



STADT
ISERLOHN

BEBAUUNGSPLAN NR. 447

»Dröscheder Feld -
Max-Planck-Straße«
im Stadtteil Dröschede

BEGRÜNDUNG

TEIL A:

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche
Auswirkungen des Bauleitplans

Stand: 11.04.2023

Bearbeitung im Auftrag:



Inhalt

1. Anlass der Planung / Planverfahren / Geltungsbereich	4
1.1. Anlass und Ziele der städtebaulichen Planung	
1.2. Verbindung mit anderen Bauleitplanverfahren	
1.3. Räumlicher Geltungsbereich	
2. Plangebiet und Umfeld	6
2.1. Ortsteil Dröscheder Feld	
2.2. Bestandssituation im Plangebiet	
2.3. Bestandssituation im Umfeld des Plangebiets	
2.4. Verkehrliche Situation	
2.5. Nahversorgung	
2.6. Soziale Infrastruktur	
3. Förmliche und informelle Planungen sowie Schutzgebiete	12
3.1. Raumordnung und Landesplanung	
3.2. Landschaftsplan / Schutzgebiete	
3.3. Flächennutzungsplan	
3.4. Rechtsverbindliche Bebauungspläne	
3.5. Stadtentwicklungskonzept »Mein Iserlohn 2040« (STEK 2040)	
3.6. Städtebauliches Konzept für das Areal der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne	
4. Planungsrechtliche Festsetzungen	18
4.1. Art der baulichen Nutzung	
4.2. Maß der baulichen Nutzung	
4.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	
4.4. Öffentliche Verkehrsflächen	
4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
5. Gestalterische Festsetzungen	29
5.1. Ziele der gestalterischen Festsetzungen	
5.2. Doppelhäuser	
5.3. Gebäudefassaden	
5.4. Dächer	
5.5. Einfriedungen	

6.	Umwelt und Verkehr	35
6.1.	Umweltprüfung (Zusammenfassung)	
6.2.	Artenschutzrechtliche Belange	
6.3.	Bodensituation	
6.4.	Verkehrliche Auswirkungen	
7.	Ver- und Entsorgung	44
7.1.	Versorgung	
7.2.	Entwässerung	
7.3.	Abfall- und Wertstoffentsorgung	
8.	Realisierung	45
8.1.	Bodenordnung	
8.2.	Satzungen	
8.3.	Städtebaulicher Vertrag / Kosten	
9.	Städtebauliche Zahlenwerte	46

1. Anlass der Planung / Planverfahren / Geltungsbereich

1.1. Anlass und Ziele der städtebaulichen Planung

Die ausreichende und nachfragegerechte Versorgung mit Wohnraum zählt zu den zentralen Zielen der Stadtentwicklung in Iserlohn. Zur Deckung der anhaltenden Nachfrage im Stadtgebiet nach unterschiedlichen und auch besonderen zukunftsweisenden Wohnformen im Neubau ist die Aktivierung von geeigneten Wohnbauflächenpotenzialen erforderlich. Allerdings gibt es in Iserlohn nur noch wenige größere zusammenhängende Wohnbauflächenpotenziale im Stadtgebiet, die hierfür in Frage kommen. Zu diesen Potenzialflächen gehört die mindergenutzte bzw. brach liegende Fläche der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne im Ortsteil Dröscheder Feld. Auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs für das Gesamtareal wurden die Eckpfeiler der städtebaulichen Flächenkonversion entwickelt, die stufen- und abschnittsweise erfolgen soll. Geplant ist hier die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers, das unter den Gesichtspunkten nachhaltige Stadtentwicklung, erneuerbare Energieversorgung und soziale Durchmischung Modellcharakter für die Stadt Iserlohn besitzt.

Um das städtebauliche Gesamtkonzept und dessen Entwicklungsziele in verbindliches Planungsrecht umzusetzen, befindet sich für den überwiegenden Teil des ehemaligen Kasernenareals derzeit die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 »Bernhard-Hülsmann-Weg« in Aufstellung.

Der südwestliche Randbereich des ehemaligen Kasernenareals verfügt mit der südlichen Max-Planck-Straße und der südlich angrenzenden Oestricher Straße über zwei bereits ausgebaute Erschließungsflächen, sodass die hier anliegenden Grundstücke bereits vollständig erschlossen sind. Vor diesem Hintergrund soll der südwestliche Randbereich des ehemaligen Kasernenareals als erster Bauabschnitt des neuen Quartiers entwickelt werden. Um das erforderliche, auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten abgestimmte Planungsrecht zu schaffen und den südwestlichen Teilbereich zeitlich unabhängig vom übrigen Bereich des ehemaligen Kasernenareals entwickeln zu können, erfolgt hierfür die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes.

