld im Übergangsbereich zu Iserlohn-Mitte.

Für motorisierte Anwohner besteht darüber hinaus die Möglichkeit, über Wegekopplungen im Berufsverkehr das Einkaufszentrum Raiffeisenstraße (Real) oder Schapker Platz (aus nördlicher Richtung kommend), die Angebote der Innenstadt (aus östlicher Richtung kommend) und das Nahversorgungszentrum Grüne (aus südlicher Richtung kommend) zu nutzen.

Die Nahversorgungssituation im Stadtteil Dröscheder Feld ist insgesamt als noch befriedigend zu bewerten. Mit dem Nahversorgungszentrum im südlich angrenzenden Stadtteil Grüne, im Ein-Richtungs-Verkehr erreichbar über die Straße »Kalkofen«, besitzt der Stadtteil Dröscheder Feld für den motorisierten Bevölkerungsteil sogar eine gute Nahversorgungssituation. Die fußläufige Verbindung ist jedoch aufgrund der topografischen und verkehrlichen Barrieren (Hangsituation/Bahnlinie) als unattraktiv zu bezeichnen. Eine direkte ÖPNV-Verbindung gibt es nicht.

2.6. Grün- und Landschaftsräume

Der auf einem Höhenrücken gelegene Stadtteil Dröscheder Feld wird von den angrenzenden Stadtteilen Dröschede, Untergrüne und Dördel durch Grünräume getrennt. Im Südosten werden die Stadtteile Dröscheder Feld und Untergrüne durch die bewegte Topografie und die Bahnlinie voneinander abgegrenzt. Der für den Stadtteil wichtigste Grünraum bildet der Landschaftsraum »Die Emst«, der zu großen Teilen als Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet ausgewiesen ist.

Westlich des Stadtteils Dröscheder Feld, im Bereich Burgberg und Sonderhorst befindet sich ein rund 1 bis 1,5 km breiter regionaler Grünzug, der nördlich der L 743 und südlich der Stadtteile Oestrich und Dröschede verläuft und im Osten durch die Bebauung entlang der Straße »Im Hütten« begrenzt wird (vgl. Abb. 4). Nach dieser landschaftsräumlichen Unterbrechung bildet der Landschaftsraum »Die Emst« den östlichen Anknüpfungspunkt dieses Grünzuges und führt ihn in Richtung Osten fort. Bedingt durch die bestehende Ringbebauung »Auf der Emst«, die hier einen räumlich klar abgegrenzten und dichten Siedlungsrand ausbildet, wird der Grünzug in einen südlich und einen nördlich an der Siedlungsfläche »Auf der Emst« vorbeiführenden Arm aufgeteilt. Der kürzere, südliche Arm verläuft entlang der Bahnlinie bis zum Klettergarten südlich des Berufsbildungszentrums und findet hier seinen Abschluss. Der nördliche Arm verläuft zwischen den Stadtteilen Dröschede und Dröscheder Feld bis zum »Hellweg« (K 17) und bindet östlich des Stadtteiles Dröscheder Feld an die große Grün- und Freifläche des städtischen Friedhofs an.

Aufgrund der räumlichen Trennwirkung der vorhandenen, dichten und mind. 100 m breiten Ringbebauung »Auf der Emst« besteht keine wirksame landschaftsräumliche Verbindung zwischen dem Landschaftsraum »Emst« und der zentral gelegenen Brachfläche »Auf der Emst«.

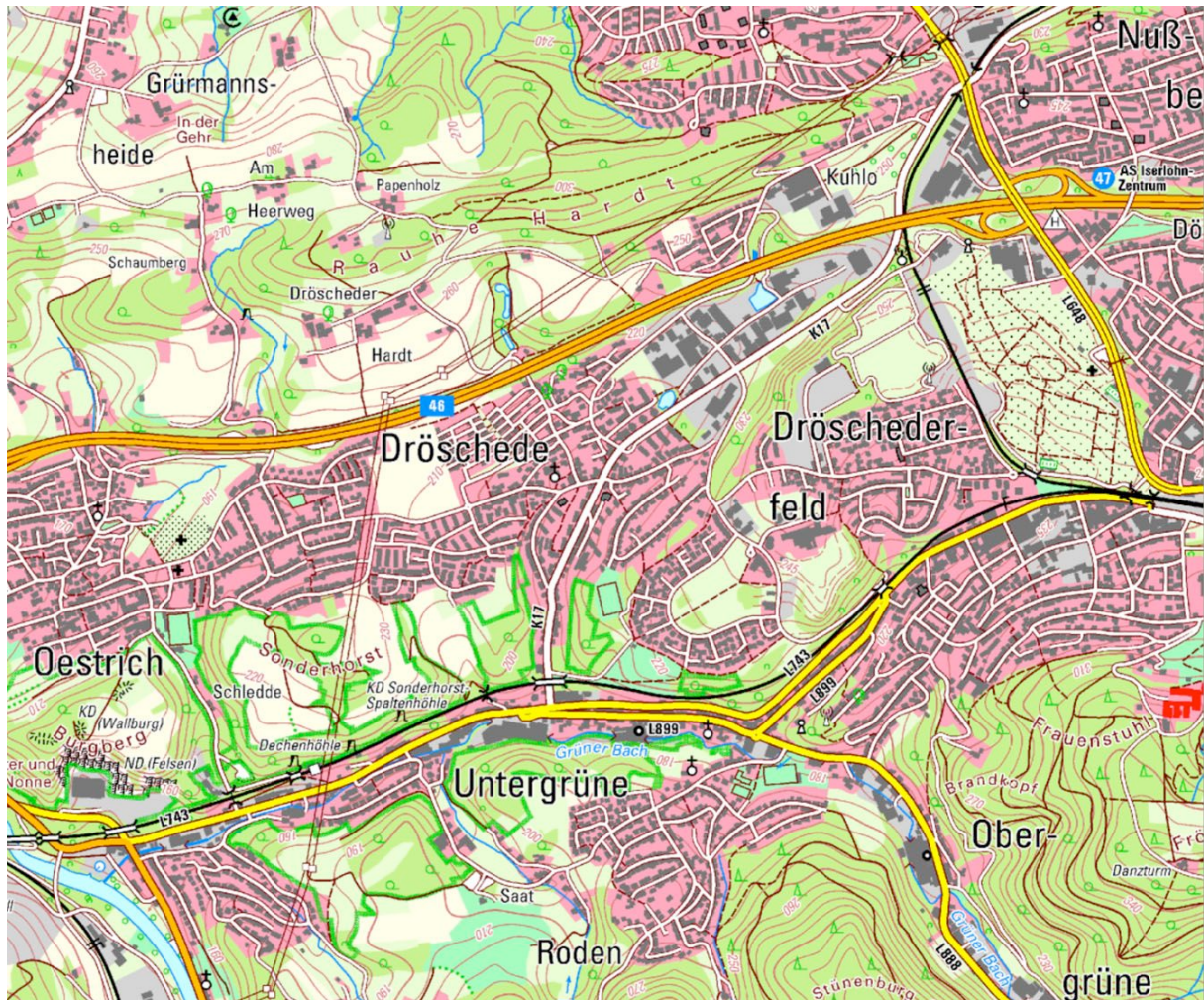


Abb. 4: Topografische Übersichtskarte (TIM-Online NRW) mit Darstellung der Grün- und Landschaftsräume sowie der Naturschutzgebiete (grüne Umrahmung)

3. Planungsstandort »Auf der Emst«

3.1. Standorthistorie, Stadtentwicklungsziele und heutige Situation

Die Ausweisung eines Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes für den Bereich Bildung, Forschung und Verwaltung im Stadtteil Dröscheder Feld erfolgte im Zusammenhang mit der kommunalen Neugliederung 1974. Durch die Ausweisung sollten die mit der Verlagerung des Kreissitzes nach Lüdenscheid verbundenen Verluste kompensiert werden. Es war beabsichtigt, auf dieser Fläche innovative Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln, die den Verlust der Arbeitsplätze im tertiären Sektor ausgleichen sollten.

Im östlichen Teil des ausgewiesenen Standortes an der Straße »Kalkofen« haben sich in den 1980er Jahren punktuell erste Bildungs-, Forschungs- und Verwaltungseinrichtungen angesiedelt. In den folgenden Jahren und lange vor Abschluss der Standortentwicklung haben sich zunehmend die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Iserlohn geändert. Die Einrichtungen, die dem tertiären Sektor zuzuordnen sind, wurden nun vor allem auf brachliegenden Grundstücken im engeren Innenstadtbereich angesiedelt. Dabei spielten die freigezogenen Kasernenstandorte eine besondere Rolle. Die Hochschule BiTS wurde auf dem Gelände des ehemaligen britischen Militärkrankenhauses untergebracht, das Zentrum für Gerontotechnik auf dem Gelände der Bernhard-Hülsmann-Kaserne und das Gewerbezentrum der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung in der ehemaligen Kaserne »Corunna Barracks«.

Die Folge dieser städtebaulich gewünschten Entwicklung war, dass die rund 6 ha umfassende Sonderbaufläche, die innerhalb des Straßenrings »Auf der Emst« liegt, im Wesentlichen bislang unbebaut geblieben ist, obwohl die technischen Voraussetzungen für eine Bebauung seit Jahrzehnten vorhanden sind und das Gelände äußerlich erschlossen ist.

Auch Überlegungen in den 1990er Jahren, Teile der südwestfälischen Fachhochschule, die sich im Bereich der Alexanderhöhe befindet, hier anzusiedeln, sind nicht weiter verfolgt worden. Die Fläche hatte sich als zu klein für die beabsichtigte Hochschulnutzung herausgestellt und der Standort wäre für einen Hochschulbetrieb nicht ausreichend städtebaulich integriert gewesen.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass mit Ausnahme der Ansiedlung einer Grundschule und eines Kindergartens unmittelbar an der Straße »Kalkofen« die von der Straße »Auf der Emst« umschlossene Sondergebietsfläche aufgrund geänderter kommunaler Entwicklungsziele und einer mangelnden Nachfrage bis heute unbebaut geblieben ist.

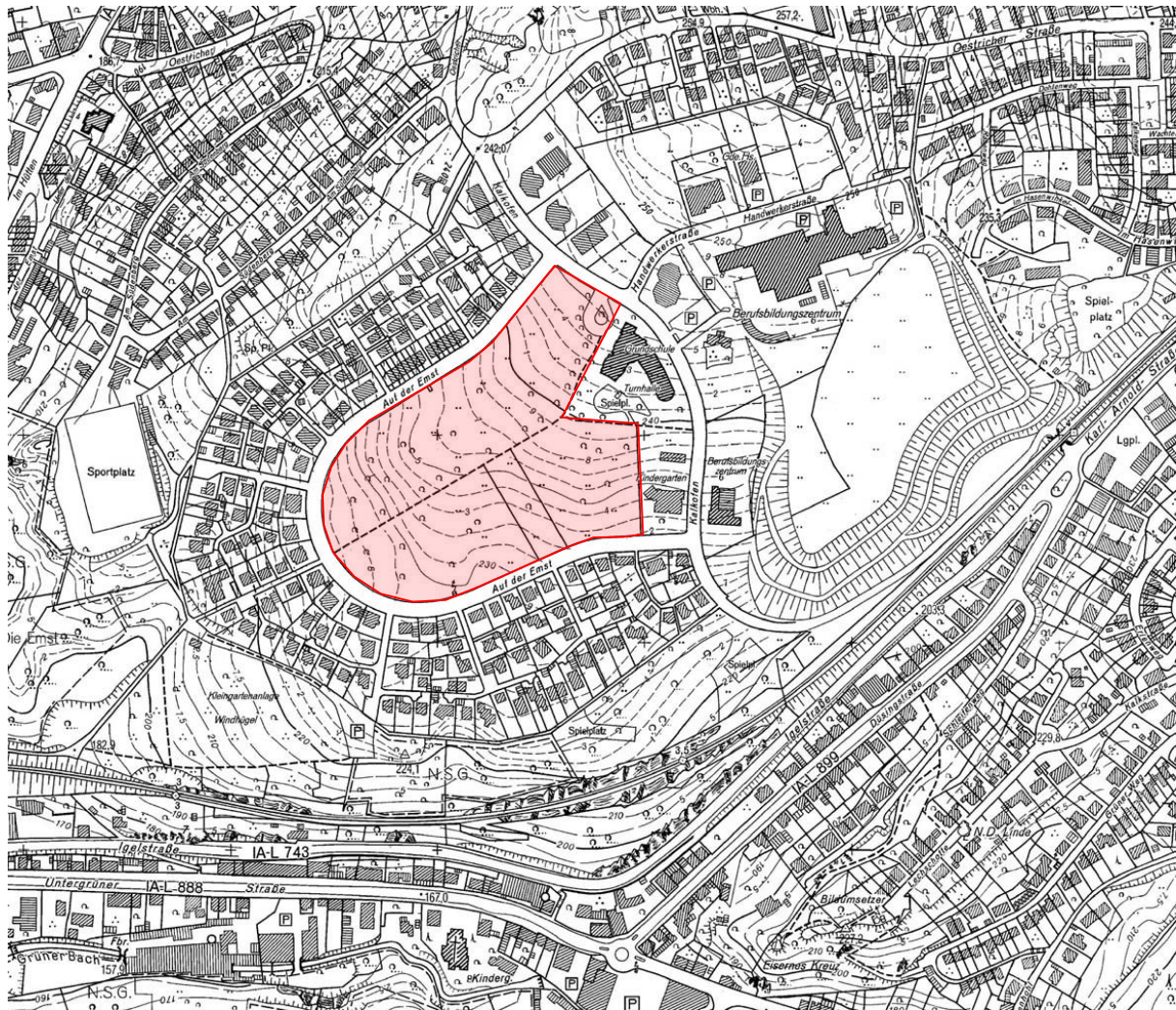


Abb. 5: Standort »Auf der Emst« und städtebauliches Umfeld (Grundkarte mit Höhenlinien)

3.2. Standortbeschreibung

3.2.1. Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die ca. 6 ha große Brachfläche, die sich im südwestlichen Randbereich des Stadtteils Dröscheder Feld an der Südwestflanke des Dröscheder Berges befindet und von den Straßen »Auf der Emst« bzw. »Kalkofen« umgrenzt wird. Das Gelände fällt relativ gleichmäßig mit ca. 5,5 % Geländeneigung von Nordosten (rd. 244 m ü. NN) nach Südwesten (rd. 227 m ü. NN) ab.

Das Plangebiet wird durch eine Fuß- und Radwegeachse, die von Südwesten nach Nordosten verläuft, in zwei ungefähr spiegelsymmetrische Hälften gegliedert. Im Nordosten teilt sich der Weg v-förmig, umschließt das Grundstück einer Grundschule und bindet an die Straße »Kalkofen« an. Im Südwesten wird der Weg jenseits der Straße »Auf der Emst« durch einen Einfamilienhausring hindurch fortgesetzt. Er verbindet damit die Jugendeinrichtungen an der

Straße »Kalkofen« fußläufig mit dem Naturraum »Die Emst«. Der öffentliche Fuß- und Radweg wurde in Vorbereitung der weiteren, ursprünglich geplanten Sondergebietsentwicklung vollständig ausgebaut.

Mit Ausnahme des streifenförmigen Bereichs entlang des Fuß- und Radweges hat sich auf der unbebauten Fläche in den vergangenen Jahrzehnten ein lückiger bis geschlossener Strauch- und Baumbestand entwickeln können (Sukzessionsgrün), der inzwischen zum Teil Waldeigenschaften aufweist. Der Fuß- und Radweg wird beidseitig von einem mehrere Meter breiten Wiesensaum flankiert. Nördlich entlang des Weges verläuft eine regelmäßig angeordnete Baumreihe.



Abb. 6: Einmündung »Auf der Emst/Kalkofen«



Abb. 7: Straßenraum »Auf der Emst« (Südwesten)

3.2.2. Angrenzendes Umfeld

Die Brachfläche wird von der Straße »Auf der Emst« im Norden, Westen und Süden dreiseitig umschlossen. Im Osten grenzt die Fläche an das Gelände der Grundschule »Auf der Emst« sowie der Kindertagesstätte »Pustebume«, die beide über die Straße »Kalkofen« erschlossen sind. Nördlich angrenzend an die Grundschule und ebenfalls erschlossen über die Straße »Kalkofen« befinden sich die Stellplatzanlage der Grundschule sowie zwei Eisenbahnwaggons, die von der Offenen Ganztagschule (OGS) genutzt werden. Für die auf Kinder und Jugendliche ausgerichteten Sozialeinrichtungen stellt sich – angesichts der überwiegend hohen Altersstruktur in dem angrenzend bestehenden Einfamilienhausgebiet – langfristig die Frage nach einer ausreichenden Auslastung.

Die einseitig angebaute Straße »Auf der Emst« dient derzeit ausschließlich der Erschließung des vorhandenen Wohngebietes und der südwestlich gelegenen Kleingartenanlage »Windhügel«. Neben der Funktion als Wohnsammelstraße verläuft entlang der Straße »Auf der Emst« auch eine Anruf-Buslinie. Das gesamte Plangebietsumfeld ist verkehrsberuhigt für »Tempo-30« ausgewiesen.

Über die äußere Seite der Ringstraße »Auf der Emst« wird ein Wohngebiet erschlossen, das hauptsächlich aus einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung besteht, die in den 1980/90er-Jahren entstanden ist. Das Wohngebiet wurde als Mantelbebauung u-förmig mit einer Tiefe von 4 bis 5 Grundstücksreihen um die Straße »Auf der Emst« und die zentral liegende Brachfläche angeordnet. Der aus rd. 200 Gebäuden bestehende Wohngebietsring besitzt eine Tiefe von ca. 100-130 m und wird über zahlreiche Wohnstichwege intern erschlossen.

Parallel zur Straße »Auf der Emst« verläuft ein Fuß- und Radweg als äußerer Abschluss um das vorhandene Wohngebiet. Dieser Weg bildet den Übergang zu dem am Hangfuß des Dröscheder Berges gelegenen Landschaftsraum »Die Emst«, der zu großen Teilen als Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet qualifiziert ist und das Wohngebiet als »äußerer Ring« im Norden, Westen und Süden einfasst. Der Landschaftsraum »Die Emst« wird über ein Fuß- und Radwegenetz erschlossen, an dem mehrere Spiel- und Freizeiteinrichtungen angeordnet sind (u. a. ein professionell ausgestatteter Sportplatz, eine Kleingartenanlage, zwei Kinderspielplätze, ein Bolzplatz). Im Nordwesten bindet das Wegenetz an den benachbarten Stadtteil Dröschede an. Insgesamt drei Wegeanschlüsse und die halbrunde Anordnung machen den Landschaftsraum »Die Emst« vom Plangebiet aus gut erreichbar, so dass er auch Naherholungsfunktion für das neue Wohngebiet übernehmen kann.

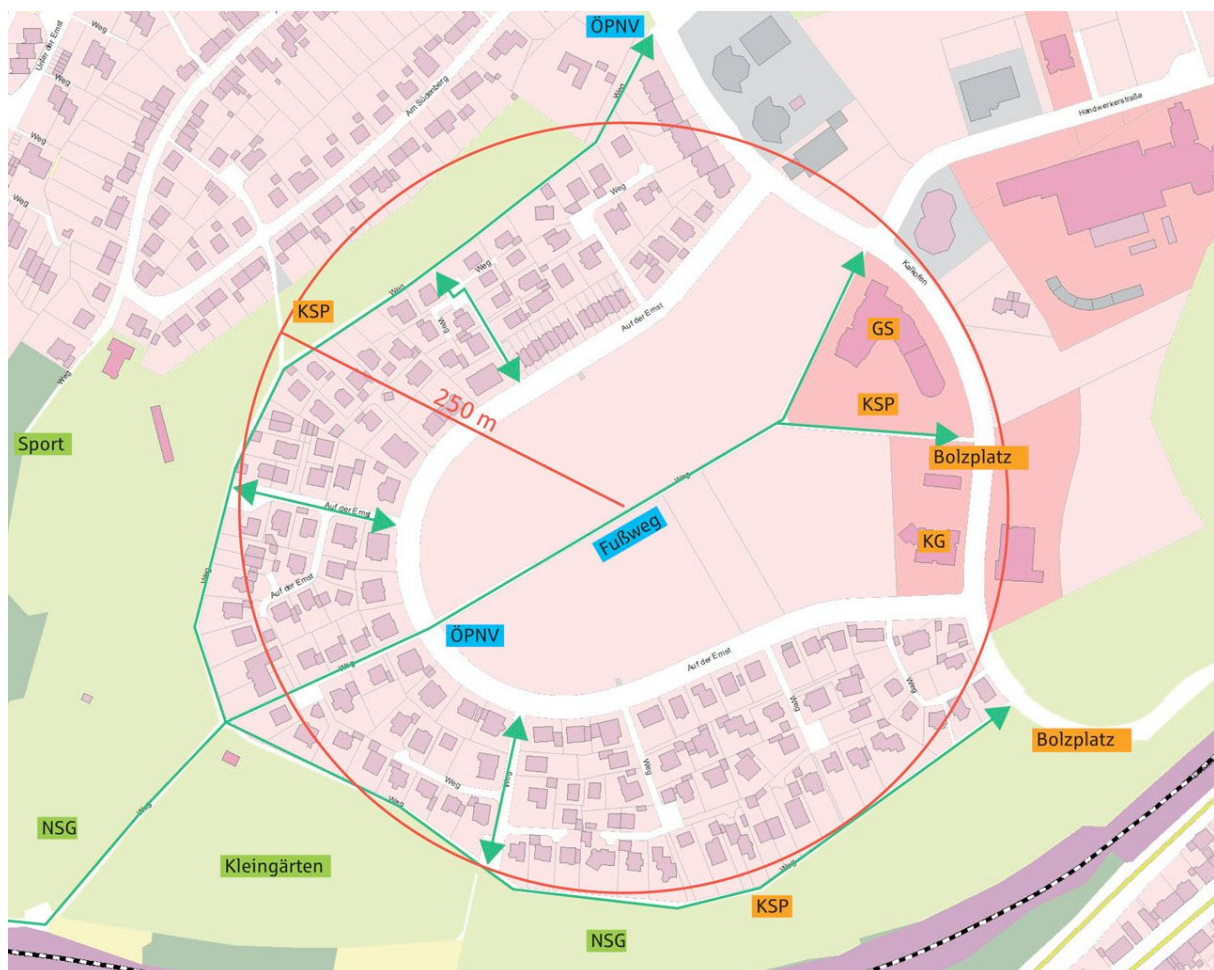


Abb. 8: Brachfläche »Auf der Emst« und angrenzendes Umfeld (Einfamilienhausring/Grundschule/Kita)

An der östlichen Seite der Straße »Kalkofen« haben sich Unternehmen aus dem Bereich Bildung, Forschung und Verwaltung angesiedelt. Hierzu gehören das Berufsbildungszentrum der Kreishandwerkerschaft mit mehreren Gebäuden, die Innungskrankenkasse (IKK), das Institut für Entsorgung und Umwelttechnik GmbH (IFEU), das Institut für Instandhaltung und Korrosionsschutztechnik gGmbH (IFINKOR) sowie private Dienstleistungsbetriebe. Zahlreiche erschlossene Baugrundstücke sind jedoch auch in diesem Bereich unbebaut geblieben, so dass sich das Straßenbild entlang der Straße »Kalkofen« in Höhe des Plangebietes noch lückenhaft darstellt.



Abb. 9: Straße »Kalkofen« mit Berufsbildungszentrum (links), Kindergarten (mitte) und Bolzplatz (rechts)

3.3. Verkehrsanbindung und Erschließungssituation

Die dreiseitig das Plangebiet begrenzende Straße »Auf der Emst« ist sowohl verkehrlich als auch ver- und entsorgungstechnisch vollständig ausgebaut, so dass das Plangebiet als äußerlich erschlossen gelten kann.

Die Ringstraße »Auf der Emst«, die das Plangebiet umschließt, mündet im Osten in die in nord-südlicher Richtung verlaufende Straße »Kalkofen«. Über die Straße »Kalkofen« besteht Anschluss an die zentralen Verkehrslinien Oestricher Straße im Norden und Karl-Arnold-Straße (L 743) im Süden (vgl. Ziff. 2.3.1).

In Vorbereitung einer verkehrsintensiven Dienstleistungsnutzung erfolgte seinerzeit ein großzügiger Ausbau der Straße »Auf der Emst«. Der Straßenquerschnitt von insgesamt ca. 15,0 m weist neben der ca. 5,0 m breiten Fahrbahn einen Stellplatzstreifen (Querparkstände) mit ca. 5,0 m Tiefe sowie beidseitige Geh- und Radwege (mit jeweils 2,0 bis 2,5 m Breite) auf. Der alternierend angeordnete Stellplatzstreifen umfasst insgesamt ca. 162 öffentliche Stellplätze und wird durch eine Baumreihe begleitet.

3.4. Standorteignung für Wohnbauentwicklung

Die Brachfläche »Auf der Emst« ist Teil eines lückenhaft entwickelten Innenbereichs am Rande des Stadtteils Dröscheder Feld. Das unmittelbare städtebauliche Umfeld wird, soweit es bislang realisiert wurde, deutlich durch eine kleinteilige wohnbauliche Nutzung geprägt. Der Landschafts- und Naherholungsraum »Die Emst«, in den die bestehende Wohnbebauung eingebettet ist, ist fußläufig gut erreichbar. Die äußere Erschließung der Brachfläche ist vollständig und verkehrsberuhigt ausgebaut. In Hinblick auf eine wohnbauliche Entwicklung sind für den Standort im Wesentlichen folgende Stärken bzw. Schwächen festzustellen:

Standortstärken für Wohnbebauung

- Wohnbauliche Standortvorprägung durch umgebendes Einfamilienhausgebiet.
- Brachfläche bildet räumlich die – derzeit mindergenutzte – Mitte eines Wohnquartiers.
- Ruhige Wohnlage ohne Durchgangsverkehr (Tempo-30-Zone) und ohne sonstige immissionsbedingte Einschränkungen der Wohnqualität.
- Hangneigung befördert Standortqualität für Wohnen und Klimaschutz (Fern-Ausblicke in das im Tal gelegene Natur-/Landschaftsschutzgebiet »Die Emst« bzw. auf die gegenüberliegende Hangsituation des »Mühlenberges«; günstige Ausrichtung für solarenergetische Nutzungen).
- Äußere Erschließung des Plangebietes bereits vollständig vorhanden und ausgebaut.
- Freizeit- und Naherholungsflächen im unmittelbaren Umfeld (Landschaftsraum »Die Emst«, Kleingartenanlage, Sportplatz, Spielplätze).
- Soziale Infrastruktur für Kinder unmittelbar benachbart (Grundschule, KITA, zahlreiche Spielplätze); die Auslastung würde durch eine wohnbauliche Entwicklung auch längerfristig sichergestellt werden.
- Vergleichsweise guter ÖPNV-Anschluss sowie guter verkehrlicher Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.
- Zentrum von Iserlohn (Mittelzentrum) mit attraktivem Versorgungsangebot innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar.

Standortschwächen für Wohnbebauung

- Die nächstgelegenen Nahversorgungseinrichtungen sind für Fußgänger schlecht erreichbar.
- Nur wenige Einrichtungen für Sport- und Freizeit (Vereine, Sport- und Freizeitstätten wie z. B. Sportlerheime, Jugendheime, Bürgerhaus) unmittelbar vor Ort bzw. im gleichen Stadtteil vorhandenen.
- Verlust von siedlungsnahen Strauch- und Gehölzflächen, z. T. mit Waldfunktion.
- Wegfall der Brachfläche als Kaltluftentstehungsgebiet innerhalb des Siedlungsbereiches.

Standortbewertung

Die zahlreich festgestellten und gewichtigen Stärken legen eine wohnbauliche Entwicklung des Standortes im Sinne einer arrondierenden Innenentwicklung nahe. Vor dem Hintergrund der baulichen Vorprägung im angrenzenden Umfeld eignet sich der Standort insbesondere für eine Entwicklung als Einfamilienhausgebiet. Da ein Einfamilienhausgebiet vor allem die Nutzergruppe »junge Familien« anspricht, wirken sich die angrenzend vorhandenen Schul- und Jugendeinrichtungen besonders positiv für die Standortqualität aus.

Die wenigen festgestellten Standortschwächen stellen demgegenüber eine vergleichsweise geringfügige Minderung der Standortqualität dar. Da unter den o. a. Vorzeichen bei einem Einfamilienhausgebiet von einem vergleichsweise hohen Mobilitätsgrad auszugehen ist, kann die geringe Anzahl sozialer Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen in fußläufiger Nachbarschaft durch entsprechende, verkehrlich gut erreichbare Einrichtungen in den benachbarten Stadtteilen bzw. in Iserlohn-Mitte ausreichend kompensiert werden.

Der Verlust des Naherholungswertes der Brache kann durch Beibehaltung der vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen und einem hochwertigen Grün- und Freiraumkonzept gemindert bzw. ausgeglichen werden. Der ökologische Verlust der Brachfläche wird durch die hohe ökologische Qualität des benachbarten, nur rd. 150 m entfernt liegenden Natur- bzw. Landschaftsschutzgebietes »Die Emst« ausreichend gemildert. Der Verlust der Waldfunktion des noch relativ jungen Gehölzbestandes kann aus forstlicher Sicht durch Maßnahmen an anderer Stelle in Iserlohn kompensiert werden. Darüber hinaus kann die Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten bei der Entwicklung des Wohngebietes den ökologischen Verlust mildern.

Um im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung die Zersiedlung der Siedlungsränder zu vermeiden, ist bei Neubauentwicklungen grundsätzlich siedlungsintegrierten Brach- und Freiflächen der Vorzug gegenüber Außenbereichsflächen zu geben. Insgesamt handelt es sich hier um einen besonders geeigneten Standort im Sinne der landesplanerisch gebotenen Innenentwicklung sowie um einen Standort im Sinne der Flächenaktivierung bislang ungenutzter Baulandreserven für das Wohnen.

4. Förmliche und informelle Planungen

4.1. Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Stand September 2011 – wird der Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Darüber hinaus ist das Plangebiet Teil der überlagernden Darstellung »ASB für zweckgebundene Nutzungen« (ASB-Z), die sich nach Nordosten jenseits der Straße »Kalkofen« fortsetzt. Diese zeichnerische Festlegung wird durch die Zweckbindung »Bildungs-, Forschungs- und Verwaltungszentrum Iserlohn« textlich konkretisiert und ist ausschließlich den unter diesen Zweckbindungen fallenden Nutzungen vorbehalten. Vor diesem Hintergrund wurde parallel zu dieser Bauleitplanung durch die Bezirksregierung Arnsberg ein Zielabweichungsverfahren für den Planbereich durchgeführt. Die Vereinbarkeit der geplanten Entwicklung von Wohnbauflächen mit den Zielen der Raumordnung wurde von der Bezirksregierung Arnsberg bestätigt.

4.2. Landschafts-/Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Schutzgebiete und geschützte Objekte sind im Plangebiet nicht ausgewiesen

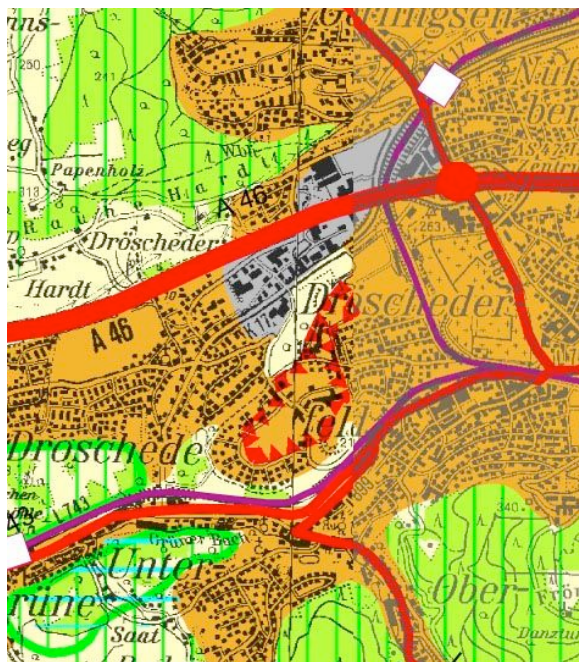


Abb. 10: Ausschnitt Regionalplan

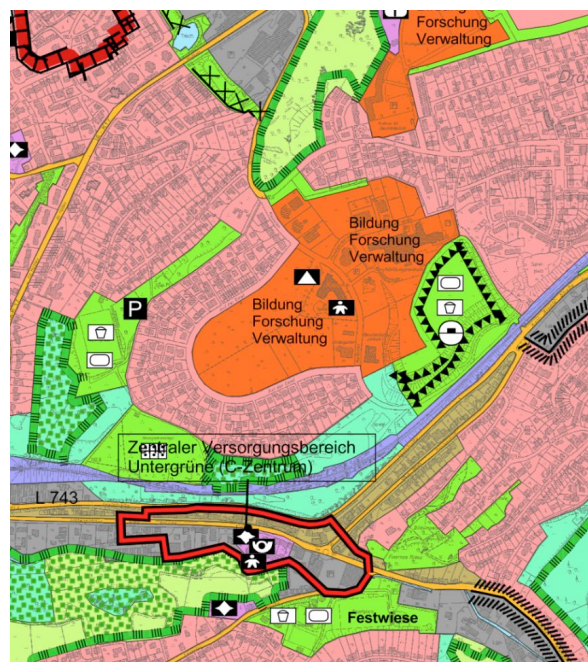


Abb. 11: Ausschnitt FNP (Entwurf Neuaufstellung)

4.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Die Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplans im Änderungsbereich stammen aus den 1970er-Jahren. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand September 2014) befindet sich derzeit zur Genehmigung bei der Bezirksregierung Arnsberg. Im Bereich »Auf der Emst« unterscheiden sich die Neuausweisungen nicht von den bisher gültigen Darstellungen.

Der Änderungsbereich »Auf der Emst« befindet sich im südwestlichen Teil der rund 15,5 ha umfassenden zusammenhängenden Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung »Bildung, Forschung, Verwaltung« (nach § 11 BauNVO). Südwestlich entlang der Straße »Kalkofen«, die entgegen der bisherigen FNP-Fassung in der Neufassung nicht mehr als örtlich bzw. überörtlich bedeutsamer Hauptverkehrszug gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt ist, sind innerhalb der Sonderbaufläche die Gemeinbedarfseinrichtungen »Schule« und »Kindergarten« ausgewiesen. Das u-förmig das Plangebiet umgebende Wohngebiet (Mantelbebauung »Auf der Emst«) ist als Wohnbaufläche (nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

Die Darstellungen der bisherigen wie auch der Neufassung des Flächennutzungsplanes entsprechen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen im Bereich »Auf der Emst« (vgl. Ziff. 1.1.). Die vorliegende Änderungsplanung, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, weicht somit von den Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan ab und entspricht nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Im vorliegenden Fall erfolgt nach Aufstellung dieses Änderungsbebauungsplanes die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung. Nach erfolgter Berichtigung entsprechen die Festsetzungen dieser Änderungsplanung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (vgl. auch Ziff. 1.2.4).

4.4. Stadtentwicklungskonzept (StEK)

Das Stadtentwicklungskonzept (StEK) wurde in den Jahren 2002 bis 2005 unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet und im September 2005 vom Rat der Stadt einstimmig beschlossen. Das StEK beinhaltet die perspektivische Zielrichtung der Stadtentwicklung bis 2022 und dient als Vorbereitung für die derzeitige Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Im Abschlussbericht des Stadtentwicklungskonzeptes wird die bestehende Sonderbaufläche »Auf der Emst«, zu der auch das Plangebiet gehört, im Themenkonzept Gewerbe als planungsrechtlich gesicherte Potenzialfläche für Gewerbe erfasst. Unter dem Abschnitt »Moderne Dienstleistungs- und Gewerbegebiete« (StEK S. 81/82) wird die Fläche folgendermaßen bewertet:

»Das Gewerbeflächenangebot der Sonderbaufläche »Auf der Emst« mit seinem Entwicklungsschwerpunkt im Bereich »Bildung, Forschung und Verwaltung« ist von seiner Zielrichtung her ähnlich einzuschätzen wie Dienstleistungs- und Gewerbeparks. Es verfolgt u. a. die Ansiedlung von Unternehmen aus dem Bereich Gerontotechnik. (...) Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen soll ein Teilbereich dieser Fläche umgewidmet und für Wohnnutzung vorgesehen werden.« Und weiter heißt es: »Da die am Standort »Auf der Emst« erfolgte Schwerpunktsetzung auf Betriebe der Gerontotechnik nicht den gewünschten Erfolg erzielt hat, bestehen an diesem Standort noch Flächenpotenziale von rd. 4,6 ha.«

Das Themenkonzept Wohnen und Versorgung sieht den Bereich der Sonderbaufläche »Auf der Emst« als Entwicklungsschwerpunkt für eine Wohnbauflächenentwicklung. Unter Kap. 3.3.1 Deckung des Wohnungsbedarfs (StEK S. 58/59) wird Folgendes hierzu ausgeführt:

»Des Weiteren werden im Siedlungsband im Bereich »Auf der Emst« und westlich der Straße »Kalkofen« größere Flächen in einer Größenordnung von zusammen ca. 6 ha als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung »Bildung, Forschung, Verwaltung« dargestellt. Aufgrund der Diskussion im Rahmen des StEK-Prozesses besteht inzwischen die Überlegung, die ursprüngliche Planungsabsicht nicht weiter zu verfolgen. Eine Wohnbauflächenentwicklung bietet sich in diesen Bereichen geradezu an, da keine wertvollen ökologischen Bereiche in Anspruch genommen werden und zahlreiche Versorgungseinrichtungen in räumlicher Nähe liegen. Zudem ist die Entwicklung dieser Fläche ein wichtiger Beitrag zur weiteren Entwicklung des Siedlungsbandes.«

Im Rahmen des Ortsteilentwicklungskonzeptes Oestrich/Dröschede/Dröscheder Feld wird der Bereich »Auf der Emst« neben der Ansiedlung emissionsarmer gewerblicher Nutzungen auch als Entwicklungsschwerpunkt für neue Wohnbauflächen aufgeführt. Diese sollen als nachfragegerechte Wohnformen in Innenstadtnähe einen Beitrag zur Innenentwicklung des Siedlungsbandes leisten. Vor dem Hintergrund der fehlenden Nachfrage der ursprünglich an diesem Standort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen wird die Änderung der Baugebietsdarstellung im Rahmen des neuen Flächennutzungsplanes empfohlen (StEK S. 139).

Die vorliegende städtebauliche Planung konkretisiert somit die im Stadtentwicklungskonzept empfohlenen wohnbaulichen Ziele für den Entwicklungsschwerpunkt »Auf der Emst«.

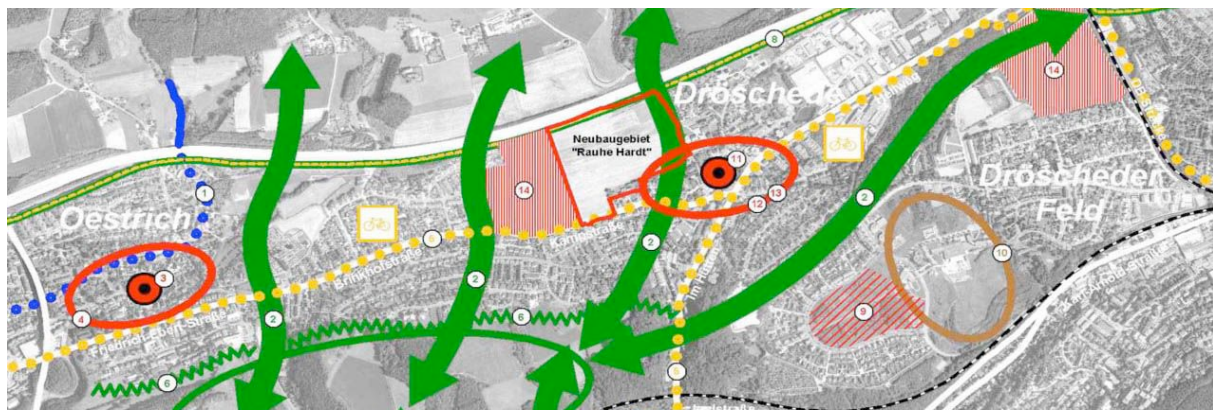


Abb. 12: StEK Iserlohn, Ortsteilentwicklungskonzept (Entwicklungsschwerpunkte Wohnen rot schraffiert)

4.5. Gültiger Bebauungsplan (Ursprungsbebauungsplan)

Der Änderungsbereich »Auf der Emst« ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 147 »Dröscheder Feld«, der seit 1983 rechtsverbindlich ist. Die fünf Änderungen, die der Bebauungsplan bislang erfahren hat, betrafen dabei Flächen außerhalb des Bereiches der vorliegenden 6. Änderung. Die derzeit gültige Fassung des Bebauungsplanes Nr. 147 (im Folgenden auch als Ursprungsbebauungsplan bezeichnet) weist nordöstlich und südwestlich der Straße »Kalkofen« ein ca. 15,5 ha umfassendes Areal als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Bildung, Forschung, Verwaltung« (§ 11 BauNVO) aus. Der südwestliche Teil des Sondergebietes wird von der u-förmig verlaufenden Ringstraße »Auf der Emst« begrenzt, die als öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) festgesetzt ist.

Die Ringstraße ist von einer ebenfalls u-förmig angeordneten Mantelbebauung umgeben, die unmittelbar entlang der Straße hauptsächlich als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), ansonsten als Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) ausgewiesen ist (»Wohnring«). Die Ausgestaltung und innere Gliederung des Wohngebietes wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 im Jahre 1989 weiter konkretisiert.

Die u-förmig angelegte Wohngebietsfläche wird ihrerseits durch die großflächige Ausweisung öffentlicher Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG) und Flächen für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG) eingefasst.

Gültige Festsetzungen im Änderungsbereich »Auf der Emst«

Der Bereich dieser Planänderung, der von den Straßen »Auf der Emst« und »Kalkofen« umschlossen wird, ist Teil der oben beschriebenen großflächigen Sondergebietsausweisungen »Bildung, Forschung, Verwaltung« (§ 11 BauNVO). Die Fläche wird ungefähr spiegelsymmetrisch durch die Ausweisung eines sich im Nordosten aufgabelnden Fußweges in drei Teilflächen bzw. in drei durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksflächen bzw. Baufenster gegliedert (§ 23 BauNVO).

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) ist hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von in der Regel max. 2,0 festgesetzt. Die festgesetzten Zahlenwerte liegen somit im oberen gesetzlich zulässigen Bereich. Mit Ausnahme des östlichen Baufensters an der Straße »Kalkofen«, wo bis zu vier Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 2,4 zugelassen werden, sind in den beiden übrigen Teilgebieten bis zu drei Vollgeschosse realisierbar.

Angrenzende Bereiche

Die Ausweisungen der Sondergebietsflächen nordöstlich der Straße »Kalkofen« sind im Wesentlichen mit den beschriebenen Festsetzungen für den Bereich »Auf der Emst« vergleichbar.