1.2. Verbindung mit anderen Bauleitplanverfahren

Der räumliche Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 447 »Dröscheder Feld - Max-Planck-Straße« stellt im südwestlichen Randbereich des ehemaligen Kasernenareals eine untergeordnete Ergänzung der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 »Bernhard-Hülsmann-Weg« dar. Die beiden Bebauungspläne decken zusammen den Bereich der geplanten städtebaulichen Quartiersentwicklung auf dem Areal der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne ab.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet (= räumlicher Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 447 »Dröscheder Feld - Max-Planck-Straße«) liegt in der Gemarkung Iserlohn, Flur 83 und 84. Es umfasst den

südwestlichen Rand- und Teilbereich der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne nördlich der Oestricher Straße und beidseitig des südlichen Abschnitts der Max-Planck-Straße. Die Grundfläche des Plangebietes beläuft sich auf insgesamt ca. 1,41 ha. Das winkelförmige Plangebiet wird in der Örtlichkeit folgendermaßen umgrenzt (Reihenfolge im Uhrzeigersinn):

- im Nordosten von bewachsenen Brachflächen des ehemaligen Kasernenareals sowie den seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen der Wohnbebauung am Siedlerweg,
- im Osten vom Zedernweg und dessen östlich angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken,
- im Süden von der Südseite der Oestricher Straße und den hier angrenzenden Wohngrundstücken,
- im Südwesten von einem stark mit Bäumen und Strauchwerk bewachsenen Grundstück, auf dem sich eine Anlage für die Wasserversorgung befindet,
- im Nordwesten von einem Grundstück, auf dem ein größeres ehemaliges Kasernengebäude erhalten ist, in dem sich heute im wesentlichen Einrichtungen aus dem Bereich Forschung, Entwicklung und Verwaltung befinden, sowie eine dazugehörige private Stellplatzanlage.

Die geometrisch genauen Grenzen des Plangebietes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Plangebiet und Umfeld

2.1. Ortsteil Dröscheder Feld

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

Im Süden und Osten wird der Ortsteil Dröscheder Feld räumlich durch Bahnlinien begrenzt, im Osten darüber hinaus durch den Hauptfriedhof. Im Norden bzw. Westen bildet der Straßenzug »Hellweg«/»Im Hütten« (K 17) die Ortsteilgrenze, an den sich nordwestlich der Ortsteil Dröschede anschließt. Über die K 17, die das verkehrliche Rückgrat der beiden Ortsteile darstellt, gibt es gute Vernetzungen zwischen den Wohn- und Siedlungsflächen der beiden benachbarten Ortsteile. Dröschede und Dröscheder Feld sind aufgrund dessen als Raum- und Funktionseinheit anzusehen.

Der Ortsteil Dröscheder Feld wird im Wesentlichen durch aufgelockerte Wohnnutzungen geprägt, die schwerpunktmäßig aus der Zeit der 1960er bis 1980er Jahre stammen. Darüber hinaus bilden Einrichtungen aus den Bereichen Bildung, Forschung und Verwaltung einen weiteren Nutzungsschwerpunkt, der sich jedoch in den letzten Jahrzehnten nur geringfügig weiterentwickelt hat. Die Bernhard-Hülsmann-Kaserne, die sich am nördlichen Rand des Ortsteils befand, wurde in den 1980er Jahren aufgegeben und später zurückgebaut. Wohngebiete mit vorwiegend kleinteiliger Ein- und Zweifamilienhausbebauung besitzen im Umfeld des Planbereiches den weitaus größten Flächenanteil. Mehrfamilienhäuser sind in geringerem Umfang vorhanden. Die wohnbauliche Siedlungsentwicklung im Ortsteil verlief in unregelmäßigen Schüben von Ost nach Südwest und ist geprägt durch Gebäude aus den 1930er Jahren sowie aus der Nachkriegszeit bis in die 1980/90er Jahre. Bei der letzten größeren Wohngebietsentwicklung handelt es sich um das Wohngebiet »Auf der Emst« aus den 2010er Jahren.

Der Ortsteil Dröscheder Feld ist topografisch z. T. stark bewegt. Der Hochpunkt, der Dröscheder Berg, befindet sich mit rd. 260 m ü. NN im Nordwesten der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne. Das Gelände fällt von Norden nach Süden kontinuierlich ab. An den nördlichen, östlichen und südlichen Rändern des Ortsteils werden zum Teil markante Hangkanten und Steilwände ausgebildet (z. B. zur K 17 sowie zur Bahnlinie, die im Geländeeinschnitt verläuft).