Innerhalb der Wohngebietsflächen, welche jenseits der Straße »Auf der Emst« ausgewiesen sind (»Wohnring«), wird das Maß der baulichen Nutzung zum Außenbereich hin stufenweise verringert. Das bedeutet, dass für die Straßenrandbebauung entlang der Ringstraße »Auf der Emst« überwiegend zwei Vollgeschosse zulässig sind, während im rückwärtigen Bereich lediglich ein Vollgeschoss, verbunden mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5, zugelassen wird. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im gesamten Wohngebietsbereich 0,4.

Die derzeit gültigen Bebauungsplanfestsetzungen stehen den aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen im Bereich »Auf der Emst« entgegen. Zur Umsetzung dieser Entwicklungsziele wird die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich (vgl. Ziff. 1.1.).

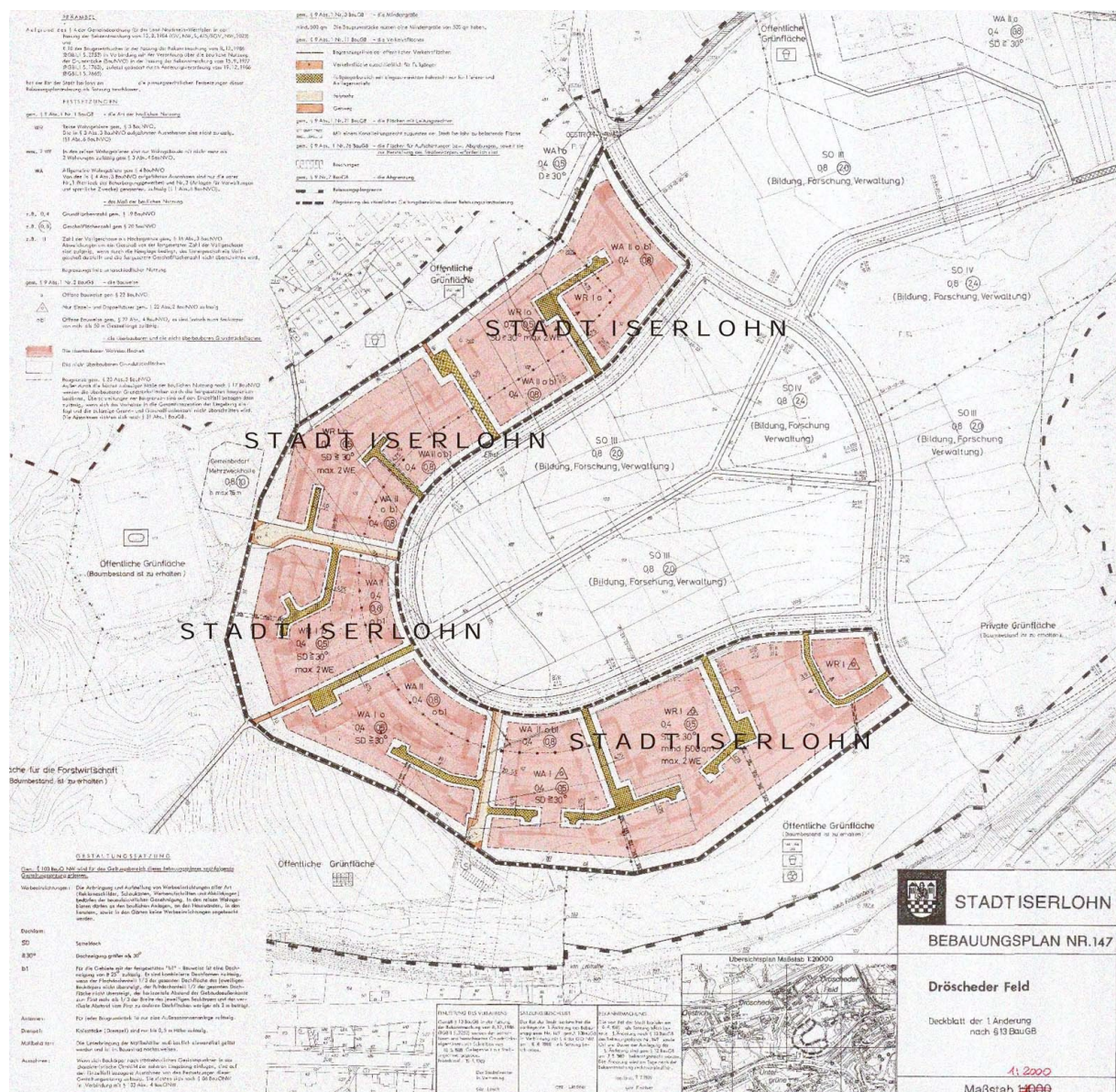


Abb. 13: Bebauungsplan Nr. 147 »Dröscheder Feld« (hier: 1. Änderung im Bereich des »Wohnringes«)

5. Städtebauliche Planungsziele und Alternativenbetrachtung

5.1. Städtebauliche Planungsziele

Nachdem die Ansiedlung von Nutzungen aus dem Bereich Bildung, Forschung und Verwaltung an dem Standort »Auf der Emst« in den vergangenen 30 Jahren nicht realisiert werden konnte, sieht die städtebauliche Planung nun eine Weiter- und Innenentwicklung im Sinne des angrenzend vorhandenen Wohngebietes vor. Zu den wesentlichen Zielen dieser städtebaulichen Planung zählen:

- die kleinmaßstäbliche, qualitätsvolle bauliche Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes, verbunden mit punktueller Ergänzung durch weitere Gebäudetypen,
- die behutsame Integration der Planung in das vorhandene Wohnumfeld,
- die Orientierung an den Klimaschutzzielen der Stadt Iserlohn und des Landes NRW,
- die Berücksichtigung und Integration bestehender Grün- und Freiraumelemente in die städtebauliche Planung,
- die umfeldverträgliche Verkehrsanbindung und Erschließung des neuen Wohngebietes,
- der behutsame Umgang mit der Topografie und Bodeneingriffen,
- die Nutzung der Hangsituation zugunsten des Klimaschutzes (Minimierung Verschattungen) und der Wohnqualität (Fernblick).

5.2. Städtebauliche Konzeption – Alternativenbetrachtung

Im Vorfeld zur Bauleitplanung wurden zahlreiche städtebauliche Konzeptvarianten im Sinne eines Vorentwurfes entwickelt, die sich in vier Gruppen/Alternativen mit jeweils unterschiedlichem Entwurfsleitbild einteilen lassen:

1. Baustruktur, orthogonal ausgerichtet auf die zentral verlaufende Wegeachse,
2. Baustruktur, gegliedert in kleine, dezentral erschlossene Quartiere,
3. Baustruktur entlang der Höhenlinien,
4. Baustruktur mit umfassender Südorientierung und verschattungsreduzierten Abständen.

Im Zuge der städtebaulichen Planung wurden, abgeleitet aus den städtebaulichen Planungszielen und der besonderen örtlichen Situation, Anforderungen und Kriterien entwickelt, die für die Qualität des zukünftigen Wohngebietes und seiner Integration in das Umfeld wesentlich sind. Nachfolgend werden vier sich im Entwurfsansatz unterscheidende Alternativen dargestellt und anhand von Kriterien aus den Bereichen Städtebau, Klimaschutz, Grün- und Freiraum, örtliche Integration und Erschließung bewertet.

5.2.1. Städtebauliche Konzeptalternative 1

Baustruktur, orthogonal ausgerichtet auf die zentral verlaufende Wegeachse



Abb. 14: Städtebaulicher Vorentwurf – Konzeptalternative 1

Konzeptbeschreibung

- orthogonal ausgerichtete Bau- und Grundstücksstruktur mit zentraler Wegeachse als städtebaulicher Rücken
- symmetrische Struktur folgt der Geometrie des Grundstücks
- dichtere Bebauung im zentralen und nördlichen Bereich, ansonsten frei stehende Einfamilienhausbebauung
- Orientierung der Gebäude und Baugrundstücke entlang der Wohnwege vorwiegend in westlicher bzw. südwestlicher Richtung
- Grünfläche im Südwesten zur Aufnahme einer offenen Regenrückhaltung
- Randeingrünung durch öffentlichen Grünstreifen entlang der Straße »Auf der Emst«
- insgesamt ca. 110 überwiegend frei stehende Einfamilienhäuser

Konzeptalternative 1

Baustruktur, orthogonal ausgerichtet auf die zentral verlaufende Wegeachse

Vorteile

- + hohe Anzahl an Baugrundstücken für nachgefragte frei stehende Einfamilienhäuser
- + orthogonale Straßenstruktur bietet gute Orientierung innerhalb des Wohngebietes
- + aus bestehender Fußwegeachse wird zentrales Entwurfselement entwickelt
- + Platzfolge entlang der zentralen Wegeachse (»inneres Gesicht«)
- + kurze Wege von Gebietsmitte bis zur Straße »Auf der Emst«
- + gute Wegevernetzung für Fußgänger und Radfahrer
- + kleinteilige Erschließungsstruktur begünstigt die Entwicklung in kleinen Erschließungsabschnitten
- + stark begrünter Übergang zum Umfeld

Nachteile

- wenige solarenergetisch günstige Ausrichtungen der Hauptfassaden
- Gebäudeanordnung und Gebäudeabstände können im Winter zu Verschattungen führen
- Einfamilienhausstruktur im Norden an der Straße »Kalkofen« untypisch für das Umfeld
- vergleichsweise hoher Erschließungsanteil im Wohngebiet
- vergleichsweise viele Straßenanschlüsse an die Straße »Auf der Emst«, die in den bestehenden Ausbau eingreifen
- erhöhte Eingriffe in die Topografie erforderlich, da Erschließungsstruktur unabhängig von den Höhenlinien erfolgt
- größere Grünfläche nur am Rande im Südwesten, wenig in Wohnstruktur integriert
- Grünfläche eher funktional geprägt mit geringem Naherholungswert
- insgesamt geringer Grünflächenanteil

5.2.2. Städtebauliche Konzeptalternative 2

Baustruktur, gegliedert in kleine, dezentral erschlossene Quartiere



Abb. 15: Städtebaulicher Vorentwurf – Konzeptalternative 2

Konzeptbeschreibung

- orthogonal ausgerichtete Bau- und Grundstücksstruktur, die in fünf kleine Wohnquartiere gegliedert ist
- schmaler Grünzug mit zentraler Fußwegeachse als freiräumlich geprägtes Rückgrat
- symmetrische Struktur folgt der Geometrie des Grundstücks
- gleichmäßige Verteilung der Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern, orientiert an Grundstücksgößen von 400-500 qm
- Orientierung der Gebäude und Baugrundstücke sowohl in südwestlicher wie auch süd-östlicher Richtung
- Grünfläche im Norden als Spielfläche für Kinder und Jugendliche
- Übergang zur Straße »Auf der Emst« geprägt durch private Gartenflächen
- insgesamt ca. 90 frei stehende Einfamilienhäuser

Konzeptalternative 2

Baustruktur, gegliedert in kleine, dezentral erschlossene Quartiere

Vorteile

- + hohe Anzahl an Baugrundstücken für nachgefragte frei stehende Einfamilienhäuser
- + orthogonale Straßenstruktur bietet gute Orientierung innerhalb des Wohngebietes
- + zentraler Grünzug mit Integration der bestehende Fußwegeachse
- + Gliederung in überschaubare Quartiere und Nachbarschaften
- + kurze Wege vom Gebietsinnern zur Straße »Auf der Emst«
- + gute Wegevernetzung für Fußgänger und Radfahrer
- + kleinteilige Quartiere mit Ringstraßenstruktur begünstigt die Entwicklung in kleinen Erschließungsabschnitten
- + optimierte Grundstücksgößen- und zuschnitte (für frei stehende Einfamilienhäuser)
- + grüne, freiflächengeprägte Eingangssituation im Norden, die den angrenzenden Kinder- und Jugendeinrichtungen zugeordnet ist (z. B. »Abenteuerspielplatz«)

Nachteile

- wenige solarenergetisch günstige Ausrichtungen der Hauptfassaden
- Gebäudeanordnung und Gebäudeabstände können im Winter zu Verschattungen führen
- vergleichsweise viele Straßenanschlüsse an die Straße »Auf der Emst«, die in den bestehenden Ausbau eingreifen
- erhöhte Eingriffe in die Topografie erforderlich, da Erschließungsstruktur unabhängig von den Höhenlinien erfolgt
- einseitige Ausrichtung auf frei stehende Einfamilienhäuser, wenig Flexibilität für andere Wohnformen
- Wohngebiet zeigt kein »Gesicht« zum Umfeld, da Übergang zur Straße »Auf der Emst« durch (z. T. rückseitige) private Gartenbereiche geprägt wird

5.2.3. Städtebauliche Konzeptalternative 3

Baustruktur entlang der Höhenlinien



Abb. 16: Städtebaulicher Vorentwurf – Konzeptalternative 3

Konzeptbeschreibung

- Bau- und Grundstücksstruktur, die eng an den Höhenlinien ausgerichtet ist
- schmaler Grünzug mit zentraler Fußwegeverbindung als freiräumlich geprägtes Rückgrat und Gliederungselement
- symmetrische Struktur folgt der Geometrie des Grundstücks
- Grundstücksgrößen und -zuschnitte variieren stark aufgrund der Höhenlinienstruktur
- hoher Anteil an Doppelhausgrundstücken
- Orientierung der Gebäude und Baugrundstücke in westlicher/südwestlicher Richtung
- durchgehende Erschließungsstraßen in nord-südlicher Richtung
- Grünflächen im Norden und Osten als Spielfläche für Kinder und Jugendliche
- Übergang zur Straße »Auf der Emst« geprägt durch private Gartenflächen
- insgesamt ca. 80 Wohneinheiten (frei stehende Einfamilienhäuser/Doppelhäuser)

Konzeptalternative 3

Baustruktur entlang der Höhenlinien

Vorteile

- + vergleichsweise wenig Eingriffe in die Topografie, da Erschließung höhenlinienorientiert
- + durchgängige Straßenstruktur bietet gute Durchlässigkeit und Orientierung innerhalb des Wohngebietes,
- + bestehende Fußwegeachse wird Teil des zentralen Grünzuges
- + kurze Wege vom Gebietsinnern bis zur Straße »Auf der Emst«,
- + gute Wegevernetzung für Fußgänger und Radfahrer
- + Gliederung in kleine Erschließungsabschnitte möglich (sukzessive hangabwärts)
- + grüne, freiflächegeprägte Eingangssituation im Norden, die den angrenzenden Kinder- und Jugendeinrichtungen zugeordnet ist (z. B. »Abenteuerspielplatz«)
- + Anbindungen der Wohnwege nehmen Bezug auf bestehende Einmündungen

Nachteile

- keine solarenergetisch günstige Ausrichtungen der Hauptfassaden
- Gebäudeanordnung und Gebäudeabstände können im Winter zu Verschattungen führen
- vergleichsweise geringe Anzahl an Baugrundstücken für nachgefragte frei stehende Einfamilienhäuser oder unüblich große Grundstückszuschnitte
- vergleichsweise viele ungünstig geschnittene Baugrundstücke, teilweise mit Doppeler-schließungen (Südwesten)
- keine Gliederung in Quartiere und Nachbarschaften
- mehrere Straßenanschlüsse an die Straße »Auf der Emst«, die in den bestehenden Ausbau eingreifen
- Wohngebiet zeigt kein »Gesicht« zum Umfeld, da Übergang zur Straße »Auf der Emst« durch (z. T. rückseitige) private Gartenbereiche geprägt wird

5.2.4. Städtebauliche Konzeptalternative 4

Baustruktur mit umfassender Südorientierung und verschattungsreduzierten Abständen



Abb. 17: Städtebaulicher Vorentwurf – Konzeptalternative 4

Konzeptbeschreibung

- bandförmige, symmetrische Bau-, Grundstücks- und Erschließungsstruktur, orientiert an der u-förmigen Grundstücksgeometrie
- umfassende Orientierung der Gebäude und Baugrundstücke in südlicher Richtung
- breiter Grünzug mit zentraler Fußwegeachse als freiräumlich geprägtes Rückgrat und Gliederungselement im Sinne einer »Grünen Mitte«
- flexible Anordnungsmöglichkeit verschiedener Grundstücksgrößen und Haustypen aufgrund der bandförmigen Erschließung
- Mehrfamilienhaus im Norden markiert baulichen Eingangsbereich und Hochpunkt des Wohngebietes
- Grünfläche im Norden als Spielfläche für Kinder und Jugendliche
- Übergang zur Straße »Auf der Emst« geprägt durch Straßenrandbebauung und Vorgärten analog der gegenüber liegenden bestehenden Wohnbebauung
- insges. ca. 90 Einfamilienhäuser verschiedener Haustypen zzgl. Mehrfamilienhaus

Konzeptalternative 4

Baustruktur mit umfassender Südorientierung und verschattungsreduzierten Abständen

Vorteile

- + solarenergetisch optimierte Ausrichtung des weitaus überwiegenden Teiles der Hauptfassaden
- + Minimierung von Verschattungen durch großzügige, regelmäßige Gebäudeabstände in Richtung Süden
- + Straßenrandbebauung entlang der Straße »Auf der Emst« bildet das »Gesicht« des neuen Wohngebietes und korrespondiert mit dem bestehenden Umfeld
- + flexible Anordnung unterschiedlich großer Baugrundstücke und unterschiedlicher Haustypen durch bandartige Erschließung
- + großzügiger Grünzug mit bestehenden Fußwegeachse als zentrales freiräumliches Gliederungs- und Naherholungselement im Sinne einer »Grünen Mitte«
- + separat geführtes Fußwegenetz, getrennt von der Haupteerschließung mit guter Anbindung an das vorhandene Umfeld
- + vergleichsweise geringer Verkehrsflächen-/Versiegelungsanteil aufgrund der Beschränkung auf eine zentrale Haupteerschließung
- + nur wenige Straßeneinmündungen in die Straße »Auf der Emst« ohne größeren Eingriff in den vorhandenen Straßenausbau
- + Anordnung der beiden Anbindungen nahe der Einmündungen in die Straße »Kalkofen« vermindert Erschließungsverkehre auf der Straße »Auf der Emst«
- + die beiden Anbindungen der inneren Erschließung nehmen Bezug auf bestehende Einmündungen
- + trotz Abweichung der Erschließung von den Höhenlinien noch vergleichsweise geringe Eingriffe in die Topografie
- + grüne, freiflächegeprägte Eingangssituation im Norden, die den angrenzenden Kinder- und Jugendeinrichtungen zugeordnet ist (z. B. »Abenteuerspielplatz«)

Nachteile

- geringe Durchlässigkeit und innere Orientierung für den Kfz-Verkehr im Innern des Wohnquartiers aufgrund der bandartigen Geometrie der Haupteerschließung
- stellenweise (Südwesten) lange Wege vom Gebietsinnern zur Straße »Auf der Emst«
- keine Gliederung in kleinteilige Quartiere und Nachbarschaften
- Entwicklung nur in zwei großen Erschließungsabschnitten sinnvoll
- Grundstückszufahren und Erschließung der Straßenrandbebauung erfordert dezentrale Eingriffe in den vorhandenen Straßenausbau »Auf der Emst« und führt dabei zum Wegfall von rund 32 öffentlichen Stellplätzen

5.3. Vergleichende Bewertung der städtebaulichen Konzeptalternativen

Neben der Darstellung der vier unterschiedlichen Konzeptalternativen (KA1 - KA4) und ihrer spezifischen Vor- und Nachteile werden im folgenden die Konzeptalternativen untereinander verglichen und bewertet. Mit der vergleichenden tabellarischen Bewertung soll in übersichtlicher und nachvollziehbarer Form im Sinne der Abwägung diejenige Konzeptalternative ermittelt werden, welche die städtebaulichen Planungsziele am besten umsetzt. Die ausgewählte Konzeptalternative bildet dann die Grundlage für die weitere städtebauliche Planung.

Die Bewertungskriterien aus den Bereichen Städtebau, Klimaschutz, Erschließung, Grün- und Freiraum werden aus den städtebaulichen Planungszielen sowie der örtlichen Rahmenbedingungen abgeleitet. Die Bewertung erfolgt qualitativ und wird zur besseren Auswertung in ein Punktesystem von 0 (mangelhaft) bis 3 (sehr gut) übersetzt.

Kriterium	KA1	KA2	KA3	KA4
Städtebauliches Erscheinungsbild/»Gesicht«	2	2	1	3
Flexibilität für unterschiedliche Gebäudetypen/Zuschnitte	2	1	1	3
Gliederung in Quartiere und Erschließungsabschnitte	2	3	2	1
Bauliche Dichte i.S. ressourcenschonendes Bauen	2	2	1	3
Südorientierung der Hauptfassaden	2	2	1	3
Vermeidung von Verschattungen	1	1	1	3
Anteil Verkehrsflächen/versiegelter Flächen	1	2	2	3
Orientierung an der Topografie/geringer Bodeneingriff	1	1	3	2
Baulicher Eingriff in die Straße »Auf der Emst«	1	1	1	2
Erreichbarkeit der Baugrundstücke/kurze Wege	3	3	3	2
Innere Orientierung/Durchwegung	3	3	3	1
Wegevernetzung für Fußgänger und Radfahrer	3	3	3	2
Verteilung Erschließungsverkehre im äußeren Straßenring	1	1	1	3
Anteil/Größe Grünflächen	1	1	3	3
Gestaltung der Grün- und Freiflächen/Naherholungsqualität	1	2	2	3
Erhalt/Berücksichtigung wichtiger örtlicher Wesensmerkmale	1	2	1	2
Erhalt bestehender Wege(-verbindungen)	3	3	3	3
Integration in das Ortsbild und die Freiraumstruktur	1	2	1	3
Summe	31	35	33	45

Fazit:

Die Auswertung der vergleichenden qualitativen Bewertung von vier sich wesentlich unterscheidenden Konzeptalternativen zeigt, dass die **Alternative 4** die Anforderungen der städtebaulichen Planungsziele und der örtlichen Integration insgesamt gut bis sehr gut und damit deutlich am besten umsetzt. Die Alternative 4 wird somit Grundlage für die weitere Ausarbeitung und Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfes.