2.2. Bestandssituation im Plangebiet

Der Plangebiet befindet sich im Bereich der südwestlichen Zufahrt zum Hauptgelände der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne an der Oestricher Straße. Das Plangebiet ist Teil des Areals der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne, die in den 1990er Jahren bis auf wenige bauliche Anlagen im Südwesten zurückgebaut wurde. Das Plangebiet wird heute von der Max-Planck-Straße durchquert, die ursprünglich Teil des kaserneninternen Wegenetzes war, im Süden in die Oestricher Straße mündet und nördlich des Plangebiets eine Ringstraße ausbildet.

Der flächenmäßig größte Teil des Plangebietes, der aktuell eine Brachfläche ist, die teilweise versiegelt und temporär als informeller Parkplatz genutzt wird, befindet sich westlich der Max-Planck-Straße. In den Randbereichen und insbesondere im Südwesten an der Oestricher Straße ist die Brache mit Büschen und Pioniergehölzen bewachsen.

Südwestlich des Einmündungsbereiches der Max-Planck-Straße in die Oestricher Straße befindet sich eine in die Jahre gekommene eingeschossige Reihenhauszeile (Oestricher Straße 118-122), die parallel zur Max-Planck-Straße verläuft und drei Mietwohnungen enthält. Im Westen der Reihenhauszeile schließen sich auf der dreiecksförmigen Fläche nördlich der Oestricher Straße die zu den Wohnungen gehörenden Hausgärten an.

Südöstlich des Einmündungsbereiches der Max-Planck-Straße, umgrenzt von der Max-Planck-Straße im Westen, der Oestricher Straße im Süden und dem Zedernweg im Osten, befindet sich ein älteres zweigeschossiges Doppelwohnhaus, das nach Süden zur Oestricher Straße ausgerichtet ist (Oestricher Straße 110/112). Sowohl in den seitlichen Grenzabständen als auch in den rückwärtigen nördlichen Grundstücksbereichen sind Garagen untergebracht.

Nördlich hiervon befindet sich ein zweigeschossiger Geschosswohnungsbau (Oestricher Straße 114/116), der im Sinne einer Straßenrandbebauung entlang der Max-Planck-Straße ausgerichtet ist und hierüber erschlossen wird. Das Gebäude beherbergt Wohnungen einer gemeinnützigen Sozialeinrichtung. An der östlichen Grundstücksseite entlang des Zedernweges weist das Grundstück einen dichten hochgewachsenen Baumbestand auf, wovon neun Bäume unter die Baumschutzsatzung fallen.

Die drei Wohngebäude sind mit einem steilen Sattel- bzw. Krüppelwalmdach, dunkelgrauer Dacheindeckung und zum Teil mit kleinen einfenstrigen Gauben ausgestattet. Das Doppelhaus an der Oestricher Straße weist darüber hinaus ein Zwerchgiebel zur Straße auf. Die Fassaden sind weiß bis hellgrau verputzt. Die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Straßen erfolgt überwiegend durch Hecken, untergeordnet auch durch eine Mauer.

Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich nordöstlich der Max-Planck-Straße eine Fahrzeughalle aus der Kasernenzeit, die auch heute noch für die Unterbringung von Fahrzeugen genutzt und vermietet wird. Die eingeschossige und mit einem Satteldach ausgestattete Fahrzeughalle verläuft parallel zur Max-Planck-Straße, ist ca. 80 m lang und ca. 12 m gegenüber der Max-Planck-Straße zurückgesetzt. Der asphaltierte Vorhof zur Max-Planck-Straße dient als Standfläche vor den Fahrzeugtoren. Die Fahrzeughalle wird an ihren Stirnseiten nördlich und südlich von sieben großkronigen Bäumen flankiert, die unter die Baumschutzsatzung fallen.

Im Süden begrenzt die Oestricher Straße das Plangebiet. Die Oestricher Straße bildet die zentrale Erschließungsachse für den östlichen Teil des Ortsteils Dröscheder Feld und besitzt die verkehrliche Funktion einer Sammelstraße. Die Oestricher Straße verfügt im Bereich des Plangebietes über eine Fahrbahnbreite von ca. 5,5 bis 5,7 m und ist beidseitig mit Geh- und Radwegen ausgestattet. Im Bereich des Plangebietes befindet sich der Bushaltepunkt »Iserlohn-Gerontotechnik«, der im Zwei-Richtungs-Verkehr von drei Buslinien bedient wird.