5.4. Konzeptkonkretisierung im Bürgerdialog

Nach Auswahl der städtebaulichen Konzeptalternative 4 als Grundlage für die weitere Planung wurde am 24. Juni 2014 eine erste informelle Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, um mit Anwohnern und Interessenten in einen öffentlichen Dialog zu treten. Ziel hierbei war es, konstruktive Anregungen aus der Bürgerschaft bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt angemessen prüfen und berücksichtigen zu können, um die Integrationsfähigkeit der städtebaulichen Planung in das bestehende Umfeld zu vertiefen.

Vor dem Hintergrund der Anregungen und Bedenken aus der Bürgerschaft sowie der öffentlichen und politischen Diskussion wurde die ausgewählte Konzeptalternative weiter ausgearbeitet und konkretisiert (vgl. Abb. 18). Die Überarbeitung umfasst im Wesentlichen folgende drei Themenkomplexe:

- Die deutliche Erhöhung des Grünflächenanteiles von 25 % auf nun rund 37 % bei gleichzeitiger Rücknahme der Wohnbaufläche mit dem Ziel, große Teile der Brachfläche als öffentliche Grünfläche zu erhalten, damit den Eingriff in das bestehende, durch Sukzessionsgrün geprägte Ortsbild zu verringern und das Thema »hochwertiges Wohnen im Grünen« zu stärken.
- Die Verringerung der Anzahl geplanter Wohneinheiten von 104 WE auf ca. 73 WE, um die durch die Neuplanung entstehende zusätzliche Belastung im Umfeld weiter zu minimieren.
- Eine veränderte Anordnung der inneren Erschließung, die es ermöglicht, dass im westlichen Bereich alle Baugrundstücke vom Gebietsinnern aus erschlossen werden können. Somit sind keine Grundstückszufahrten entlang der Straße »Auf der Emst« mehr erforderlich, so dass die vorhandenen rund 168 öffentlichen Stellplätze uneingeschränkt erhalten werden können.

Auf Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom 17. September 2014 wird der solchermaßen überarbeitete städtebauliche Entwurf Grundlage für das weitere formelle Bauleitplanverfahren. Am 23. Oktober 2014 wurde im Rahmen einer zweiten informellen Bürgerinformationsveranstaltung der vom Ausschuss gebilligte städtebauliche Entwurf vorgestellt und diskutiert. Der städtebauliche Entwurf bildet nun im Sinne einer städtebaulichen Rahmenplanung die Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren und wird unter Ziffer 6 ausführlich erläutert.



Abb. 18: Städtebaulicher Entwurf – Im Rahmen des Bürgerdialoges konkretisierte Konzeptalternative 4

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Städtebauliches Konzept

Vor dem Hintergrund der unter Ziff. 5.1 formulierten städtebaulichen Planungsziele sieht das städtebauliche Konzept (vgl. Abb. 18) in Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung im angrenzenden Umfeld (Mantelbebauung) eine Entwicklung der Brachfläche »Auf der Emst« in Form eines Einfamilienhausgebietes vor. Dabei sind aufgrund der entsprechend anhaltenden Nachfrage im Wesentlichen frei stehende Einfamilienhäuser geplant, die punktuell durch eine Mehrfamilienhausbebauung ergänzt wird. Im Rahmen einer vergleichenden Betrachtung und Bewertung unterschiedlicher Konzeptalternativen, an die sich eine öffentliche Bürgerbeteiligung und eine politische Beratung anschloss, wurde das vorliegende städtebauliche Konzept als Grundlage für die weitergehende städtebauliche Planung ausgewählt (vgl. Ziff. 5.3./5.4.). Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept ca. 59 Einfamilienhäuser sowie ca. 14 Wohnungen in einer Mehrfamilienhausbebauung vor.

6.1.1. Entwicklungsziele des städtebaulichen Konzeptes

Abgeleitet aus den übergeordneten städtebaulichen Planungszielen (Ziff. 5.1) und der örtlichen Situation beinhaltet das städtebauliche Konzept im Wesentlichen folgende Entwicklungsziele:

- Entwicklung einer städtebaulichen Figur, welche die markante Grundstücksgeometrie und die angrenzende Bebauungsstruktur entsprechend berücksichtigt,
- für eine solarenergetische Nutzung günstige Ausrichtung und Anordnung der Gebäude, verbunden mit möglichst wenig Verschattungen der Gebäude untereinander,
- Flexibilität hinsichtlich der Anordnung verschiedener Grundstücksgrößen entlang eines Straßenabschnittes,
- geringer Eingriff in den vorhandenen Ausbau der Straße »Auf der Emst« (Beschränkung auf die Einmündungen der neuen Erschließungsstraßen),
- umfeldverträgliche Erschließung und Verkehrsanbindung des neuen Wohngebietes,
- Minderung des Eingriffs in das bestehende Ortsbild durch hochwertige Grün- und Freiflächengestaltung innerhalb des neuen Wohngebietes,
- zentraler Grünzug mit Integration der bestehenden Wege als freiräumlich geprägtes und der Naherholung dienendes Rückgrat des neuen Wohngebietes (»Grüne Mitte«),
- der Erhalt bestehender Grün- und Brachflächen im Nordosten und Südosten als grüne Übergangszonen zwischen dem neuen Wohngebiet und den bestehenden Kinder- und Jugendeinrichtungen (Kindertagesstätte/Schule),
- Integration der bestehenden technischen Infrastruktur im Plangebiet (Trafo-Stationen, Entwässerungsleitungen etc.).

6.1.2. Städtebauliche Figur / Grundstruktur

Die markante, ungefähr spiegelsymmetrische, u-förmige Geometrie der Brachfläche besitzt maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der städtebaulichen Figur. Unter Maßgabe der zentralen Wegeachse und der das Plangebiet u-förmig umschließenden Straße »Auf der Emst« wird eine städtebauliche Figur abgeleitet, die eine u-förmige Anordnung von Erschließungsstraßen und Gebäudereihen vorsieht. Die zentrale Grünachse mit dem hierin integrierten vorhandenen Fuß- und Radweg bildet dabei eine Art Spiegelachse, welche die städtebauliche Figur in zwei ungefähr spiegelsymmetrische Teilbereiche gliedert.

Die »schalenförmige« Anordnung der Gebäudereihen besitzt gleichmäßige Abstände zwischen den einzelnen Reihen. Die gewählten Reihenabstände ermöglichen optimierte verschattungsarme Gebäudeabstände in südlicher Richtung.

Die Haupteinschließung des Wohngebietes folgt in Form eines »inneren Ringes« im parallelen Abstand der u-förmigen Geometrie der äußeren Erschließungsstraße »Auf der Emst«.

Die »Spiegelachse« der städtebaulichen Figur wird durch einen zentralen öffentlichen Grünzug gebildet, der die vorhandene Wegetrasse aufnimmt und als grünes Rückgrat dem gesamten Quartier zu Freizeit- und Naherholungszwecken dient.

Der nördliche Eingangsbereich zum neuen Wohngebiet wird durch eine dichtere Nutzung geprägt, die aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation vom übrigen Bereich des geplanten Wohngebietes abweicht. Die hier geplante Mehrfamilienhausbebauung markiert – zusammen mit der vorgelagerten Grünfläche – die Eingangssituation in das neue Wohngebiet und dessen topografischer Hochpunkt.

Größere zusammenhängende Grünflächen im Nordosten und Südosten bilden eine Übergangszone zu den Kinder- und Jugendeinrichtungen an der Straße »Kalkofen« (Kindertagesstätte, Grundschule). Sie stehen darüber hinaus in freiräumlicher Verbindung mit dem zentralen Grünzug (»Grüne Mitte«).

6.1.3. Bau- und Grundstücksstruktur

Die städtebauliche Figur sieht die schalenförmige Anordnung von zwei bzw. drei Gebäudereihen mit freistehenden Einfamilienhäusern vor. Die bandartige Aneinanderreihung der Baugrundstücke ermöglicht eine flexible und nachfragegerechte Aufteilung der Baugrundstücke. Die jeweiligen Grundstückstiefen betragen rund 26 m. Die Grundstücksbreiten sind abhängig von der Hausform und der u-förmigen Grundgeometrie.

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht 59 Baugrundstücke für frei stehende Einfamilienhäuser vor. Die Grundstücksgößen rangieren in der Regel zwischen ca. 430 und ca. 580

qm. Die frei stehenden Einfamilienhäuser besitzen in der Regel 1 bis 1 ½ Geschosse. Damit orientiert sich die geplante Neubebauung an der Dichte und den Grundstücksgrößen der bestehenden Wohnbebauung im angrenzenden Umfeld. Der Mittelwert der Grundstücksgrößen im neuen Einfamilienhausgebiet entspricht in etwa dem Mittelwert im Bereich der angrenzend bestehenden Wohnbebauung (Mantelbebauung).

Die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück erfolgt nach einem einheitlichen Grundprinzip, das zu den solarenergetisch geforderten, gleichmäßigen Gebäudeabständen führt:

- Gebäude, die aus nördlicher Richtung erschlossen werden, werden als Straßenrandbebauung mit 3 m Abstand zur jeweiligen Erschließungsstraße angeordnet. Die rückwärtige nach Süden orientierte Gartenfläche bleibt unbebaut, um Verschattungen zu vermeiden.
- Gebäude, die aus südlicher Richtung erschlossen werden, werden im Sinne einer straßenbegleitenden Bebauung mit ca. 10 bis 12 m Abstand zur jeweiligen Erschließungsstraße angeordnet und rücken damit in den hinteren Grundstücksbereich. Die nach Süden orientierte straßenseitige Gartenzone bleibt unbebaut, um Verschattungen zu vermeiden.

Die Anordnung der erforderlichen privaten Stellplätze hat grundsätzlich auf den privaten Baugrundstücken zu erfolgen. Bei frei stehenden Einfamilienhäusern besteht die Möglichkeit, die privaten Stellplätze jeweils im Seitenabstand der Gebäude zur Nachbargrenze (Bauwich) anzuordnen. Vorzusehen sind hierbei mind. zwei private Stellplätze je Baugrundstück. Dabei kann aus ökologischen Gründen (Minimierung von Bodenversiegelungen) der zweite Stellplatz auf der Zufahrt zur Garage bzw. zum Carport angeordnet werden.

Die Anordnung der Mehrfamilienhausbebauung erfolgt im nördlichen höhergelegenen Bereich des Plangebietes und markiert die Eingangssituation in das neue Wohngebiet. Die Ausrichtung der 3-geschossigen Gebäudezeile erfolgt ebenfalls in südlicher bzw. südwestlicher Richtung. Die Gebäudezeile ist unter Bezugnahme auf die Maßstäblichkeit des Umfeldes kleinteilig gegliedert. Die Erschließung der Gebäudezeile erfolgt unabhängig vom übrigen Wohngebiet direkt über eine Zufahrt von der Straße »Auf der Emst«. Die privaten Stellplätze werden an der Nordseite des Grundstückes in Form kleiner Sammelcarportanlagen angeordnet. Bei Mehrfamilienhäusern ist ein privater Stellplatz je Wohnung vorzusehen.

6.2. Erschließungskonzept

Der nördliche und der südliche Teil des neuen Wohngebietes, die bis unmittelbar an die Straße »Auf der Emst« heranrücken, werden jeweils über eine innere Ringstraße erschlossen. Die Anbindungspunkte der Ringstraßen orientieren sich an den Einmündungen der Stichstraßen auf der jeweils gegenüber liegenden Seite, die den rückwärtigen Bereich des bestehenden Wohngebietes erschließen. Die achsiale Bezugnahme auf die bestehenden

Einmündungen und damit die Ausbildung vierarmiger Knotenpunkte dient im Gegensatz zu versetzt angeordneten Einmündungen der besseren Verkehrssicherheit. Durch die Beschränkung auf vier Einmündungen ist der bauliche Eingriff in die Straße »Auf der Emst« vergleichsweise gering.

Aus der u-förmigen Grundstücksgeometrie leitet sich die halbkreisförmige Verbindungsstraße im Westen ab, die die beiden Quartiere im Norden und Süden miteinander verbindet. Durch die gewählte Anordnung der Verbindungsstraße wird erreicht, dass alle Baugrundstücke des westlichen Quartiers vom Gebietsinnern aus erschlossen sind. Hierdurch kann auf Grundstückszufahrten von der Straße »Auf der Emst« verzichtet werden und die hier vorhandenen öffentlichen Parkplätze bleiben vollständig unberührt.

Vor dem Hintergrund der Zielgruppe »Junge Familien« wird die gebietsinterne Erschließung im Sinne einer »Spiel- und Wohnstraße« als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen (Verkehrszeichen 324/325 StVO – Schrittgeschwindigkeit) und baulich als Mischverkehrsfläche ausgeführt. Öffentliches Parken ist somit nur an den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Entsprechende »Parktaschen« befinden sich wohnungsnah verteilt an mehreren Stellen der inneren Erschließung. Das städtebauliche Konzept sieht im Gebietsinnern insgesamt ca. 24 öffentliche Parkplätze vor. Dies entspricht angesichts einer geplanten Anzahl von rund 73 Wohneinheiten dem ortsüblichen Verhältnis (Parkplatzschlüssel) von einem öffentlichen Parkplatz je drei Wohneinheiten.

Der Ausbau der Verkehrsflächen und Einmündungen berücksichtigt auch die Platzanfordernisse eines dreiaxigen Müllfahrzeuges bzw. der Not- und Rettungsverkehre. Die Querschnittsbreite der geplanten Mischverkehrsflächen von 6,0 m dient dem sicheren Miteinander von motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern und ermöglicht bei Schrittgeschwindigkeit noch den Begegnungsfall Lkw/Lkw.

6.3. Grün- und Freiraumkonzept

Vor dem Hintergrund, markante Freiraumelemente der bestehenden Situation zu erhalten und weiter zu entwickeln, sieht das Grün- und Freiraumkonzept einen großzügigen Grünzug im zentralen Bereich des Wohngebietes unter Einbeziehung der vorhandenen Wegetrasse und Baumreihe vor (»Grüne Mitte«).

Der zentrale Grünzug, der ausgehend von der Grundschule an der Straße »Kalkofen« das Plangebiet in südwestlicher Richtung hangabwärts quert und dort auf die Straße »Auf der Emst« trifft, besitzt eine Querschnittsbreite von durchschnittlich rund 20-30 m. Der Grünzug bildet im Sinne eines freiräumlichen Rückgrates das zentrale Verbindungsstück für die beiden ungefähr spiegelsymmetrisch angelegten Teile des neuen Wohngebietes. Der Grünzug übernimmt die Funktion einer »Grünen Mitte« sowohl für das geplante wie auch für das im Umfeld bereits vorhandene Wohngebiet (Mantelbebauung entlang der Straße »Auf der

Emst«). Neben der Aufnahme eines Fuß- und Radwegenetzes soll die geplante Ausgestaltung der Grünfläche auch Spiel-, Freizeit und Naherholungszwecken dienen.

Das innerhalb des zentralen Grünzuges verlaufende Fuß- und Radwegenetz besitzt im Nordosten im Bereich der Grundschule bzw. des Kindergartens zwei Anbindungen an die Straße »Kalkofen«. Im Südwesten erfolgt eine Anbindung an den bestehenden Fußweg in Richtung des Landschaftsraumes »Die Emst« und den hier vorhandenen Kleingärten (Bereich jenseits der Mantelbebauung). Darüber hinaus besteht noch eine Querverbindung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil der Straße »Auf der Emst«.

Im nördlichen Rand des Plangebietes, südöstlich der Einmündung der Straße »Auf der Emst«, befindet sich bereits heute eine Grün- und Brachfläche, die Kindern und Jugendlichen als Spiel- und Freizeitbereich dient und die im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der benachbarten Grundschule steht. Unter anderem befindet sich hier auch die Stellplatzanlage der Grundschule. Die öffentlichen und am Gemeinbedarf orientierten Nutzungen dieser Fläche sollen beibehalten und weiterentwickelt werden, so dass dieser Bereich ein freiräumlich geprägtes Entrée in das neue Wohngebiet darstellt.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes bleibt zwischen den geplanten Baugrundstücken und der bestehenden Kindertagesstätte ein ca. 70 m breiter Bereich der Grün- und Brachfläche erhalten. Dieser Bereich dient als grüne Übergangszone zwischen der vorhandenen und der geplanten Nutzung und kann ggf. auch als ergänzender Spielbereich für die angrenzende Kindertagesstätte genutzt werden.

Die nördliche und die südliche Grünfläche bilden somit eine »grüne Fuge« zwischen der geplanten Wohnbebauung und den bestehenden Kinder- und Jugendeinrichtungen an der Straße »Kalkofen«. Zusammen mit dem zentralen Grünzug in der Mitte des geplanten Wohngebietes erfolgt eine umfangreiche Durchgrünung des Plangebietes. Ergänzend hierzu wird entlang der im Westen der Straße »Auf der Emst« bestehenden Stellplatzreihe ein begrünter Heckenstreifen angeordnet, der die Gartenseite der Neubebauung von der Stellplatzreihe visuell abschirmt und dem neuen Wohngebiet ein »Grünes Gesicht« nach außen gibt.

6.4. Klimaschutzkonzept

6.4.1. Anlass und Ziel

Der Klimaschutz ist ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklungspolitik der Stadt Iserlohn. Der Rat der Stadt hat deshalb bereits 2012 ein Klimaschutzkonzept beschlossen, in dem Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Energieeffizienz und zum Einsatz erneuerbarer Energien festgelegt worden sind.

Auch bei der Entwicklung des neuen Wohngebietes »Auf der Emst« spielt dieses Ziel eine wichtige Rolle. Im Rahmen dieser städtebaulichen Planung wurde ein Konzept erarbeitet, das sich am aktuellen Planungsleitfaden der Energieagentur NRW »100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen« orientiert. Außerdem wurden die konzeptionellen Vorstellungen, die bei dem städtischen Projekt »Energieoptimiertes Bauen am Poths Kreuz« konkretisiert worden sind, hier ebenfalls beachtet.

Etwa ein Drittel des gesamten Energieverbrauchs im neuen Wohnquartier wird voraussichtlich im Bereich der Raumwärme und Warmwassererzeugung liegen. Im Vorfeld der Konzepterarbeitung wurde daher die bestehende Versorgungssituation und der Themenkomplex »Zentrale Wärmeversorgung« überschlägig geprüft. Vor dem Hintergrund der bestehenden und geplanten Siedlungsstruktur zeigte sich, dass der Aufbau einer zentralen Nahversorgung mit Kraft-Wärme-Kopplung sowohl aus Klimaschutzgründen als auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll ist. Insbesondere auch deshalb, weil es im Gebiet keine Möglichkeit der Wärmeabnahme im Sommer gibt. Darüber hinaus ist das Planungsgebiet über das in der Straße »Auf der Emst« verlegte Leitungsnetz der Stadtwerke Iserlohn bereits mit Gas versorgt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen kommunalen Infrastruktur wird daher im vorliegenden Falle der Schwerpunkt auf individuelle Energieeinsparung, Energieeffizienz und den Einsatz regenerativer Energien gelegt.

Ziel des Energie- und Klimaschutzkonzeptes für das neue Wohngebiet ist es, durch eine solarenergetisch optimierte städtebauliche Planung und Unterstützung der zukünftigen Bauherren bei der Anwendung entsprechender Technik in der Gebäudeplanung ein Wohngebiet zu entwickeln, das sich sowohl an den Klimaschutzvorstellungen der Stadt Iserlohn als auch am Planungsleitfaden der Energieagentur NRW orientiert.

6.4.2. Integration von Klimaschutzaspekten in die städtebauliche Planung

Standortsituation

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Plangebietes und der Zuordnung zur bestehenden Bebauung werden wichtige städtebauliche Anforderungen erfüllt, die an Klimaschutzsiedlungen gestellt werden. Wichtige Versorgungseinrichtungen wie Grundschule und Kindergarten grenzen unmittelbar an das Wohngebiet. Andere Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Das Gebiet ist verkehrlich gut angebunden. Die Lage im Stadtgebiet ermöglicht kurze Wege zu den benachbarten Zentren Iserlohn-Mitte und Letmathe. Die Anbindung an den ÖPNV ist vergleichsweise gut. Lediglich die windexponierte Kuppenlage entspricht nicht dem Anforderungskatalog an eine Klimaschutzsiedlung. Die solarenergetische Optimierung der Bebauungsstruktur ist deshalb besonders wichtig.

Solarenergetische Optimierung

Die Nutzung der Möglichkeiten, welche die Sonneneinstrahlung für die Beheizung von Gebäuden bietet, das passiv-solare Potential, bildet einen wesentlichen Schwerpunkt bei der

Entwicklung der städtebaulichen Konzeption. Ziel ist eine Minimierung der Einstrahlungsverluste durch Orientierung und Verschattung auf deutlich unterhalb des im Planungsleitfaden genannten Schwellenwertes von 20 %.

Im städtebaulichen Konzept sind fast alle Hauptfassaden nach Süden orientiert, was zu hohen passiv-solaren Einträgen führt. Abweichungen von der Südorientierung von mehr als 45° sind aufgrund der speziellen Gebietsgeometrie nur punktuell im Westen zu finden.

Außerdem wird durch die geplante Anordnung der Baukörper, der Gebäudeabstände und der Nutzung der topographischen Situation die Verschattung der Gebäude untereinander minimiert. Die Vorgabe einer geringen Geschossigkeit sowie entsprechender Dachformen dient der weiteren Vermeidung von Verschattungen. Bei der Planung der Vegetation wird ebenfalls das Ziel, Verschattungen der Gebäude zu vermeiden, berücksichtigt. Neue Baumstandorte im öffentlichen Raum sind so geplant, dass ungünstige Verschattungen möglichst vermieden werden.

Kompaktheit

Vor dem Hintergrund der Nachfrage und der Einbindung in die bauliche Umgebung sind im neuen Wohngebiet vorrangig freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Mit diesem Gebäudetyp ist die im Planungsleitfaden für Klimaschutzsiedlungen geforderte Kompaktheit (Verhältnis zwischen den Hüllflächen und dem Volumen nicht höher als 0,65) nicht zu erreichen. Möglich ist eine solche Kompaktheit im Geschosswohnungsbau, der als Leitbauform vor dem Hintergrund der beabsichtigten städtebaulichen Integration hier nicht in Frage kommt und daher nur punktuell vorgesehen ist.

Erschließung

Die Neuplanung kommt mit einem relativ geringen Erschließungsanteil aus, der unter 10 % des Bruttobaulandes liegt. Die gebietsinternen Straßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden, um hier Aufenthaltsqualitäten zu erreichen. Die Erschließung der einzelnen Quartiere erfolgt über zwei separate Ringstraßen, die über eine halbkreisförmig verlaufende dritte Straße miteinander verbunden sind. Durch die versetzte Anordnung der Straßen werden Durchgangsverkehre vermieden. Von den Erschließungsstraßen führen Fuß- und Radwege in die zentrale Grünfläche.

6.4.3. Klimaschutzaspekte bei der Gebäudeplanung

Entsprechend der grundsätzlichen Ziele des Planungsleitfadens für Klimaschutzsiedlungen sind die wärmebedingten CO₂-Emissionen der zukünftigen Wohngebäude zu minimieren. Grundsätzlich sollten Gebäude mit möglichst geringem Energiebedarf realisiert werden, der im Idealfall durch regenerative Energien zu decken ist. Entsprechende Vorgaben macht der Gesetzgeber in Form der beim Neubau zu beachtenden Energieeinsparverordnung. Da nach Erschließung und Verkauf der Baugrundstücke die Planung und Realisierung der Gebäude

in der Verantwortung der einzelnen Grundstückseigentümer liegt, soll die weitergehende Umsetzung energieeffizienten Bauens durch begleitende Beratungs- und Betreuungsleistungen unterstützt werden. Insbesondere die Errichtung möglichst vieler Passivhäuser und 3-Liter-Häuser soll auf diese Weise gefördert werden.

Vor dem Hintergrund der günstigen städtebaulichen Anordnung bietet sich für die Energieversorgung in erster Linie die aktive und passive Nutzung solarer Strahlungsenergie an (z. B. Photovoltaik- / Solarthermieranlagen).

Mit Blick auf eine mögliche Nutzung von Geothermie ist anzumerken, dass im Geothermie Kataster der Geologischen Dienste NRW für das Plangebiet nur eine geringe bis mittlere geothermische Ergiebigkeit für Erdwärmekollektoren angeführt ist. Für Erdwärmesonden von 40 bis 100 m Sondenlänge ist die geothermische Ergiebigkeit als gut (Klasse 2 c) bezeichnet.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Grundsätze und Grundsystematik

Im Sinne einer städtebaulichen Anpassung und Integration in das angrenzende wohnbauliche Umfeld orientieren sich die planungsrechtlichen Vorgaben grundsätzlich an der Nutzungstypologie Einfamilienhäuser bzw. Einfamilienhauswohngebiet. Eine Ausnahme hierbei bildet der nördliche Bereich des neuen Wohngebietes, wo das städtebauliche Konzept als Eingangssituation eine Mehrfamilienhausbebauung vorsieht.

Die Grundsystematik der wesentlichen geplanten Festsetzungen zur baulichen Nutzung im Änderungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB) im Überblick:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO),
- Grundflächenzahl GRZ generell 0,3; Eingangssituation 0,4 (§ 19 BauNVO),
- max. 1 Vollgeschoss zulässig; Eingangssituation max. 3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO),
- offene Bauweise, mit Ausnahme Eingangssituation (§ 22 BauNVO),
- max. 2 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig, mit Ausnahme der Eingangssituation (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

7.2. Art der baulichen Nutzung – Wohnungsanzahl

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 1 Nr. 6 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)

7.2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Gemäß den städtebaulichen Entwicklungszielen (vgl. Ziff. 1.1.) sieht die Änderungsplanung in dem unbebauten Bereich des bisherigen Sondergebietes die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO vor. Zulässig sind hier:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Festsetzung mit der vorwiegenden Ausrichtung auf das Wohnen nimmt Bezug auf den Nutzungscharakter im angrenzenden Umfeld des Plangebietes (Mantelbebauung), der hier entsprechend weiter entwickelt werden soll.

Im Unterschied zu einem vollständig auf das Wohnen ausgerichteten Gebietscharakter sollen durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes Nutzungsspielräume, wie sie

auch im bestehenden Umfeld entlang der Straße »Auf der Emst« herrschen, planungsrechtlich ermöglicht und gesichert werden.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Da diese Nutzungen untypisch für die örtliche Situation sind und somit störend auf die Nutzungen im Umfeld wie auch auf die beabsichtigten Wohnnutzungen im Plangebiet wirken, sollen sie ausgeschlossen werden.

7.2.2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mit Ausnahme des Eingangsbereiches im Norden, wo das städtebauliche Konzept eine Mehrfamilienhausbebauung vorsieht, dürfen Wohngebäude jeweils maximal zwei Wohnungen (Wohneinheiten) aufweisen.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise zu entwickeln. Ausgenommen hiervon ist lediglich der städtebaulich betonte Eingangsbereich im Norden. Mit der Festsetzung zur Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude wird die im städtebaulichen Konzept vorgegebene klare Unterscheidung zwischen dem städtebaulich markanten Eingangsbereich, der im Zusammenhang mit den großmaßstäblicheren Gebäuden entlang der Straße Kalkofen zu sehen ist, und dem aufgelockert strukturierten Einfamilienhausgebiet planungsrechtlich gesteuert.

Die Anordnung von Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnparteien inmitten der aufgelockerten Einfamilienhausbebauung würde demgegenüber nutzungs- und gebäudetypologisch als Fremdkörper wirken. Neben dem »klassischen« Einfamilienhaus sind auch Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten zugelassen, um ein familienorientiertes Wohnen zweier Generationen unter einem Dach zu ermöglichen. Ein größeres Wohngebäude für mehrere Wohnparteien (Mehrfamilienhaus, ggf. auch Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen) soll demgegenüber nur im Eingangsbereich des Wohngebietes möglich sein.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Das zurzeit im Bereich des Sondergebietes zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8 / GFZ 2,0 / 3 Vollgeschosse – vgl. Ziff. 4.5.) wird entsprechend der geplanten Nutzung deutlich reduziert. Geplant ist nunmehr eine aufgelockerte, freiraumorientierte Bebauung mit Einfamilienhäusern, die maximal 1 Vollgeschoss i. S. der Landesbauordnung aufweisen darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 beschränkt, was gegenüber der bisherigen Ausweisung nur noch rund ein Drittel der bisher maximal zulässigen Bodenversiegelung darstellt.

Abweichungen von dieser Grundsystematik erfolgen lediglich im Eingangsbereich, wo gemäß städtebaulichem Konzept eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden soll. Hier wird die Grundflächenzahl aufgrund der damit verbundenen höheren baulichen Dichte auf 0,4 erhöht. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der geplanten Gebäudetypologie Mehrfamilienhaus und umfasst max. 3 Vollgeschosse.

Die Festsetzungen der Geschossflächenzahl (GFZ) sind aus den Festsetzungen der Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse abgeleitet. Die Geschossflächenzahl ergibt sich hierbei aus der jeweiligen Multiplikation der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) mit der max. zulässigen Vollgeschosshöhe (z. B.: GFZ von 1,2 ergibt sich bei einer GRZ von 0,4 und 3 zulässigen Vollgeschossen).

7.4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

7.4.1. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)

Für das geplante Wohngebiet wird – mit Ausnahme des Eingangsbereiches, wo eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist – eine offene Bauweise festgesetzt. Hiermit soll die städtebauliche Zielsetzung, ein überwiegend aufgelockertes Einfamilienhausgebiet zu entwickeln, städtebaulich gesteuert und die vorwiegende Bebauungsstruktur des bestehenden Umfeldes weiterentwickelt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen festgesetzt. Um mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die Gebäudeabstände hinsichtlich einer solarenergetischen Nutzung optimal zu steuern, werden die Baufenstertiefen im Regelfall auf 11,0 m begrenzt. Abweichend hiervon wird im Bereich der beabsichtigten Mehrfamilienhausbebauung eine Baufenstertiefe von 20,0 m festgesetzt, um die beabsichtigte Gebäudetypologie hier realisieren zu können.

Aus Gründen der Flexibilität bei der Grundstückseinteilung werden die Baufenster im Regelfall parallel zur Erschließungsstraße ohne seitliche Untergliederung angeordnet.

In den Grundstücksbereichen, in denen eine Erschließung aus nördlicher Richtung möglich ist, erfolgt die Anordnung der Baufenster im Sinne einer Straßenrandbebauung mit 3 m Abstand zur Erschließungsstraße. In den Grundstücksbereichen, die aus südlicher Richtung erschlossen sind, werden die Baufenster im rückwärtigen Grundstücksteil angeordnet. In beiden Fällen sorgt die gewählte Anordnung dafür, dass der jeweils südliche Grundstücksteil als gut besonnener wohnungsnaher Freibereich genutzt werden kann und die südlichen Gebäudefassaden möglichst wenig durch benachbarte Gebäude verschattet werden.

Mit der vorgenommenen Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen besteht ausreichend Spielraum bei der Anordnung und Gestaltung der beabsichtigten Gebäudetypologien. Vor dem Hintergrund der geforderten Energieeinsparung und Nutzung regenerativer Energien wird durch die Anordnung der Baufenster mit regelmäßigen und annähernd gleichen Abständen die gegenseitige Verschattung der Gebäude minimiert. Darüber hinaus dient die festgesetzte Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche einer geordneten, aufeinander abgestimmten und regelmäßigen Anordnung der Baukörper entlang des Straßenverlaufs.

7.4.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch ein eingeschossiges eigenständiges Gebäudeteil (z. B. Wintergarten) ist in einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Breite von maximal der Hälfte der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Die Überschreitungsmöglichkeit dient angesichts einer knapp bemessenen Tiefe der Baufenster einer angemessenen Flexibilität bei der Erweiterung der gartenorientierten Wohnfläche, wie z. B. durch einen Wintergarten. Die Erweiterung hat sich jedoch gegenüber dem Hauptgebäude unterzuordnen.

7.5. Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Derzeit sind beim Neubau von frei stehenden Einfamilienhäusern zwei private Stellplätze je Wohnung auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Zur Steuerung einer geordneten baulichen Entwicklung in den Baugebieten und zur Sicherung eines zusammenhängenden, durch Bebauung ungestörten, freiraumgeprägten privaten Wohnumfeldes setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze (St) und Garagen (Ga) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb

der entsprechend hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Klarstellung, dass Carports im Sinne der Sonderbauverordnung wie Garagen zu behandeln sind.

Private Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der oben angeführten Flächen zulässig,

- um Behinderungen durch ungeordnetes Parken auf den öffentlichen Erschließungsflächen entgegen zu wirken,
- ein Zuparken von Rettungswegen zu vermeiden und
- insbesondere die vorderen und rückseitigen privaten Freiflächen (Haus- und Vorgärten) vor ungeordnetem Parken und erhöhter Versiegelung zu schützen.

Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan untergeordnet auch eine Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen, um für diese der Hauptnutzung zu- und untergeordneten baulichen Anlagen mehr Flexibilität bei der gebäudenahen Anordnung zu gewährleisten. Hierbei wird zum einen die Überschreitung der hinteren, von der jeweiligen Erschließungsseite abgewandten Baugrenze durch Stellplätze und Garagen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m ermöglicht, so dass die seitliche Hausfassade überwiegend frei und zugänglich gehalten bzw. befenstert werden kann. Zum anderen sind ebenerdige Stellplätze auf den Stellplatz- bzw. Garagenzufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um hier ohne zusätzliche Bodenversiegelungen platzsparend einen 2. Stellplatz unterbringen zu können.

Die Inanspruchnahme von nicht hierfür festgesetzten Grundstücksflächen dient somit angesichts einer knapp bemessenen Tiefe der Baufenster einer umsetzungsorientierten Flexibilität bei der Anordnung dieser gegenüber dem Hauptgebäude untergeordneten baulichen Anlagen.

7.6. Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen (jenseits der vorderen Baugrenze bzw. deren Verlängerung) bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NW.

Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung der privaten unbebauten Freiflächen zugunsten eines durchgrünten offenen Wohnquartiers gewährleistet und insbesondere in den Vorgärten straßenraumbeengend wirkende bauliche Anlagen vermieden.

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen (hierzu zählen u. a. auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Trafostationen,

Verteilerschränke und Wertstoffsammelstellen) sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB überall in den Baugebieten zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Bei der Anordnung dieser Anlagen, die dem Interesse der Allgemeinheit bzw. des Klimaschutzes dienen, soll eine umsetzungsorientierte und langfristige Flexibilität gewährleistet werden.

7.7. Öffentliche Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird weitgehend von der Straße »Auf der Emst« begrenzt, welche somit auch die äußere Erschließung des Wohngebietes darstellt.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über Wohnstraßen, die als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung »Verkehrsberuhigter Bereich« (Verkehrszeichen 325/326 StVO) festgesetzt sind und eine Querschnittbreite von 6,0 m aufweisen. Dies berücksichtigt die Schutzbedürfnisse der hier geplanten Wohnnutzungen und der schwerpunktmäßig anvisierten Nutzergruppen (junge Familien mit Kindern) zugunsten eines möglichst ungestörten, verkehrssicheren und kinderfreundlichen Wohnumfeldes. Die Wohnstraßen sind entsprechend als Mischverkehrsfläche auszubauen. Gemäß StVO muss im verkehrsberuhigten Bereich der Fahrzeugverkehr Schrittgeschwindigkeit einhalten. Fußgänger haben grundsätzlich Vorrang vor dem Fahrverkehr. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig.

Die Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen, dazu zählt das Verkehrsgrün sowie die Anordnung der öffentlichen Parkplätze, bleiben der späteren Straßenentwurfs- und Straßenausbauplanung überlassen und werden von daher nicht gesondert festgesetzt. Hiermit werden umsetzungsorientierte Spielräume für die weitere Planungskonkretisierung offen gehalten.

Die geplanten Wegeverbindungen zwischen der quartiersinternen Erschließung und den öffentlichen Grünflächen werden als Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt. Hiermit wird gesichert, dass diese Wegeverbindungen – mit Ausnahme von Fahrzeugen zur Unterhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen – ausschließlich durch nicht motorisierte Verkehre genutzt werden und somit auch nicht der Grundstückserschließung dienen.

7.8. Versorgungsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im südlichen und nördlichen Randbereich des Plangebietes und unmittelbar von der Straße »Auf der Emst« erreichbar, befinden sich insgesamt zwei Versorgungsanlagen der Stadtwer-

ke Iserlohn GmbH (Trafostationen), die der Versorgung des umliegenden Siedlungsbereiches, einschließlich des Plangebietes, mit Elektrizität dienen (Flurstücke 893, 895). Im Bebauungsplan werden diese Anlagen sowie die zugehörigen Flurstücksflächen entsprechend planungsrechtlich gesichert.

7.9. Öffentliche Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Sie können untergeordnet auch

- Fuß- und Radwege,
- Aufenthaltsbereiche mit Sitzbänken,
- Spielflächen für Kinder und Jugendliche,
- Standorte für Wertstoffcontainer,
- Stellplätze und deren Zufahrten für die angrenzende Schulnutzung,
- Nebenanlagen der angrenzenden Schulnutzung (z. B. Waggons),
- Erdwälle und modellierte Erdhügel/Erdkuppen sowie
- unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung mit entsprechenden Zuwegungen für Wartung und Betrieb

aufnehmen. Hiermit werden die bestehenden sowie die im städtebaulichen Konzept geplanten Nutzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen gesichert.

Der vorhandene, das Plangebiet zentral durchlaufende Fuß- und Radweg ist Teil der öffentlichen Grünfläche. Eine gesonderte zeichnerische Festsetzung dieser Wegeverbindung ist aufgrund des öffentlich-rechtlichen Charakters der Grünfläche nicht erforderlich.

7.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanz- und Erhaltungsgebote

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25 a und b BauGB)

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote fest, welche dazu dienen, die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zu mindern. Die Festsetzungen zum Erhalt der Bäume entlang der bestehenden zentralen Wegeverbindung dienen dazu, die vorhandene und für das Ortsbild markante Baumreihe auch zukünftig als zentrales Freiraumelement für das neue Wohngebiet zu erhalten.

Verkehrs- und Parkplatzflächen sollen durch Baumanpflanzungen ökologisch und gestalterisch aufgewertet werden. Die genaue Lage der anzupflanzenden Bäume bleibt der weiteren Straßenentwurfs- und Straßenausbauplanung vorbehalten und kann vom festgesetzten Standort abweichen. Hierdurch sollen Spielräume für die nachfolgende konkretisierende

Fachplanung offen gehalten werden, soweit sie nicht dem Ziel oder dem Grundcharakter des Pflanzgebotes widersprechen.

Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen oder Zuwegungen überbaut werden, sind im Sinne der Minimierung des Bodenverbrauches unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

7.11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen – Private Erschließungswege

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im städtebaulichen Konzept sieht im südöstlichen Randbereich die Erschließung von drei zurückliegenden Baugrundstücken (Hinterlieger) durch separate Stichwege mit jeweils rund 20 m Länge vor. Damit die Erschließung der Hinterlieger öffentlich-rechtlich gesichert ist, setzt der Bebauungsplan hier Flächen fest, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Iserlohn, der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, die hier Leitungslinien und Kanäle unterhalten, sowie der Anlieger zu belasten sind, und die somit der Grundstückerschließung dienen. Da diese kurzen Stichwege ausschließlich wenige Hinterlieger erschließen, ist eine Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche nicht erforderlich.

8. Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

8.1. Ziele der gestalterischen Festsetzungen

Ziel der Festsetzungen ist die gestalterische Integration von baulichen Anlagen und Grundstücksflächen in das örtliche, insbesondere durch aufgelockerte Wohnnutzungen und Freiflächen geprägte Umfeld. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen an den gestalterisch wirksamen Gesamteindruck des Baugebietes die Integration in das bestehende Ortsbild gewährleisten. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere solcher Bereiche, welche von öffentlich zugänglichen Flächen wahrgenommen werden. Die übergeordneten Ziele der gestalterischen Festsetzungen sind im Einzelnen:

- die gestalterische Integration in das vorhandene Ortsbild,
- die gestalterische Integration in das bauliche Umfeld und die Weiterentwicklung gestaltprägender Merkmale des vorhandenen Wohnumfeldes (Mantelbebauung),
- die Förderung der gestalterischen Qualität des öffentlichen Straßenraumes,
- die Förderung einer Quartiers-Identität mit Hilfe verbindender oder einheitlicher Gestaltungsmerkmale,
- die Förderung von Begrünungen im Sinne des Umweltschutzes.

Die getroffene Regelungsdichte wird hierbei so gewählt, dass sowohl stadtgestalterischen, der Allgemeinheit dienenden Belangen wie auch den individuellen privaten Belangen zukünftiger Grundstückseigentümer angemessen Rechnung getragen wird.

8.2. Aneinander gebaute Häuser

Aneinander gebaute Häuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.

Doppel- oder Reihenhäuser können zwar eigentumsrechtlich in mehrere Einzelhäuser aufgeteilt sein, sie werden jedoch visuell als ein zusammenhängender, einzelner Gebäudekörper wahrgenommen. Sie sind daher auch gestalterisch als eine Gebäudeeinheit zu behandeln und entsprechend einheitlich zu gestalten.

8.3. Dachgestaltung

Das städtebauliche Konzept sieht – mit Ausnahme der Mehrfamilienhausbebauung im nördlichen Eingangsbereich – ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern vor. Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird insbesondere sowohl auf die Gebäudetypologie »Einfamilienhaus« als auch auf den gestaltprägenden, kleinteilig strukturierten Teil der benachbarten Mantelbebauung Bezug genommen. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sind insbesondere auch vor dem Hintergrund der starken Geländeneigung und der damit verbundenen guten Einsehbarkeit (topografiebedingte Höhenstaffelung der Gebäude) zu sehen. Im Hangbereich verfügen Dächer über eine besondere Fernwirkung und unterliegen daher auch besonderen stadtgestalterischen Anforderungen. Darüber hinaus dienen die Vorgaben zur Ausrichtung, Form und Neigung der Dächer den Zielen des Klimaschutzes, indem hierdurch gegenseitige Verschattungen minimiert werden.

Bei dem im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Mehrfamilienhaus, welches die Eingangssituation in das neue Wohngebiet im Norden markiert, handelt es sich um einen »Sonderbaukörper«, der aufgrund seiner abweichenden Funktion und besonderen städtebaulichen Bedeutung auch hinsichtlich der gestalterischen Vorgaben abweichend behandelt wird.

8.3.1. Dachform/-neigung/Hauptfirstrichtung und Staffelgeschosse

Dächer sind – mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen – mit geneigten Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 10° auszuführen. Innerhalb der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen (Einfamilienhausgebiet) sind Dächer von Hauptgebäuden nur als geneigte Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 25 bis 45° zulässig. Staffelgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NW werden in diesem Zusammenhang ebenfalls ausgeschlossen.

Mit diesen Regelungen soll der Dachlandschaft der benachbarten, kleinteiligen Wohnbebauung entsprochen werden, für die geneigte Satteldächer typisch sind. Diese Dachlandschaft soll im neuen Baugebiet in dem Teilbereich weiterentwickelt werden, der gebäudetypologisch mit der Mantelbebauung verwandt ist (Einfamilienhausgebiet). Nebenanlagen und Garagen sind von der Festsetzung ausgenommen, da diese baulichen Anlagen eine untergeordnete Bedeutung haben und wenig raumwirksam in Erscheinung treten. Die Anpassung der Dächer von Garagen und Nebenanlagen an das Dach des jeweiligen Hauptgebäudes wird jedoch aus gestalterischer Sicht empfohlen.