2.3. Bestandssituation im Umfeld des Plangebiets

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den südwestlichen Rand- und Zufahrtbereich der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne. Nördlich des Plangebiets befindet sich der Hauptbereich des ehemaligen Kasernengeländes. Bis auf die im Plangebiet befindliche Fahrzeughalle und den gegenüber liegenden, nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäudekomplex wurden alle Kasernengebäude zurückgebaut. Die Max-Planck-Straße bildet im westlichen Teil des ehemaligen Kasernenareals einen Straßenring aus, der dem alten Wegenetz der ehemaligen Kaserne folgt und eine überwiegend befestigte Brachfläche einfasst. Die Brachfläche wird hauptsächlich als informeller Parkplatz und temporärer Lagerplatz genutzt. Auch die Flächen südlich des Max-Planck-Straßenrings liegen derzeit brach und sind am südlichen Rand mit Sträuchern aus Pioniergehölzen bewachsen.

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt ein Grundstück mit einem noch aus der Kasernenzeit stammenden, gestalterisch markanten historischen Gebäude, das aktuell von der Deutschen Gesellschaft für Gerontotechnik mbH (GTT), dem Institut für Kunststoff-Maschinen sowie der Stadt Iserlohn zu Bildungs-, Forschungs- und Verwaltungszwecken genutzt wird. Das differenziert abgewinkelte und zum Teil in Bogenform verlaufende Gebäude verfügt über zwei Geschosse und ein anthrazitfarbenes Walmdach mit einfenstrigen Einzelgauben. Das weiß verputzte und in einem guten Erhaltungszustand befindliche ehemalige Kasernengebäude fällt durch seine hochwertige regelmäßige Fassaden- und Baukörpergestaltung auf und ist ortsbildprägend. Darüber hinaus besitzt es als raumbildendes und gestalterisch markantes Relikt der ehemaligen Kaserne eine hohe Bedeutung für die Geschichte des Ortes. Im südlichen Teil des Grundstücks, unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet, befindet sich die zentrale, vierreihige Stellplatzanlage der o.a. Einrichtungen mit Platz für ca. 75 Pkw's.

Der Bereich nördlich und nordwestlich des Max-Planck-Straßenringes ist heute ein Standort der SASE gGmbH, auf dem sich zwei größere Gebäude befinden, die vor allem Ausstellungs- und Schulungszwecken dienen. Die SASE gGmbH ist eine gemeinnützige Einrichtung, die sich mit der Geschichte des Mülls und seiner Entsorgung beschäftigt.

Östlich des Plangebietes verläuft parallel zur Max-Planck-Straße der Zenderweg, der im Norden in den rechtwinklig hiervon abbiegenden Siedlerweg übergeht. Der Siedlerweg und die parallel hierzu verlaufende Oestricher Straße bilden die Haupterschließungsachsen eines ausgedehnten Wohngebietes, das vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern aus der Zwischen- bzw. Nachkriegszeit besteht. Weiße/hellgraue Putzfassaden und anthrazitfarbene Sattel- und Walmdächer sind hier ortsbildprägend.

Westlich des Plangebietes grenzt ein Grundstück mit einer Anlage zur Wasserversorgung an, das intensiv mit Sträuchern und Bäumen bewachsen ist. Westlich hiervon entwickelt sich entlang des Adlerweges eine kleinteilige Wohnsiedlung mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit. Flankiert wird die Wohnsiedlung durch eine größere dreigeschossige Gebäudezeile, die sich zwischen der Nachkriegssiedlung und dem ehemaligen o.a. Kasernengebäude befindet.

Südlich der Oestricher Straße grenzt in Höhe des Plangebietes eine neue Wohnsiedlung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern aus den 2000er Jahren an, die über Stichwege von der

Oestricher Straße erschlossen sind. Die überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude sind mit dunkelgrauen oder roten Satteldächern und weißen Putzfassaden ausgestattet.

2.4. Verkehrliche Situation

2.4.1. Mobiler Individualverkehr (MIV)

Die Oestricher Straße bildet als Hauptsammelstraße die zentrale Erschließungsachse des Ortsteiles Dröscheder Feld. Die Straße durchquert den Ortsteil und mündet im Südosten in die Dortmunder Straße/Hans-Böckler-Straße und im Nordwesten in die Straße Kalkofen. Im Weiteren ist die Oestricher Straße folgendermaßen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden:

- Im Südosten besteht in ca. 1,1 km Entfernung zum Plangebiet eine Anbindung an 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.
- Im Nordwesten besteht in ca. 900 m Entfernung zum Plangebiet eine Anbindung an 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.
- Im Südwesten besteht über die Straße Kalkofen in rund 1,3 km Entfernung zum Plangebiet eine Anbindung an die Igelstraße und die Düsingstraße und damit eine weitere Anbindung an die in ost-westlicher Richtung verlaufende zentrale Verkehrslinie der L 743, worüber im Südwesten der Stadtteil Grüne erreicht werden kann.

Im Ortsteil 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. Darüber hinaus ist der Ortsteil gut mit den benachbarten Stadtteilen im südwestlichen Siedlungsband von Iserlohn vernetzt.

2.4.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Entlang der Oestricher Straße verlaufen die Buslinien 15, 16 und 218 der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG). Unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Haltepunkt »Iserlohn, Gerontotechnik«. Die beiden Buslinien 15 und 16 verkehren werktags im halbstündlichen und am Wochenende im stündlichen Takt entlang des Iserlohner Siedlungsbandes zwischen Letmathe-Mitte im Westen, Stadtbahnhof/ZOB im Zentrum und dem Stadtteil Hombruch im Nordosten. Der Takt der beiden Buslinien ist so versetzt, dass werktags ungefähr zu jeder Viertelstunde und am Wochenende halbstündlich ein ÖPNV-Anschluss in die Innenstädte von Iserlohn-Mitte oder Letmathe besteht. Über den Stadtbahnhof/ZOB besteht Anschluss an das regionale ÖPNV-Netz mit Linien in Richtung Hagen und Dortmund.

Darüber hinaus verkehrt über den Bushaltepunkt »Iserlohn, Gerontotechnik« 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.

Der ÖPNV-Anschluss ist somit als vergleichsweise gut zu bewerten.

2.4.3. Fahrradnetz

Im Fahrradstadtplan der Stadt Iserlohn (Stand 01.06.2010) ist die Oestricher Straße als fahrradfreundliche Wegeverbindung gekennzeichnet. Über die Straßen Kalkofen, Im Hütten oder Hans-Böckler-Straße/Rahmenstraße ist das beschilderte Radverkehrsnetz NRW (Untergrüner Straße/Düsingstraße) erreichbar und in Oestrich ein Anschluss an die Lenneroute gegeben. Die Oestricher Straße ist im Trennsystem mit fahrbahnbegleitendem separaten Geh- und Radweg an der Nordseite ausgebaut.

2.5. Nahversorgung

Unmittelbar im Ortsteil Dröscheder Feld gibt es keine Nahversorgungseinrichtungen. In der Oestricher Straße befindet sich rund 300 m südöstlich des Plangebietes lediglich ein Restaurant.

Die nächstgelegenen Nahversorgungseinrichtungen befinden sich im Kreuzungsbereich Hellweg/Im Hütten/Oestricher Straße/Kampstraße in rund 1 km Entfernung östlich vom Plangebiet. Hierbei handelt es sich um kleinteilige Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B. zwei Bäcker, eine Metzgerei, ein Friseur, eine Apotheke, eine Bankfiliale sowie ein Blumengeschäft.

Darüber hinaus gibt es an der Straße Hellweg jenseits der Autobahn in rund 1 km Luftlinie entfernt vom Plangebiet einen großflächigen Nahversorgungsmarkt.

Das nächstgelegene ausgewiesene Nahversorgungszentrum befindet sich in ca. 2-3 km Entfernung im südlich benachbarten Stadtteil Grüne und umfasst u.a. einen Lebensmittelvollsortimenter, zwei Lebensmitteldiscounter, einen Getränkemarkt, verschiedene Bankfilialen, eine Postfiliale, eine Apotheke, ein Friseur, ein Blumengeschäft sowie weitere ergänzende nahversorgungsrelevante und gastronomische Angebote bzw. Dienstleistungsangebote. Ein weiteres ausgewiesenes Nahversorgungszentrum befindet sich in ca. 3 km Luftlinie nordöstlich des Plangebietes an der Einmündung des Schapker Weges in die Baarstraße.

Einen weiteren Lebensmitteldiscounter gibt es an der Karl-Arnold-Straße in rund 1,5 km Entfernung südöstlich des Plangebietes.

Die Nahversorgungssituation ist aufgrund der Entfernungen als ausreichend zu bewerten.

2.6. Soziale Infrastruktur

Infrastruktur für Kinder

Der Ortsteil Dröscheder Feld gibt es die rund 800 m vom Plangebiet entfernte 3-zügige städtische KITA »Pustebume« mit 70 Plätzen an der Straße Kalkofen unmittelbar neben der

Grundschule »Auf der Emst«. Zwei weitere Kindertagesstätten gibt es im südlich angrenzenden Stadtteil Grüne (kath. Kindergarten »St. Hildegard« und »Villa Afrika«).

Der Ortsteil Dröscheder Feld besitzt aktuell drei Kinderspielplätze. Bei dem nächstgelegenen Spielplatz handelt es sich um den rund 350 m entfernten Spielplatz Dohlenweg südöstlich des Plangebietes. Drei weitere Spielplätze gibt es westlich des Plangebietes im Bereich »Auf der Emst« in rund 700-800 m Entfernung. Im Hauptbereich der Quartiersentwicklung auf der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne ist zukünftig ebenfalls ein Spielplatz geplant.