Mit den getroffenen Regelungen ist weiterhin beabsichtigt, dass sich hier insgesamt eine Dachlandschaft entwickelt, die sich harmonisch in das vorhandene Ortsbild integriert – insbesondere vor dem Hintergrund der topografisch bedingten guten Einsehbarkeit des Baugebietes. Flachdach- oder Pultdachlösungen für Hauptbaukörper oder die Errichtung eines Staffelgeschosses werden ausgeschlossen, weil sie der vorgenannten Zielsetzung entge-

genstehen und inmitten des Einfamilienhausgebietes gestalterisch als Fremdkörper wirken würden. Dies gilt insbesondere auch für zwei- und mehrgeschossige Fassadenhöhen, die bei der Ausführung der ausgeschlossenen Dachformen/Dachabschlüsse entstehen würden.

Der festgesetzte Neigungsspielraum für die Satteldächer orientiert sich an der ortsüblichen und zweckmäßigen Ausführung dieser Dachform im angrenzenden Umfeld (Mantelbebauung). Mit der festgesetzten Bandbreite an Neigungsmöglichkeiten für Dachflächen wird – vor allem in Verbindung mit einem Drempele – auch eine mögliche Dachgeschossnutzung zu Wohnzwecken berücksichtigt.

Die Vorgaben zur Firstausrichtung, Dachform sowie Dachneigung bilden eine fachgerechte Grundlage für die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den südlich ausgerichteten Dachflächen. Die Vorgaben dienen in Verbindung mit der Beschränkung der Geschossigkeiten darüber hinaus auch der Minimierung der gegenseitigen Verschattung im Sinne der landesplanerischen Klimaschutzziele.

Neben dem Aspekt des Klimaschutzes soll die Ausrichtung der Dachfirste von Hauptgebäuden parallel zum Straßenverlauf auch dazu beitragen, eine gestalterisch geordnete und harmonisch wirkende traufständige Gebäudeabfolge entlang der öffentlichen Straßen zu erreichen.

Die städtebauliche Grundrissgeometrie kann punktuell zu Situationen führen, wo Dachflächen gemäß den getroffenen Regelungen mehr als 45° von der idealen Südausrichtung abweichen. In diesen Fällen können auch abweichende Ausrichtungen des Hauptfirstes zugelassen werden, um den landesplanerischen Klimaschutzzielen zu entsprechen. Die Maßzahl von 45° korrespondiert mit den Empfehlungen des Planungsleitfadens »100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen« (EnergieAgentur.NRW, Düsseldorf) zur Ausrichtung von Neubauten.

8.3.2. Dacheindeckung – Material, Form und Farbe

Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer Eindeckung in rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz auszubilden. Ab einer Dachneigung von größer 15° sind ausschließlich Dachpfannen als äußere Eindeckung zu verwenden.

Diese Festsetzungen entsprechen den ortstypischen Materialien und Farbgebungen der Dacheindeckung und dienen der Integration in das vorhandene Ortsbild (Mantelbebauung) sowie der geordneten Gesamtgestaltung des neuen Einfamilienhausgebietes. Für Dächer mit einer Neigung kleiner/gleich 10° gilt diese Festsetzung nicht, da es sich hierbei um bauliche Anlagen handelt, die eine untergeordnete Bedeutung besitzen und deren Dachflächen nicht bzw. kaum in Erscheinung treten. Dachpfannen sind erst ab einer Dachneigung von 15° zwingend zu verwenden. Bei geringeren Dachneigungen wird zum einen die Verwendung

von Dachpfannen bautechnisch immer aufwendiger, zum anderen treten Dachflächen, aus Augenhöhe betrachtet, mit zunehmend geringeren Neigungen immer weniger in Erscheinung.

Die Flächen für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung wie z. B. Solarkollektoren, Photovoltaikzellen sind von den Vorgaben zur Dacheindeckung ausgenommen, um dem landesplanerischen Ziel, den Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des Klimaschutzes zu fördern, adäquat nachzukommen.

8.3.3. Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel

Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind je Dachfläche in ihrer Summe (gemessen an der untersten Stelle des Dachaufbaus) bis maximal 40 % der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang aufweisen. Bezüglich Doppelhäuser werden hierbei beide Doppelhaushälften als ein Gebäude gerechnet.

Die traditionelle, ortstypische Dachlandschaft wird durch ungestörte, geschlossene Dachflächen geprägt, was hier wieder aufgegriffen werden soll. Angesichts der Fernwirkung von Dachflächen soll mit der vorgenannten Festsetzung einerseits eine dominante gestalterische »Störung« und »Überladung« der Dachflächen durch die genannten Eingriffe vermieden werden. Andererseits ermöglichen die Vorgaben soviel Flexibilität bei der individuellen Gebäudegestaltung, dass damit auch der Nutzung von Dachgeschossen z. B. für Wohnzwecke angemessen Rechnung getragen wird.

8.4. Nicht überbaute Grundstücksflächen

8.4.1. Vorgärten

Zunächst erfolgt angesichts der wesentlich sich unterscheidenden Abstände, welche im geplanten Einfamilienhausgebiet zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen auftreten können, eine Definition des Begriffes Vorgarten im Sinne dieser Satzung. Als Vorgärten gilt demnach der Flächenstreifen zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche, sofern der Flächenstreifen (und damit der Abstand zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie) weniger als 5,0 m Tiefe aufweist. Dies gilt ggf. auch für den seitlichen Gebäudeabstand. Dies bedeutet im Umkehrschluss aber auch, dass in den Bereichen, in denen die Gebäude mehr als 5,0 m von der Straße abgerückt sind (z. B. im Bereich zurückgesetzter Baufenster), es sich bei den straßenrandbegleitenden privaten Freiflächen nicht um Vorgärten im Sinne dieser Satzung handelt.

Bei Vorgärten handelt es sich um die Vorzonen von Gebäuden, die mit dem öffentlichen Straßenraum im Zusammenhang stehen und damit einen besonders sensiblen öffentlichkeitswirksamen Übergangsbereich darstellen. Mit der Vorgabe, dass Vorgärten nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden dürfen, soll ausgeschlossen werden, dass diese »halböffentlichen« Vorzonen nicht in einer Form genutzt werden, die untypisch für ein Einfamilienhausgebiet wären und damit störend im Straßenraum wirken würden. Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind hiervon ausgenommen, um auf kleineren und schmalen Baugrundstücken eine zumutbare Unterbringung der für die Entsorgung erforderlichen Behälter zu ermöglichen. Standplätze für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sollten jedoch mit einem Sichtschutz zu öffentlichen Flächen ausgeführt werden (z.B. Berankung, Einhausung), um den störenden Charakter zu minimieren.

8.4.2. Einfriedungen der Vorgärten

Straßenseitige Vorgarteneinfriedungen der privaten Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und in Form von Hecken zulässig. Die Hecken können hausseitig auch mit Zäunen ergänzt werden, jedoch maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m.

Mit der maximalen Höhenfestsetzung für straßenseitige Vorgarteneinfriedungen wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, besonders bei verkehrsberuhigt und als Wohnstraße konzipierten Verkehrsflächen, Sicht- und Kontaktverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den angrenzenden privaten Freiräumen und Wohnhäusern im Sinne eines offenen, durchgrünten Quartiers zu ermöglichen. Uneinsehbare, abweisende und räumlich stark begrenzte Straßenräume, welche zu »Angsträumen« werden und die Verkehrssicherheit einschränken können, sollen mit der Höhenbegrenzung von Vorgarteneinfriedungen vermieden werden.

Demgegenüber werden mit dem zulässigen Höhenmaß von bis zu 1,0 m die Schutz- und Rückzugsbelange der zukünftigen Grundstückseigentümer berücksichtigt, indem grundsätzlich eine raumwirksame Trennlinie zwischen Privatgrundstück und öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht wird.

Die Beschränkung der Einfriedungen auf Hecken dient der Förderung der ökologischen Wertigkeit der geplanten Freiflächen sowie des Mikroklimas im Bereich versiegelter Verkehrsflächen. Die räumliche Begrenzung der Verkehrsflächen mit festen Materialien und die damit verbundene Unfallgefahr bei Rangiermanövern soll mit der Festsetzung ebenfalls vermieden werden.

Mit der möglichen hausseitigen Ergänzung durch Zäune wird den berechtigten Sicherheitsinteressen der Grundstückseigentümer nachgekommen, ohne dass der stadtgestalterisch gewünschte, straßenseitige Eindruck einer begrünten Einfriedung verloren geht.

9. Umweltbelange

9.1. Rechtliche Situation

Dieser Bebauungsplan wird als »Bebauungsplan der Innenentwicklung« im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB unterliegt dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht der Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Beschreibung der Umweltauswirkungen in Form eines Umweltberichtes. Dies entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Folgenden werden die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die diesbezüglich zu erwartenden planungsbedingten Auswirkungen überschlüssig beschrieben und bewertet.

9.2. Überschlüssige Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

9.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Potentielle natürliche Vegetation

Unter dem Begriff potentielle natürliche Vegetation wird diejenige Pflanzengesellschaft verstanden, die sich ohne weiteres Einwirken des Menschen einstellen würde. In Mitteleuropa handelt es sich dabei i. d. R. um Waldgesellschaften. Im betrachteten Raum handelt es sich

um Waldgersten-Buchenwald (*Hordelymo-Fagetum*) im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald (*Galio odorati-Fagetum*). (Bundesamt für Naturschutz; Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, 2010)

Reale Vegetation/Biototypen

Das ca. 6 ha große Plangebiet ist im Norden, Westen und Osten durch die Ringstraße »Auf der Emst« und im Nordosten durch die Straße »Kalkofen« begrenzt. Im Osten bilden die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundschule und der Kindertagesstätte die Grenze. Rund 5,8 ha des Plangebietes sind unbebaut und als Brachfläche ausgebildet. Die Brache ist durch einen mehr oder weniger geschlossenen, jungen Gehölzbestand gekennzeichnet, der sich aus standorttypischen Laubbäumen und Sträuchern zusammensetzt und nach Einschätzung der Forstbehörde inzwischen Waldeigenschaften aufweist. Bei den rund 20 bis 30 Jahre alten Laubbäumen und Sträuchern handelt es sich vornehmlich um Sand-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und andere Weidenarten. In Teilbereichen befinden sich auch halboffene Bereiche, die durch Hochstaudenfluren gekennzeichnet sind. Durch die Brachfläche verläuft mittig, annähernd von Südwesten nach Nordosten, ein asphaltierter Fuß-/Radweg, der an der Nordseite eine Baumreihe aus Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit geringem Baumholz aufweist.

Angrenzende Biototypen

Entlang der Straße »Auf der Emst« besteht eine ca. 90 bis 140 m breite Wohnbebauung mit 3 bis 5 Baureihen, die das Plangebiet mit Ausnahme der Ostseite vollständig umgibt. Die Siedlung besteht vorwiegend aus freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern sowie einigen Doppel- und Reihenhäusern, jeweils mit typischen Haus-(Zier-)gärten. Östlich des Plangebiets an der Straße »Kalkofen« besteht ein Schulstandort (Grundschule mit Turnhalle) und eine Kindertagesstätte mit verschiedenen Gebäuden, die überwiegend von Rasenflächen umgeben sind. Östlich der Straße »Kalkofen« befindet sich u. a. ein Berufsbildungszentrum sowie weitere bisher unbebaute Brachflächen.

Tiere

Im Fundortkataster des LANUV (LINFOS-Informationssystem) sind keine Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder seinem unmittelbaren Umfeld enthalten. Die Auswertung des Fachinformationssystems »Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen« des LANUV ergab 10 Fledermausarten, eine weitere Säugetierart, drei Amphibienarten, zwei Reptilienarten und 29 Vogelarten, die potenziell im Großraum als planungsrelevante Arten auftreten könnten.

Für Fledermäuse sind wegen des Fehlens geeigneter Quartiere in dem jungen Baumbestand des Untersuchungsgebiets artenschutzrechtliche Konflikte unmöglich. Vorkommen der im Bereich der Messtischblätter, in dem das Plangebiet liegt, nachgewiesenen planungsrelevanten Arten Schlingnatter und Zauneidechse können für die Eingriffsfläche aufgrund fehlender

Habitatbestandteile ebenfalls mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden. Für Amphibien ist keine Betroffenheit gegeben, da Stillgewässer, die als Fortpflanzungsgewässer der Arten dienen könnten, im Vorhabenbereich und im unmittelbaren Umfeld nicht vorkommen.

Aufgrund der Vegetationsstruktur des Plangebiets besteht dagegen eine gute Eignung als Lebensraum für Haselmäuse sowie gebüschbrütende Vögel, so dass für diese Arten detaillierte Untersuchungen durchgeführt wurden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen einschließlich der artenschutzrechtlichen Einschätzung sind unter Ziffer 8.3. zusammengefasst dargestellt.

Schutzgebiete/schutzwürdige Biotope

Im Bereich des Vorhabens sind keine Schutzgebiete gem. §§ 20-23 LG NW (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile) sowie keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 62 LG NW vorhanden. Innerhalb des Plangebiets sowie angrenzend kommen keine Biotopkatasterflächen und keine Biotopverbundflächen des LANUV vor.

Südlich und westlich des Plangebiets, jeweils durch Wohnsiedlungsflächen vom Plangebiet getrennt, befinden sich zwei Teilflächen des Naturschutzgebietes (NSG) »Die Emst« (Nr. MK 049), das an der nächsten Stelle im Süden ca. 115 m entfernt ist. Die Festsetzung des insgesamt 4,5 ha großen Gebietes als NSG erfolgte zur Erhaltung und Wiederherstellung der kalktypischen Biotope (z. B. Kalkbuchenwald, Halbtrockenrasen) mit seltenen und gefährdeten Pflanzen- und Tierarten. (Landschaftsinformationssammlung LANUV, Abfrage am 19.08.2013)

Auswirkungen Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Realisierung der Wohnbauflächen wird ein Teil einer insgesamt ca. 5,8 ha großen, gehölzreichen Brachfläche in Anspruch genommen, die eine mittlere ökologische Wertigkeit aufweist. Die Fläche ist jedoch durch umgebende Wohnsiedlungen von anderen Freiflächen weitgehend isoliert, so dass sie nur eine geringe Bedeutung für die Biotopverbundfunktion hat. Zur Kompensation der Waldfunktion, die mit einer Bebauung der Brachfläche verloren geht, wird in Abstimmung mit der Forstbehörde ein geeigneter Ersatz oder/und Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen. Die im Rahmen der 2012 durchgeführten Kartierungen nachgewiesenen Vogelarten, für die der Eingriffsraum eine Funktion als Brut- oder Nahrungslebensraum aufweist, sind ausnahmslos häufig und ungefährdet. Trotz umfangreicher Erfassungsmethoden ergaben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen von Haselmäusen im Plangebiet.

Insgesamt ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf wertvolle Biotope zu erwarten sind. Gebiete des Netzes Natura 2000 oder Flächen und Objekte mit Schutzkategorien nach BNatSchG, sowie schutzwürdige Biotope und schutzwürdige Lebensräume (Biotopkataster LANUV) sind weder direkt noch indirekt betroffen.

Naturraum

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb der naturräumlichen Untereinheit der Letmather Senke (Nr. 337/2.90). Im Norden schließt sich die Iserlohner Senke (Nr. 337/2.91) an. Beide Einheiten gehören zum Niedersauerland (Nr. 337/2). (Geologischer Dienst NRW, Informationssystem Bodenkarte, CD 2005)

Das Plangebiet ist durch eine ausgeprägte Hangsituation mit Höhen von ca. 227 m ü. NN im Westen bis über 245 m ü. NN im Nordosten gekennzeichnet (Höhendifferenz ca. 19 m; ca. 5,5 % Hangneigung nach Südwesten). Die Hangsituation wirkt sich günstig für die Umsetzung der Klimaschutzziele aus, indem sie die Nutzung solarer Energie begünstigt und Verschattungen reduziert.

Boden

Im Osten des Plangebietes kommen Pseudogley-Parabraun- bzw. Pseudogley-Braunerden (Bodeneinheit (s)L32) vor, die sich aus Löß (Pleistozän), meist umgelagert, über Ton-, Schluff-, oder Sandstein oder Kalkstein (Devon, Karbon) entwickelt haben und als lehmige Schluffböden ausgebildet sind. Im Westen des Plangebiets hat sich aus Kalksteinverwitterungslehm (z. T. umgelagerte Terra-fusca-Relikte, Tertiär) über Kalkstein (Devon, Karbon), stellenweise mit geringmächtiger Deckschicht aus Löß (Pleistozän) eine Braunerde (Bodeneinheit B2) gebildet, die als mittelgründige, meist steinige, schluffig-tonige Lehm Böden vorliegen.

Es liegen keine Informationen über Altablagerungen/Altlasten im Plangebiet vor.

Auswirkungen Schutzgut Boden

Durch die im Zusammenhang mit der Bauflächenausweisung mögliche Neuversiegelung von maximal ca. 1,5 ha ist davon auszugehen, dass die hier vorkommenden gewachsenen Böden dem Naturhaushalt mit all seinen Funktionen wie Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen sowie Filterfunktionen teilweise verloren gehen. Im Sinne der Eingriffsminimierung ist jedoch festzustellen, dass das Erschließungskonzept mit vergleichsweise geringen Erschließungsflächen auskommt (rd. 8 % des Bruttobaulandes), da vorhandene Straßen mit genutzt werden können.

Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers »Hagen-Iserlohner Massenkalk«. »Die Massenkalkvorkommen stellen verkarstete Grundwasserleiter mit sehr guter, örtlich wechselnder Trennfugendurchlässigkeit dar. Das Grundwasser des Massenkalks tritt in meist stark schüttenden Karstquellen, die vorzugsweise am Grenzbereich zu den Sand- und Schluffsteinen entspringen, zutage. Die Grundwasserneubildungsraten sind überwiegend

hoch. Der Flurabstand ist in der Regel sehr groß und kann mehrere zehner Meter betragen.« (Wasserinformationssystem ELWAS-WEB, Abfrage am 19.08.2013)

Natürliche Fließ- und Stillgewässer kommen im Plangebiet und Umfeld nicht vor. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der ca. 300 m südlich des Plangebiets (südlich der Bahnstrecke Letmathe - Iserlohn) verlaufende »Grüner Bach«, der ein 11,6 km langer, orografisch rechter Nebenfluss der »Lenne« ist.

Im Plangebiet bestehen keine Wasserschutzgebiete und keine Überschwemmungsgebiete.

Auswirkungen Schutzgut Wasser

Die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauflächen und der Erschließung mögliche Neuversiegelung von maximal ca. 1,5 ha verhindert die Versickerung von Niederschlagswasser. Hiermit sind zwangsläufig negative Folgewirkungen für den Wasserhaushalt, wie z. B. eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden. Es ist jedoch festzustellen, dass insbesondere vor dem Hintergrund, dass die vorhandene äußere Erschließung mitgenutzt werden kann und rund 37 % des Plangebietes als Grünfläche festgesetzt wird, der Versiegelungsgrad im Plangebiet insgesamt vergleichsweise gering ist.

Klima/Luft

Das Plangebiet gehört zum Klimabezirk »Bergisches Land und Sauerland«, der durch einen gemäßigten jahres- und tageszeitlichen Temperaturgang, oft unbeständige Witterung mit häufigen Niederschlägen und guter Ventilation gekennzeichnet ist. Im Mittelgebirge wird das Klima stark durch das Relief variiert; kennzeichnend sind eine höhenabhängige Temperaturabnahme, gut ventilierte Kuppenzonen, Kaltluft in den Tälern sowie veränderte Einstrahlungsbedingungen durch Hangneigung und -richtung.

Das Plangebiet ist entsprechend der vorhandenen Ausprägung als gehölzreiche Brachfläche dem »Parkklima« zuzuordnen. Parks und parkähnliche Strukturen sind als innenstadtnahe und wohnumfeldnahe Ausgleichs- und Naherholungsflächen aus bioklimatischer Sicht günstig einzustufen. Die klimatischen Verhältnisse bewegen sich zwischen dem Freilandklima und dem Waldklima. Die klimatische Reichweite ist abhängig von der Größe der Parkflächen sowie der Anbindung an die Bebauung.

Die angrenzenden Wohngebiete sind aufgrund der vorhandenen Bebauung überwiegend vom Siedlungsklima geprägt. Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrünten Wohnsiedlungen verursachen nur schwache Wärmeinseln; es bestehen keine Austauschprobleme und meist gute Bioklimate.

Auswirkungen Schutzgut Luft und Klima

Durch die Anlage der Baugebiete gehen Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung) verloren. Im Umfeld des Plangebiets bestehen jedoch ausgedehnte klimatische Ausgleichsflächen. Die Ergebnisse der stadtklimatologischen Untersuchung zeigen, dass durch Umsetzung der Planung insgesamt keine wesentlichen Beeinträchtigungen der stadtklimatischen bzw. lufthygienischen Situation für den Siedlungsbereich »Auf der Emst«/»Dröscheder Feld« zu erwarten sind (vgl. Ziffer 9.4 »Stadtklimatologische Untersuchung). Darüber hinaus entstehen im Plangebiet Grünflächen sowie Gartenflächen, die klimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen können.

Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren

Unter dem Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren sind Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen zu verstehen. Die Berücksichtigung des Wirkungsgefüges zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren erfolgt aufbauend auf den planungsrelevanten Erfassungs- und Bewertungskriterien über die Funktionen der Schutzgüter. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungskriterien im Sinne des Indikationsprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst. Dieses gilt beispielsweise für die klimatischen Verhältnisse, die u. a. auch durch die Vegetationsstrukturen beeinflusst werden.

Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)

Das Plangebiet ist durch gehölzreiche Brachflächen gekennzeichnet, die von der Einfamilien- und Reihenhausbauung des bestehenden Wohngebietes »Auf der Emst« mit Hausgärten eingefasst sind. Durch die Brachfläche verläuft mittig ein asphaltierter Fuß-/Radweg, der an der Nordseite eine Baumreihe aus Berg-Ahorn aufweist.

Auswirkungen Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Anlage der Baugebiete verändert sich der Landschaftscharakter der gehölzreichen Brachflächen des Plangebietes überwiegend zu einem Einfamilienhausgebiet, das sich in die angrenzende Bebauung der Ringstraße »Auf der Emst« einfügt bzw. diese weiterentwickelt. Die an der Nordseite des Fuß- und Radweges vorhandene Baumreihe wird erhalten und südlich des Weges um Grünflächen mit Baumgruppen ergänzt. Der zentrale Grünzug, der das Baugebiet von Südwesten nach Nordosten durchzieht, besitzt eine Breite von rund 20 bis 30 m und übernimmt die Funktion einer »Grünen Mitte« für das Baugebiet. Darüber hinaus bleibt im südlichen Teil des Plangebietes zwischen den geplanten Baugrundstücken und der bestehenden Kindertagesstätte ein ca. 70 m breiter Bereich der Grün- und Brachfläche erhalten, der als grüne Übergangszone zwischen der vorhandenen und der geplanten Nutzung dient. Insgesamt ist festzustellen, dass sich durch die geplante hochwertige Grün- und

Freiraumgestaltung im Plangebiet für das Orts- und Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.

9.2.2. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB)

Im Plangebiet und weiteren Umfeld liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und keine europäischen Vogelschutzgebiete als Bestandteile des europaweiten Verbundes – Natura 2000.

9.2.3. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB)

Menschen – Wohnen und Wohnumfeld

Die Realisierung von ca. 73 Wohneinheiten ist mit einer geringfügigen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs im geplanten Wohngebiet und damit mit einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz verbunden. Aus verkehrstechnischer Sicht erfolgt keine nennenswerte Veränderung der Verkehrssituation.

Menschen – Freizeit und Erholung

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf Freizeit und Erholung, da das vorhandene Wegenetz beibehalten bzw. ergänzt wird und somit weiterhin für Erholungszwecke nutzbar ist. Das innerhalb des zentralen Grünzuges verlaufende Fuß- und Radwegenetz besitzt im Nordosten zwei Anbindungen an die Straße »Kalkofen« und im Südwesten eine Anbindung an den bestehenden Fußweg. Darüber hinaus besteht noch eine Querverbindung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil der Straße »Auf der Emst«. Desweiteren ist das Wegenetz an den Landschaftsraum »Die Emst« angebunden.

Geringe negative Auswirkungen ergeben sich dadurch, dass eine zurzeit vor allem für Kinder als Spielfläche nutzbare Brachfläche teilweise verloren geht. Der geplante zentrale Grünzug dient jedoch ausgleichend hierzu auch Spiel-, Freizeit und Erholungszecken. Darüber hinaus bleiben im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes zwischen den geplanten Baugrundstücken und den bestehenden Kinder- und Jugendeinrichtungen (Kindertagesstätte/Grundschule) umfangreiche Grün- und Brachflächen erhalten, die auch als ergänzender Spielbereich für die angrenzende Kindertagesstätte genutzt werden können.

9.2.4. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

(gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB)

In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

9.2.5. Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB)

Der Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch einschlägige Gesetze und die örtlichen Satzungen geregelt. Besondere Abfälle, die über das normalerweise anfallende Maß hinausgehen, sind bei diesem Vorhaben nicht erkennbar.

9.2.6. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB)

Für das neue Wohngebiet wird ein Energie- und Klimaschutzkonzept entwickelt. Ziel dieses Konzeptes ist es, durch eine solarenergetisch optimierte städtebauliche Planung und Unterstützung der zukünftigen Bauherren bei der Anwendung entsprechender Technik ein Wohngebiet zu entwickeln, das sich sowohl an den Klimaschutzz Vorstellungen der Stadt Iserlohn als auch am Planungsleitfaden der Energieagentur NRW orientiert.

9.2.7. Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

(gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet und der Umgebung nicht ausgewiesen.

9.2.8. Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB)

Es liegen derzeit keine Erkenntnisse für eine erhöhte Luftschadstoffbelastung vor.

9.2.9. Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB)

Nach dem Baugesetzbuch sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i auch die Wechselwirkungen zwischen

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Buchstabe a),
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Buchstabe c),
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Buchstabe d)

zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist – analog zum Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren – davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungskriterien im Sinne des Indikationsprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst. Dieses gilt beispielsweise bei Veränderungen der klimatischen Verhältnisse für das Wohlbefinden des Menschen oder die Bedeutung der Landschaft als Grundlage für das Erholungsbedürfnis des Menschen.

9.2.10. Fazit

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 »Auf der Emst« der Stadt Iserlohn soll gemäß § 13 a BauGB »Bebauungspläne der Innenentwicklung« im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Dessen ungeachtet sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen.

Um zu prüfen, inwieweit die Realisierung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 zu Umweltauswirkungen führt, wurde der derzeitige Umweltzustand und die wesentlichen planungsbedingten Auswirkungen anhand relevanter Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB überschlägig untersucht und bewertet.

Die in den vorangegangenen Kapiteln im Einzelnen erläuterte Schutzgutbetrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut »Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt« nicht erheblich sind. Durch die Wohnbauflächenentwicklung wird ein Teil einer gehölzreichen Brachfläche mit mittlerer ökologischer Wertigkeit beansprucht, die durch umgebende Wohnsiedlungen von anderen Freiflächen weitgehend isoliert ist, so dass sie nur eine geringe Bedeutung für die Biotopverbundfunktion hat. Der Verlust der Waldfunktion des

Strauch- und Baumbestandes wird an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechend kompensiert. Die durch Kartierungen nachgewiesenen Vogelarten sind ausnahmslos häufig und ungefährdet. Hinweise auf Vorkommen gefährdeter Tierarten (z. B. von Haselmäusen) ergaben sich trotz umfangreicher Erfassungsmethoden nicht. Flächen oder Objekte mit Schutzkategorien nach BNatSchG sowie schutzwürdige Biotop und Lebensräume (z. B. Biotopkataster LANUV) sind weder direkt noch indirekt betroffen.

Die Schutzgüter »Boden« und »Wasser« sind durch die im Zusammenhang mit der Bauflächenausweisung verbundene Neuversiegelung von insgesamt ca. 1,5 ha betroffen. Es ist jedoch festzustellen, dass insbesondere vor dem Hintergrund, dass die vorhandene äußere Erschließung mit genutzt werden kann und ein Großteil des Plangebiets als Grünfläche festgesetzt wird, der Versiegelungsgrad im Plangebiet vergleichsweise gering ist. Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind daher insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die Anlage der Baugebiete verändert sich der Landschaftscharakter der gehölzreichen Brachflächen des Plangebietes überwiegend zu einem Einfamilienhausgebiet, das sich in die angrenzende Bebauung der Ringstraße »Auf der Emst« einfügt bzw. diese weiterentwickelt. Die an der Nordseite des Fuß- und Radweges vorhandene Baumreihe wird erhalten und südlich des Weges um Grünflächen mit Baumgruppen ergänzt, so dass ein zentraler Grünzug entsteht, der die Funktion einer »Grünen Mitte« für das Baugebiet übernimmt. Darüber hinaus bleiben im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes zwischen den geplanten Baugrundstücken und den bestehenden Kinder- und Jugendeinrichtungen umfangreiche Grün- und Brachflächen erhalten. Insgesamt ist festzustellen, dass sich durch die geplante hochwertige Grün- und Freiraumgestaltung im Plangebiet für das Orts- und Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.

Somit werden mit der Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 »Dröscheder Feld« unter Abwägung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt und gewahrt.

9.3. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Für die geplante Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes im Bereich »Auf der Emst« ist eine Änderung des gültigen Planungsrechts notwendig. Bei der städtebaulichen Planung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden europarechtlichen Vorgaben der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht umgesetzt worden.

Vor dem Hintergrund des begrenzten Zeitfensters für faunistische Untersuchungen wurde die Artenschutzprüfung bereits im Vorfeld der städtebaulichen Planung im Frühjahr 2012 durchgeführt.

Ausschluss planungsrelevanter Arten

Vorkommen der in den relevanten Messtischblättern aufgeführten planungsrelevanten Arten Fledermäuse, Schlingnattern und Zauneidechsen können für die Eingriffsfläche aufgrund ungeeigneter Habitatsituationen mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden. Demgegenüber ist das potentielle Vorkommen der planungsrelevanten Art Haselmaus sowie planungsrelevanter Vogelarten nicht auszuschließen und daher vor Ort näher zu untersuchen.

Zum Nachweis der Haselmaus wurden zwei Methoden eingesetzt: Das Ausbringen von Nistkästen und die Suche nach Haselnüssen mit arttypischen Fraßspuren. Beide Methoden ergaben keine Hinweise auf ein Vorkommen von Haselmäusen im Plangebiet.

Nachweis planungsrelevanter Vogelarten

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche besteht aus einer gehölzbestandenen Brache, so dass bei den Vögeln v. a. gebüschbrütende Arten vorkommen könnten. Die Bestandserfassung der Vögel erfolgte flächendeckend vom 07.05. bis 25.06.2012 mit fünf Begehungen im unmittelbaren Eingriffsraum sowie der ersten Häuserzeile des angrenzenden Wohngebietes und der Schule. Im Verlauf der Untersuchungen wurden mindestens 19 Arten durch den Nachweis von Nestern, Jungvögeln oder spezifischem Revierverhalten als Brutvögel nachgewiesen, bei vier weiteren bestand zumindest Brutverdacht.

Die nachgewiesenen Vogelarten, für die der Eingriffsraum eine Funktion als Brut- oder Nahrungslebensraum aufweist, sind ausnahmslos häufig und ungefährdet. Für diese kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes die Verbote des § 44 BNatSchG nicht betroffen sind (MKULNV 2010). Der günstige Erhaltungszustand wird durch kleinräumige Beeinträchtigungen einzelner Individuen nicht beeinträchtigt und negative Auswirkungen des Populationsniveaus auf biogeografischer Ebene sind nicht zu erwarten. Das Tötungsverbot kann nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden, wenn der Baum- und Strauchbestand außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10. und 29.02. gerodet wird.

Am 07.05.2012 wurde ein von Süden nach Norden überfliegender Rotmilan beobachtet. Das Untersuchungsgebiet hatte auch als Nahrungslebensraum für diese landesweit gefährdete und damit planungsrelevante Art keine Bedeutung.

Ergebnis

Durch die wohnbauliche Inanspruchnahme des brach liegenden Geländes sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen, sofern der Baum- und Strauchbestand außerhalb der Brutzeit gerodet wird.

9.4. Stadtklimatologische Untersuchung

Im Zuge der Planaufstellung wurde durch das Ingenieurbüro simuPLAN aus Dorsten gutachterlich untersucht, welche Auswirkungen der teilweise Verlust der Brachfläche als Kaltluftentstehungsgebiet für den Siedlungsbereich »Auf der Emst« besitzt (Bericht vom März 2015). Zur Bewertung von möglichen stadtklimatologischen Veränderungen durch die geplante Wohnbebauung auf der derzeitigen Brachfläche wurden stadtklimatologische Simulationsrechnungen mit dem mikroskaligen Rechenmodell ENVI-met durchgeführt. Abgeleitet wurden Aussagen zu den Themenkomplexen „Temperatur / Überhitzung“ sowie „Wind / Durchlüftungssituation“.

Untersucht wurden der Istfall sowie der Planfall (Realisierung des Bebauungsplanes gemäß städtebaulichem Konzept). Die Simulationen wurden für einen heißen Sommertag ($T_{\max} > 30^{\circ}\text{C}$, $T_{\min} < 20^{\circ}\text{C}$) und für jeweils zwei Anströmungsrichtungen (Südwest und Nordost) durchgeführt.

Nachts ist für die Bewertung des Bioklimas insbesondere die Lufttemperatur von Bedeutung, da durch hohe nächtliche Lufttemperaturen die Erholung durch das Schlafen deutlich eingeschränkt wird. Tagsüber ist die Lufttemperatur jedoch nur ein Baustein bei der Bewertung der innerstädtischen bioklimatischen Belastungssituation. Neben der Lufttemperatur haben insbesondere die Strahlungstemperatur sowie die Windgeschwindigkeit und die relative Luftfeuchte einen großen Einfluss auf den thermischen Komfort. Aus den genannten Größen wurde zur Bestimmung der thermischen Belastung daher der PET (Physiologisch Äquivalente Temperatur) für die 16 Uhr-Situation bestimmt und dargestellt.

Die Berechnungsergebnisse für den PET-Wert um 16 Uhr (Zeit der höchsten Hitzebelastung) im Istfall zeigen, dass im Bereich der Brachfläche PET-Werte von $32\text{--}41^{\circ}\text{C}$ (je nach Verschattungssituation) vorherrschen. Diese Werte entsprechen einer mäßigen bis starken Wärmebelastung. Im Bereich der umgebenden bestehenden Wohnbebauung werden je nach Verschattungssituation PET-Werte zwischen 32 und 47°C berechnet. PET-Werte $> 41^{\circ}\text{C}$ entsprechen einer extremen Wärmebelastung.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes stellt sich im Umfeld der neuen Gebäude eine ähnliche Wärmebelastung wie in den bereits bestehenden Wohngebieten im Umfeld des Bebauungsplangebietes ein. Im Bereich von unverschatteten versiegelten Flächen mit einer verminderten Durchlüftung werden PET-Werte von $> 47^{\circ}\text{C}$ erreicht. Infolge von Baum- und Gebäudeverschattungen sinkt der PET-Wert in Teilbereichen auf bis zu 32°C .

In den angrenzenden Wohngebieten ändert sich durch die Realisierung des Bebauungsplanes die Ausprägung der nachmittäglichen Hitzebelastung nicht.

Neben der nachmittäglichen Hitzebelastung wurde auch die Wärmebelastung zur typischen Einschlafzeit (22 Uhr) sowie in der potenziell kältesten Nachtstunde (4 Uhr) bestimmt. Als

Bewertungsgröße wurde für diese Situationen die Lufttemperatur herangezogen. Die Ergebnisse zeigen, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes das Abkühlungsvermögen der Fläche „Dröscheder Feld“ leicht sinkt. Grund hierfür sind die neu geschaffenen versiegelten Flächen (Gebäude und Straßen), die sich tagsüber stark aufwärmen und nachts die Wärme an die Umgebungsluft abgeben. Hierdurch steigt die

Lufttemperatur auf dem Bebauungsplangelände in den Abend- und Nachstunden um bis zu 0,7°C gegenüber der Ist-Situation an. Durch Transport mit dem Wind werden diese geringfügigen Wärmeüberschüsse auch in die umliegenden Wohngebiete transportiert. Gegenüber der Ist-Situation steigt die abendliche und nächtliche Lufttemperatur hier geringfügig um bis zu 0,5°C gegenüber der Istsituation an. Da der Wärmeeintrag in die bestehenden Wohngebiete mit dem übergeordneten Wind erfolgt, sind nur Gebiete im Windschatten (Lee) des Bebauungsplangebietes von höheren Temperaturen betroffen.

Neben der thermischen Belastung wurden auch die Veränderungen in der Durchlüftungssituation bestimmt. Hierzu wurde die Windgeschwindigkeit in 2 m und 10 m Höhe für jeweils zwei Anströmungsrichtungen bestimmt. Die Ergebnisse der Berechnung zeigen, dass die Windgeschwindigkeit in 2 m Höhe im Nahbereich von Gebäuden im Planfall gegenüber dem Istfall zwischen 60 und 80% abnimmt. In 10 m Höhe werden tendenziell geringere Abnahmen zwischen 40 und 60% simuliert.

Die Veränderungen in der Belüftungssituation sind weitestgehend auf das Bebauungsplangebiet beschränkt. Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung nimmt die mittlere Windgeschwindigkeit in Lee des Bebauungsplangebietes um maximal 15% ab. In etwa 100m Entfernung zum Bebauungsplangebiet sinkt die Abnahme der Windgeschwindigkeit auf unter 10%. Eine großflächige negative Beeinflussung der Belüftungssituation für das Stadtgebiet von Iserlohn sowie die angrenzende Wohnbebauung kann daher ausgeschlossen werden.

Fazit

Die Ergebnisse der stadtklimatologischen Untersuchung zeigen, dass durch Umsetzung der Planung insgesamt keine wesentlichen Beeinträchtigungen der stadtklimatischen bzw. lufthygienischen Situation für den Siedlungsbereich »Auf der Emst«/»Dröscheder Feld« zu erwarten sind.

10. Fachbeiträge Boden / Verkehr

10.1. Geologische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde im September 2014 durch das Ingenieurbüro Fuhrmann & Brauckmann GbR aus Balve eine Baugrunduntersuchung mit weiterführender Gründungsberatung erarbeitet. Die Untersuchung hatte zum Ziel, im Sinne einer fachlichen Ersteinschätzung die im Plangebiet herrschenden geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten zu ermitteln und Hinweise zur Gründung und Versickerungsmöglichkeit zu geben.

Gemäß der Geologischen Karte (C4710) werden im Untersuchungsgebiet unterhalb geringmächtiger Lößlehm-Ablagerungen die Kalksteine des »Massenkalk« (vaK) aus dem Devon erwartet. Der Massenkalkstein ist ein Gestein, welches von Wasser gelöst wird. Dadurch können sich stark unregelmäßige Felsoberflächen mit tiefen Spalten (lehmgefüllt), Gesteinsschutt oder auch unregelmäßige Hohlräume ergeben. Die unterschiedliche Gesteinsausprägung (Karst) kann kleinsträumig stark schwanken. In unmittelbarer Umgebung des Untersuchungsgebietes sind Höhlensysteme wie die Dechenhöhle, B7-Höhle und das Bunker-Emst-Höhlensystem bekannt. Des weiteren gab es in den Jahren 2006 und 2007 im Bereich der bestehenden Bebauung an der Straße »Auf der Emst« die Entdeckung einer Erdfallhöhle, das »Mauseloch«. Hier wurden seitens des Vereines für Höhlenkunde Grabungen und Vermessungen durchgeführt, die entsprechend dokumentiert und veröffentlicht wurden.

Auf Grundlage des aktuellen Erschließungskonzeptes wurden an 5 gleichmäßig im überplanten Gebiet verteilten Stellen folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Kleinrammbohrungen (Ø 50-60 mm) gemäß DIN ISO EN 22475-1,
- Rammsondierungen (DPM) nach DIN 4094,
- Versickerungsversuche im Bohrloch,
- Bodenansprache nach DIN 4022, 18196.

Ermittlung und Klassifizierung der Bodenschichten

Im Rahmen der Rammbohrungen wurde folgender Schichtenaufbau ermittelt, der anhand der Bodenansprache, Rammsondierungen und Probenbeurteilung in entsprechende Bodenklassen nach DIN 18300 eingeteilt werden kann:

- Schicht 1: Mutterboden (OU, Bodenklasse 1). Die Mächtigkeit des Mutterbodens schwankt zwischen 20 cm und 35 cm. Er besteht aus einem weichen und steifen, humosen und organische Anteile führenden Schluff.
- Schicht 2: Lößlehm (UL, Bodenklasse 4 »mittelschwer lösbarer Bodenarten«). Der Lößlehm ist ein geringmächtiger, steifer Schluff mit Feinsand und Kies (Kalkstein) als Nebengemengteile. Die Bodenfeuchte ist überwiegend erdfeucht.

- Schicht 3: Hangschutt (GU, Bodenklasse 3 bzw. 5 »leicht bzw. schwer lösbare Bodenarten«). Unterhalb des Lößlehms steht ein überwiegend mitteldicht bis dicht gelagerter Hangschutt als schluffiger Kies (Kalkstein) an. Die Bodenfeuchte ist überwiegend erdfeucht.
- Schicht 4: Massenkalkstein (Z, Bodenklasse 7). Unterhalb der Bohr-/Sondierendtiefen befindet sich abrupt der Massenkalkstein. Es existiert kein verwitterungsbedingter Übergang zwischen Lockersedimenten und Fels.

Bis zu den erreichten Bohr-/Sondierendtiefen (zwischen 1,10 und 3,00 m) kann das Material mittels Löffelbagger gelöst werden. Darunter befindet sich Schicht 4 (Kalkstein, Z) mit Bodenklasse 7. Hier ist Meißeleinsatz zum Lösen erforderlich.

Hydrogeologische Verhältnisse

Grund- oder Schichtenwasser wurde bis zu den erreichten Bohrendtiefen nicht angetroffen. Grundsätzlich sind zwei die Wasserwegsamkeit betreffende Systeme festgestellt worden:

- Die bindigen, schluffigen sowie die kiesigen Lockergesteinsschichten stellen einen Porenwasserleiter dar, bei dem der Wasserdurchfluss im nutzbaren Porenvolumen zwischen dem Korngerüst erfolgt.
- Das erbohrte Festgestein bildet einen Karstwasserleiter, wobei das Wasser sich in Klüften, Störungen und Schichtfugen unregelmäßiger Ausbildung bewegt. Hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit sind die Festgesteine anisotrop, d. h. sie weisen, abhängig von ihrem Kluft- und Störungssystem(en), stark unterschiedliche Durchlässigkeiten in verschiedenen Richtungen auf.

Nach DIN 18130 kann anhand der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte eine Bewertung der Durchlässigkeiten in Lockergesteinen getroffen werden.