Im Ortsteil Dröscheder Feld befindet sich an der Straße Kalkofen die Grundschule »Auf der Emst« mit Offener Ganztagschule und Turnhalle. Weiterführende Schulen gibt es in den benachbarten Stadtteilen Letmathe sowie Iserlohn-Mitte, die über entsprechende Buslinien direkt erreichbar sind (vgl. Ziff. 2.4.2).

Freizeiteinrichtungen / Naherholung

Die rund 2,5 km entfernt liegende Innenstadt von Iserlohn weist zahlreiche Kultur-, Freizeit- und Gastronomieeinrichtungen eines Mittelzentrums auf. Der nächstgelegene Sportplatz (Kunstrasenplatz) nebst Vereinsheim befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Dröscheder Feld und ist über die Straße Südenberg erreichbar. Einen weiteren Sportplatz sowie Tennisplätze gibt es an der Grüner Talstraße im Ortsteil Lössel.

Der unmittelbar östlich des ehemaligen Kasernenareals gelegene Hauptfriedhof dient aufgrund seiner zum Teil landschaftlichen Gestaltung neben seiner Funktion als Friedhof auch der Naherholung (z.B. Spazierengehen, Joggen im Grünen).

Einrichtungen des Gesundheitsbereichs

Das ev. Krankenhaus Bethanien befindet sich rund 2 km Luftlinie entfernt im benachbarten Stadtteil Iserlohn-Mitte im Umfeld des Stadtbahnhofs Iserlohn. Ein weiteres Krankenhaus, das St.-Elisabeth-Hospital liegt rund 1,5 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt östlich des Stadtteils Dröscheder Feld in Iserlohn-Mitte. Darüber hinaus gibt es im Stadtteil Letmathe das Marienhospital sowie ein Medizinisches Versorgungszentrum, die ca. 5 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt sind.

Sowohl im Ortsteil Dröscheder Feld als auch im angrenzenden Ortsteil Dröschede gibt es keine niedergelassene Ärzte. Die nächstgelegenen Arztpraxen befinden sich in der rund 2,5 km Luftlinie entfernten Innenstadt von Iserlohn. Weitere Hausarzt- und Zahnarztpraxen gibt es im westlich gelegenen Ortsteil Oestrich, ebenfalls in ca. 2,5 km Entfernung (Luftlinie).

Rund 400 m südwestlich vom Plangebiet betreibt die Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. in der Handwerkerstraße eine Sozialstation.

Die nächstgelegenen Seniorenzentren befinden sich im Stadtteil Nußberg im Nordosten bzw. Letmathe im Westen.

Insgesamt ist die Situation der sozialen Infrastruktur für den Planstandort als befriedigend bis ausreichend zu bewerten.

3. Förmliche und informelle Planungen sowie Schutzgebiete

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein soll neu aufgestellt werden. Der Regionalrat als Träger der Regionalplanung hat in seiner Sitzung vom 7. Dezember 2017 die Regionalplanungsbehörde damit beauftragt, mit den erforderlichen Arbeiten zu beginnen. Der Regionalplanentwurf vom November 2020 lag vom Februar bis einschließlich Juni 2021 öffentlich aus. Formal gilt derzeit für den Märkischen Kreis noch der Regionalplan Arnsberg, räumlicher Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Rechtskraft 2001).

Im gültigen Regionalplan Arnsberg, räumlicher Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, von 2001 ist das Plangebiet Teil der Ausweisung »Allgemeiner Siedlungsbereich« (ASB) für den Siedlungsbereich Dröscheder Feld. Darüber hinaus ist der Bereich westlich der Max-Planck-Straße Teil der überlagernden Darstellung »ASB für zweckgebundene Nutzungen« (ASB-Z), die vom Straßenring der Max-Planck-Straße im Nordosten bis zur Straße »Auf der Emst« im Südwesten reicht. Diese zeichnerische Festlegung wird durch die Zweckbindung »Bildungs-, Forschungs- und Verwaltungszentrum Iserlohn« textlich konkretisiert und ist ausschließlich den unter diesen Zweckbindungen fallenden Nutzungen vorbehalten. Nordwestlich hiervon ist der topografisch bewegte und Gehölzbestand aufweisende Bereich entlang der Straßen »Hellweg« und »Dröscheder Berg« mit der Darstellung »Allgemeiner Freiraum und Agrarbereiche« versehen.