- Schicht 1: Mutterboden (OU, »mittel bis gering durchlässig«)
- Schicht 2: Lößlehm (UL, »gering durchlässig«)
- Schicht 3: Hangschutt (GU, »durchlässig«)
- Schicht 4: Massenkalkstein (Z, »stark durchlässig«)

Die angetroffenen, schluffigen Bodenschichten besitzen ein hohes Staunäsepotential. Infiltrierendes Niederschlagswasser kann aufstauen und die bindigen Anteile aufweichen. Der Schluff ist wasser- und bewegungsempfindlich.

Niederschlagsversickerung

Zur Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser wurden in den fünf Bohrlöchern Auffüllversuche durchgeführt. Die Beurteilung der Auffüllversuche erfolgte gemäß DWA A 138 »Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005«.

Die an drei Bohrstellen vorgefundenen sehr guten Durchlässigkeiten resultieren aus der Ausbildung des Kalksteins bzw. aus der Hohlraumausbildung im Hangschutt (GU). An den beiden Bohrstellen, wo nur Schluff (UL) angetroffen wurde, ist die Durchlässigkeit stark herabgesetzt bzw. nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Rahmenbedingungen für die Eignung der Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser ist folgendes festzustellen:

- Der Abstand zum freien Grundwasserspiegel ist gegeben. Dieser befindet sich erst unterhalb der Geländehöhe des Gründertales.
- Die Durchlässigkeit des Untergrundes ist aufgrund der unregelmäßigen Ausbildung des Kalksteins als stark schwankend auf engem Raum zu beurteilen.
- Gleichzeitig kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die konzentrierte Einleitung von Niederschlagswasser an morphologisch tiefer liegenden Hangbereichen zum Wasseraustritt und damit zur Schädigung Dritter kommen kann.

Aus hydrogeologischer Sicht wird daher von einer Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Erschließungsgebiet abgeraten.

10.2. Altablagerungen

Es liegen keine Informationen über Altablagerungen/Altlasten im Bereich des Plangebietes vor. In der Nähe des geplanten Wohngebietes »Auf der Ernst« befinden sich in jeweils ca. 200 m Entfernung zwei ehemalige Deponien:

Ehemalige Deponie Oestricher Straße

Die ehemalige Deponie für feste Siedlungsabfälle an der Oestricher Straße (vgl. Abb. 19, Standort A) besteht nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde hauptsächlich aus Aschen und Schlacken. In den neunziger Jahren wurden hier Sicherungsmaßnahmen aufgrund hoher Schwermetallwerte vorgenommen. Es wurde eine zweilagige mineralische Abdeckung aufgebracht und für Bauvorhaben wurden entsprechende Auflagen festgesetzt. Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises geht von dieser Altablagerung keine Gefahr aus.

Ehemalige Deponie Obergrüne

Die ehemalige Deponie Obergrüne (vgl. Abb. 19, Standort B) war als Boden- und Bauschuttdeponie zugelassen, es wurden während der Betriebszeit aber auch andere Materialien, wie z. B. Hausmüll, Baumischabfälle, Elektroschrott, Metallschrott und Grünabfälle dort abgelagert. Grünabfälle können als ursächlich für die Entstehung von Methan im Deponiekörper angesehen werden. Bis zum Jahre 2012 wurden auf dem ehemaligen Deponiekörper regelmäßig Bodenluftuntersuchungen durchgeführt, um eine mögliche Gefährdung durch Gasmigration aus diesem auszuschließen.

Aufgrund der Mengenverhältnisse der illegal abgelagerten Abfälle zum Gesamtvolumen der Deponie Obergrüne sowie unter Berücksichtigung des seither vergangenen Zeitraumes ist das Gefährdungspotenzial dieser Abfälle durch Gärungs- und Verrottungsprozesse zu relativieren. Auswirkungen dieser Abfallstoffe hätten sich bei den durchgeführten Boden-/Bodenluftuntersuchungen auf dem Deponiekörper (außer den vorhandenen Spuren von Methan) bemerkbar gemacht. Insofern besteht bei Beibehaltung der jetzigen Nutzung (Klettergarten) keine zusätzliche Gefährdung durch diese Abfälle.

Laut Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde ist Beurteilung der geologischen Barriere und die Vermeidung von Grundwasserverschmutzung bereits bei der Zulassung der Deponie im Rahmen des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt worden. Die Umsetzung der entsprechenden Auflagen wurde behördlich überprüft und dokumentiert.

Aufgrund der geringen gemessenen Werte wurde die Überwachung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises 2012 eingestellt, da bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung (Klettergarten) von der ehemaligen Deponie Obergrüne keine Gefahr mehr ausgeht. Aufgrund der bisher im Deponiebereich durchgeführten Untersuchungen bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine konkreten Anhaltspunkte für die Erforderlichkeit weiterer Untersuchungen.

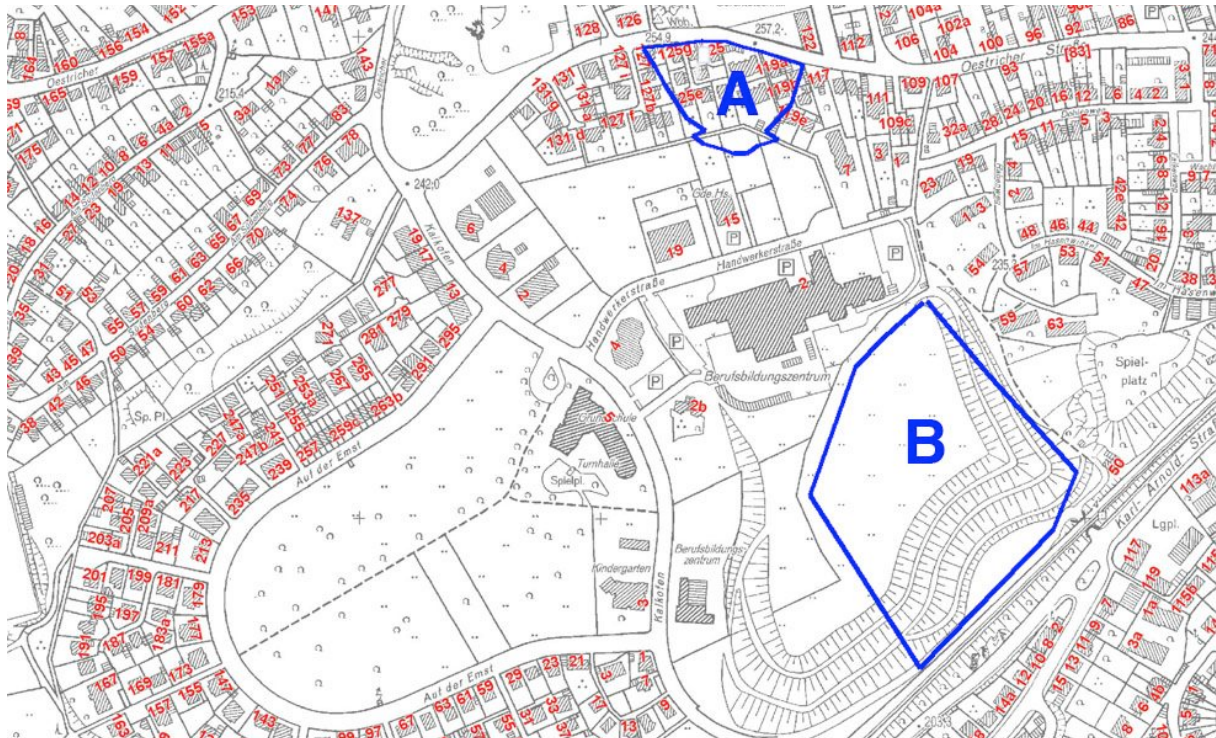


Abb. 19: Lage der beiden ehemaligen Deponien in der Nachbarschaft (Kartenauszug Geoportal Iserlohn)

10.3. Ergänzende orientierende Bodenluftuntersuchungen im Plangebiet

Ungeachtet der fachlichen Einschätzung der unteren Bodenschutzbehörde, die weitere Bodenuntersuchungen für nicht erforderlich hält (vgl. Ziffer 10.2.), wurde im Interesse der Planungssicherheit und aus Gründen der Vorsorge anlässlich und im Zuge dieses Planverfahrens von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, im Plangebiet zusätzlich eine aktuelle orientierende Bodenluftuntersuchung vor Inanspruchnahme der Brachfläche durchzuführen.

Das hierzu beauftragte Institut für Bergbau Boden und Bauwerk (IBL) aus Castrop-Rauxel führte im März 2015 vor Ort eine Untersuchung durch, um zu überprüfen, ob im Bereich des geplanten Wohngebietes über den Transferpfad Boden-Luft mit handlungsrelevanten Ausgasungen der ehem. Deponie »Obergrüne« zu rechnen ist (Bericht vom 13. März 2015).

Zur orientierenden Erkundung der Schichtenfolge wurden 10 Rammkernsondierungen gleichmäßig im Plangebiet verteilt bis zu einer maximalen Tiefe von 3,1 m durchgeführt. Gleichzeitig sind insgesamt 10 Bodenluftpegel »Gaspegel« bis in Tiefen von 3,1 m gesetzt worden.

Die Bodenluftproben wurden auf ihre Gehalte an leichtflüchtigen Aromaten und Chlorkohlenwasserstoffe sowie auf Methan, Kohlenstoffdioxid, Sauerstoff und Stickstoff analysiert. Die Bodenluftmessungen im Untersuchungsbereich ergaben keine Hinweise auf relevante deponietypische Gase innerhalb des Bodenkörpers. Eine Diffusion von deponietypischen Gasen aus umliegenden Bereichen in die Bodenluft ist an keinem der 10 Untersuchungspunkte erkennbar. Eine handlungsrelevante Emission aus der Bodenluft in die Umgebungsluft (oder spätere Wohnbebauung) ist daher hier auch nicht zu besorgen, so dass eine Gefährdung über den Pfad Boden-Luft nicht besteht.

Die Methangaskonzentrationen in der Bodenluft lagen durchweg unterhalb der Bestimmungsgrenze von 0,1Vol. %. Methan wurde demnach nicht nachgewiesen. Hinweise auf eine Ausbreitung von Deponiegasen aus dem Bereich der ehem. Deponie »Obergrüne« wurden somit nicht festgestellt. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die derzeit vorhandenen BTEX- bzw. LHKW- Konzentrationen im Vergleich zu den orientierenden Grenzwerten der LABO (Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz) das 250- bis 1.000-fache unterschreiten.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Befunde besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Ergebnisse spiegeln ausnahmslos Hintergrundkonzentrationen der überprüften Inhaltsstoffe wieder.

10.4. Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Brilon Bondzio Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes untersucht (Bericht vom Oktober 2014). Hierbei war zu prüfen, ob das nach Abschluss der städtebaulichen Entwicklung zu erwartende Verkehrsaufkommen an den angrenzenden Knotenpunkten leistungsfähig und sicher abgewickelt werden kann.

Aufgabenstellung und Verkehrserhebung

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung waren die verkehrlichen Auswirkungen zu quantifizieren und zu bewerten. Dazu gehörten insbesondere eine Prognose der künftig zu erwartenden Verkehrsstärken samt Bewertung der Parkplatzsituation und eine Beurteilung der Kapazität und Qualität des Verkehrsablaufs an den maßgebenden Knotenpunkten im Umfeld des Geländes.

Zur Bearbeitung der Fragestellung wurde am Mittwoch, dem 02.07.2014 das aktuelle Verkehrsaufkommen in den Zeitabschnitten von 06.00 bis 09.00 Uhr sowie von 15.00 bis 19.00 Uhr erhoben. Zeitgleich wurde im 30-min-Rhythmus die Belegung der Stellplätze an den Straßen Auf der Emst und Kalkofen registriert. Aus den Zählungen wurden die maßgebenden Verkehrsbelastungen während der Spitzenstunde sowie die Auslastung der Parkplätze abgeleitet. Die maßgebende Spitzenstunde wurde am Zähltag im Vormittagszeitraum in der Stunde von 07.30 Uhr bis 08.30 Uhr erreicht. Als Besonderheit sind der Bring- und Holverkehr der Einrichtungen (Kindertagesstätte, Schule, etc.) an der Straße Kalkofen sowie die hier gelegenen privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen zu betrachten.

Zur Klärung der Frage, ob ein Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt Oestricher Straße / Dröscheder Berg aus verkehrstechnischer Sicht umsetzbar wäre, wurde am 03.09.2014 eine Nacherhebung des Knotenpunkts durchgeführt.

Für die Berechnung des Neuverkehrs wurde mit einem Zuwachs um rund 70 Wohneinheiten ausgegangen. Daraus ergibt sich rechnerisch eine zusätzliche Verkehrsbelastung in der hier maßgebenden morgendlichen Spitzenstunde von 25 Kfz/h im Quellverkehr und 7 Kfz/h im Zielverkehr. Nach den Angaben der Stadt Iserlohn ist zusätzlich mit einer allgemeinen Verkehrszunahme von 5 % zu rechnen. Die anzunehmende räumliche Verteilung des Neuverkehrs wurde auf Grundlage der maßgeblichen Spitzenstunde aus der Erhebung hergeleitet.

Bestandssituation (Analysefall)

Für die Knotenpunkte wurde zunächst ein Nachweis der Verkehrsqualität im Analysefall durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass das heutige Verkehrsaufkommen an allen Knotenpunk-

ten leistungsfähig sowie jederzeit mit einer Verkehrsqualität mindestens der Stufe B ("gut") abgewickelt werden kann.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass verschiedene Einflüsse auf den Verkehrsablauf, z. B. Beeinträchtigungen des Zu- und Abflusses der Knotenpunkte durch am Fahrbahnrand parkende Fahrzeuge, mit den zu Grunde gelegten Berechnungsverfahren nicht berücksichtigt werden können. Solche Beeinträchtigungen treten Beobachtungen zufolge insbesondere im Bereich der nördlichen Einmündung der Straße »Auf der Emst« in die Straße »Kalkofen« auf. In diesem Bereich ist daher die Anordnung eines Halteverbots (VZ 283 StVO) am nord-östlichen Fahrbahnrand der Straße »Kalkofen« in Erwägung zu ziehen. Selbstverständlich kommt stattdessen - bei entsprechender Grundstücksverfügbarkeit - auch die Anlage eines zusätzlichen Parkstreifens in Betracht.

Bestandssituation zzgl. Planung (Prognosefall)

Anschließend wurde für die Knotenpunkte ein Nachweis der Verkehrsqualität mit der errechneten Prognoseverkehrsbelastung durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass auch das prognostizierte Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkten leistungsfähig sowie jederzeit mit einer Verkehrsqualität mindestens der Stufe B ("gut") bzw. am Knotenpunkt »Dröscheder Berg/Hellweg« mindestens der Stufe C ("befriedigend") abgewickelt werden kann. Die zu den Berechnungsergebnissen für den Analysefall formulierten Einschränkungen gelten selbstverständlich auch für die Ergebnisse zu den Prognoseverkehrsbelastungen.

Situation der öffentlichen Stellplätze

An der Straße »Auf der Emst« wurden insgesamt 162 Stellplätze gezählt. Am Zähltag standen zu jeder Zeit ausreichend freie Stellplätze zur Verfügung. Der höchste Auslastungsgrad betrug 40 % der Stellplätze. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts ist nicht davon auszugehen, dass das vorhandene Stellplatzangebot nach einer Realisierung des Wohngebiets in einem nennenswerten Umfang zusätzlich in Anspruch genommen werden wird.

Im Verlauf der Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung ergab sich zusätzlich die Frage, ob die Einmündung der Oestricher Straße in die Straße »Dröscheder Berg« zu einem Minikreisverkehr umgebaut werden kann. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an einem Minikreisverkehr sowohl im Analyse- als auch im Prognosefall ein leistungsfähiger (QSV A) Verkehrsablauf erwartet werden kann. Ein Umbau zu einem Minikreisverkehr ist daher unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten möglich.

Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend lässt sich nach vollständiger Umsetzung des neuen Wohngebietes »Auf der Emst« in Hinblick auf die Verkehrssituation festhalten:

- Die errechneten Prognoseverkehrsbelastungen können an den Knotenpunkten leistungsfähig sowie jederzeit mindestens mit einer Verkehrsqualität der Stufe C ("befriedigend") abgewickelt werden. In der heutigen Situation zu beobachtende Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs durch parkende Fahrzeuge sollten durch geeignete, z. B. verkehrsrechtliche Maßnahmen unterbunden werden.
- An der Straße »Auf der Emst« ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen einschließlich erheblicher Kapazitätsreserven vorhanden. Eine nennenswerte Inanspruchnahme der vorhandenen Stellplätze aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist nicht zu erwarten.
- Aufgrund der Realisierung des Wohngebiets ist keine nennenswerte Veränderung der Verkehrssituation im Umfeld der Schule zu erwarten.

Einer Realisierung des Bauvorhabens steht im Hinblick auf die Verkehrssituation somit nichts entgegen.

Abschließend wird empfohlen, die sensible Situation im Umfeld der Schule im Verlauf der weiteren Planungen in besonderer Weise, ggf. durch geeignete begleitende Maßnahmen zu berücksichtigen, um den Schutzbedürfnissen der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer, hier insbesondere der Schulkinder, Rechnung zu tragen. Ein direkter Zusammenhang dieser Aspekte mit dem Bauvorhaben wird aber nicht gesehen.

11. Realisierung

11.1. Erschließung

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 147 »Dröscheder Feld« im Jahre 1983 handelt es sich bei dem Plangebiet um Bauland. Dementsprechend wurden die Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der Straße »Auf der Emst« ausgebaut und für die hier ursprünglich geplante Nutzung als Sondergebiet für Bildung, Forschung und Verwaltung vorbereitet und ausgelegt. Auch die gegenüber liegende Wohnbebauung (Mantelbebauung) ist über die Straße »Auf der Emst« erschlossen.

11.1.1. Versorgung

Vor dem Hintergrund der ursprünglichen Planung ist das Plangebiet durch Leitungstrassen im Gehwegbereich der Straße »Auf der Emst« ausreichend mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation versorgt. Darüber hinaus wurden seinerzeit vorsorglich hier auch Ferngasleitungen verlegt, an die das neue Wohngebiet angeschlossen werden kann.

11.1.2. Entwässerung

Die Entwässerung des Stadtteils Dröscheder Feld erfolgt überwiegend durch Mischwasserkanäle. Die Abwasserbeseitigung und -behandlung liegt in der Trägerschaft der Stadt Iserlohn. Umlaufend um das Plangebiet befinden sich entlang der Straße »Auf der Emst« und »Kalkofen« eine Mischwasserkanalisation, deren Dimensionierung auf die seinerzeit beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes, die im Regelfall mit großflächigen Bodenversiegelungen einhergeht, ausgelegt wurde.

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die umliegende Mischwasserkanalnetz ist bereits hergestellt und zur Aufnahme der Wässer aus dem Plangebiet ausgelegt. Auch die Entwässerung des zentral verlaufenden Fuß- und Radweges erfolgt bereits in den Mischwasserkanal »Auf der Emst«.

Aus hydrogeologischer Sicht wird im Baugrundgutachten vom September 2014 von einer Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Erschließungsgebiet abgeraten.

Vor diesem Hintergrund erfolgt gemäß § 51 a Abs. 4 LWG die Entwässerung der geplanten Nutzungen in das umliegend vorhandene Mischwasserkanalnetz.

Innerhalb des neuen Baugebietes wird die Entwässerung als Trennkanalsystem geplant. Die Schmutz- und Regenwasserkanäle werden anschließend an das vorhandene Mischwasserkanalnetz in der Straße »Auf der Emst« angeschlossen. Für das Niederschlagswasser erfolgt dabei eine vorgeschaltete Regenrückhaltung (z. B. Stauraumkanal) innerhalb des neuen Baugebietes. Die detaillierte Festlegung der Entwässerung erfolgt im Rahmen der Entwässerungsplanung in Abstimmung mit der Stadt Iserlohn.

Bei baulichen Maßnahmen, welche die Belange der Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen berühren, ist eine frühzeitige Abstimmung herbeizuführen.

11.1.3. Straßen und Wege

Alle verkehrlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet und deren Anschluss an die Straße »Auf der Emst« werden durch einen privaten Erschließungsträger in enger Abstimmung mit der Stadt Iserlohn hergestellt. Die zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden als Mischverkehrsfläche ausgeführt.

11.2. Bodenordnung

Alle überplanten Grundstücksflächen befinden sich entweder im Besitz der Stadt Iserlohn bzw. im Zuspruch eines privaten Erschließungsträgers. Maßnahmen zur Bodenordnung werden somit nicht erforderlich.

11.3. Städtebaulicher Vertrag

Zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere der Herstellung und Übergabe der Erschließungs- und Grünanlagen sowie zur Aufteilung von Kosten, erfolgt gemäß § 11 BauGB vor Satzungsbeschluss der Abschluss entsprechender öffentlich-rechtlicher Verträge zwischen der Stadt Iserlohn und dem privaten Erschließungsträger. Hierbei wird u. a. folgendes geregelt:

- Herstellung und Übergabe von Erschließungsanlagen im Plangebiet,
- Herstellung und Übergabe der Anschlüsse an die Straße »Auf der Emst«,
- Herstellung und Übergabe von Grünanlagen.

11.4. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Iserlohn keine weiteren Kosten.

12. Städtebauliche Zahlenwerte

	<u>Flächengröße</u>	<u>Flächenanteil</u>
Plangebiet insgesamt:	ca. 5,95 ha	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3):	ca. 2,85 ha	rd. 47 %
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4):	ca. 0,45 ha	rd. 8 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 0,45 ha	rd. 8 %
Öffentliche Grünflächen:	ca. 2,20 ha	rd. 37 %
Versorgungsflächen (Elektrizität):	ca. 0,003 ha	unter 1 %

Iserlohn/Dortmund im September 2015