Der Entwurf des neuen Regionalplanes Arnsberg stellt im Änderungsbereich und den angrenzenden Siedlungsflächen »Allgemeiner Siedlungsbereich« (ASB) dar, nun jedoch ohne weitere Zweckbindung der Nutzungen. Der Freiraumbereich entlang der Straßen »Hellweg« und »Dröscheder Berg« ist im Regionalplanentwurf nun als »Waldbereich«, verbunden mit den überlagernden Darstellungen »Regionale Grünzüge« und »Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung« ausgewiesen.

Mit Blick auf den derzeit noch gültigen Regionalplan, stimmt die vorliegende städtebauliche Planung in ihrem westlichen Teil nicht mit den Darstellungen des Regionalplanes überein, da dieser hier noch die nicht weiter verfolgte Zweckbindung »Bildungs-, Forschungs- und Verwaltungszentrum Iserlohn« festlegt.

Bezogen auf den aktuellen Entwurf des Regionalplanes, kann die vorliegende städtebauliche Planung jedoch als an den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

3.2. Landschaftsplan / Schutzgebiete

Der Landschaftsplan Iserlohn des Märkischen Kreises trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Im Planungsbereich sind keine Schutzgebiete und geschützte Objekte wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile und auch keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP), wirksam seit dem 19.05.2021, weist im Bereich des Plangebietes »Wohnbaufläche« gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Das Plangebiet ist dabei Teil einer großflächigen Wohnbauflächendarstellung, die nahezu den gesamten östlichen Bereich des Ortsteiles Dröschder Feld umfasst und im Westen bis zu den gewerblichen Nutzungen im Bereich Auf der Ernst reicht.

Nördlich des Plangebietes grenzt eine »Sonderbaufläche« gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung »Bildung, Forschung, Verwaltung« an das Plangebiet. Die Fläche umfasst den Bereich, wo sich heute die Deutsche Gesellschaft für Gerontotechnik mbH (GGT) befindet, nebst der angrenzenden Max-Planck-Straße sowie den brach liegenden östlichen Teil der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne.

Zwischen dem nordöstlichen Teilbereich der Sonderbauflächen und den südlich hiervon ausgewiesenen Wohnbauflächen – und damit auch nördlich angrenzend an das Plangebiet – bildet die Darstellung einer »Grünfläche« gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB eine schmale Trennfuge.

Für den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich befindet sich die 9. Änderung des Flächennutzungsplans »Nördlicher Bereich der Max-Planck-Straße« in Aufstellung. Die FNP-Änderung ersetzt den nordöstlichen Teil der Darstellung »Sonderbaufläche« mit der Zweckbestimmung »Bildung, Forschung, Verwaltung« durch eine »Wohnbaufläche«. In diesem Zusammenhang entfällt auch der die Bauflächen trennende Grünstreifen.

Die in Rede stehende städtebauliche Planung folgt somit sowohl hinsichtlich des gültigen Flächennutzungsplans als auch in Bezug auf die in Aufstellung befindliche 9. FNP-Änderung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

3.4. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet dieser städtebaulichen Planung liegt im Südwesten des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 215 »Bernhard-Hülsmann-Weg« (rechtsverbindlich seit 2004). Im Jahre 2016 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 215 »Bernhard-Hülsmann-Weg«, die den westlichen Teil dieser städtebaulichen Planung umfasst, rechtsverbindlich.

Die zentral durch das Plangebiet führende Max-Planck-Straße ist als »Straßenverkehrsfläche« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Auch die südlich das Plangebiet begrenzende Oestricher Straße ist als »Straßenverkehrsfläche« ausgewiesen.

Die Bereiche östlich und westlich der Max-Planck-Straße sind als »Allgemeines Wohngebiet« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ausgewiesen. Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO umfassen in der Regel die gesamte Baugebietsfläche abzüglich eines 3 bis 5 m breiten Abstandes zu den Baugebietsgrenzen. Bei einer Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO von 0,4 und einer Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO von 0,8 sind bis zu zwei

Vollgeschosse zulässig. Des Weiteren wird für die Dachflächen eine Neigung von 15 bis 45° vorgegeben.

Zwischen der Max-Planck-Straße und dem östlich parallel hierzu verlaufenden Zedernweg ist auf Höhe der Einmündung des Siedlerwegs ein schmaler Verbindungsweg als »Verkehrsfläche ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Westlich der Max-Planck-Straße ist eine streifenförmige Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »Öffentliche Parkfläche« festgesetzt.

Nordwestlich des Plangebietes dieser städtebaulichen Planung weist der Bebauungsplan Nr. 215 das Grundstück mit dem ehemaligen Kasernengebäude, in dem sich heute u.a. die Deutsche Gesellschaft für Gerontotechnik mbH befindet, als »Sonderbaufläche« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung »Bildung, Forschung, Verwaltung« aus.

Im Norden wird der weitere Verlauf der Max-Planck-Straße als »Straßenverkehrsfläche« festgesetzt. Im Nordosten grenzt eine Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung »Spielplatz« an das Plangebiet dieser städtebaulichen Planung, ergänzt um die Vorgabe »Sichtschutzpflanzung«.

Im Südwesten grenzt eine Fläche für Abfall- bzw. Wasserver- und -entsorgung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB mit der Zweckbestimmung »Wasser/Hochbehälter« an das Plangebiet.

Die bislang rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 215 »Bernhard-Hülsmann-Weg« und dessen 1. Änderung stimmen im Wesentlichen mit den städtebaulichen Zielen dieser Planung überein. Bei den Änderungen der aktuellen Planung gegenüber dem bislang rechtsverbindlichen Stand handelt es sich im Wesentlichen um folgendes:

- Anpassungen der Straßenverkehrsfläche Max-Planck-Straße (weniger spitzwinklige Einmündung in die Oestricher Straße, geringfügige Verbreiterung des Straßenquerschnitts in Richtung Osten),
- Wegfall der öffentlichen Parkplatzfläche westlich der Max-Planck-Straße,
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an die beabsichtigte Anordnung der aktuell geplanten Bebauung,
- Verlegung des festgesetzten Verbindungsweges zwischen der Max-Planck-Straße und dem Zedernweg um wenige Meter nach Süden,
- Zulässigkeit von zwei bis drei Vollgeschossen im nördlichen Teil des Baugebietes westlich der Max-Planck-Straße,
- ergänzende Festsetzung von Gebäudehöhen,
- differenzierter Umgang mit den zulässigen Dachneigungen, der in Teilbereichen auch Flachdächer ermöglicht.

3.5. Stadtentwicklungskonzept »Mein Iserlohn 2040« (STEK 2040)

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes »Mein Iserlohn 2040« ist die Erarbeitung von räumlich-funktionalen Zielvorstellungen für die Entwicklung der Stadt und ihrer Ortsteile bis zum Jahr 2040. Konkrete Handlungsempfehlungen, die aus übergeordneten Leitlinien und Strategien

abgeleitet wurden, dienen sowohl für die Gesamtstadt als auch für die einzelnen Ortsteile des Iserlohner Stadtgebietes als wichtige Grundlage. Im Zuge der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes wurde die seinerzeit vorliegende Situation zu den übergeordneten Handlungsfeldern Wohnwelten, Arbeitsorte, Bewegungsräume, Freiräume und Lebenswelten analysiert und ausgewertet, übergeordnete Leitlinien und Strategien erarbeitet und in einem Maßnahmenkatalog konkretisiert.

Für den Ortsteil Dröscheder Feld stellt das Stadtentwicklungskonzept unter anderem fest: *»Das Dröscheder Feld hat keine Ortsmitte und ist auf die Angebote des benachbarten Dröschede angewiesen. Auch Freizeit- und Bildungsangebote (Grundschule Auf der Ernst, Kindertagesstätte, Basketballplatz, Spielplatz) liegen bereits im Ortsteil Dröschede und werden dort genutzt. Das Wohnungsangebot ist relativ durchmischt und wurde jüngst mit dem Neubau von Einfamilienhäusern erweitert. Eine der größten Iserlohner Wohnflächenreserven ist die Bernhard-Hülsmann-Kaserne. Hier besteht die Chance, ein innovatives Modellquartier mit neuer Ortsmitte sowie Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen zu schaffen und die Identität des Ortsteils zu stärken.«*

Für den Ortsteil Dröscheder Feld wurden hieraus abgeleitet u. a. folgende Entwicklungsschwerpunkte/Maßnahmen empfohlen:

- Modellquartier „Bernhard-Hülsmann-Kaserne“ (ökologisch, sozial, durchmischt) mit neuer Ortsmitte, gemischten, alternativen Wohnungsangeboten und wohnverträglichen Freizeiteinrichtungen (Bürgerhaus als Eventlocation, Boule, Nachbarschaftsgärten, etc.)
- Ansiedlung emissionsarmer gewerblicher Nutzungen an der Max-Planck-Straße
- Fuß- und Radwegeverbindungen ausbauen
- Machbarkeit eines Bahnhalts prüfen und ggf. Mobilitätsstation einrichten

Der Rat der Stadt Iserlohn hat das Stadtentwicklungskonzept »Mein Iserlohn 2040« am 23.06.2020 beschlossen. Die Stadtverwaltung Iserlohn wurde beauftragt, die im Rahmen des STEK formulierten Maßnahmen als wichtige Grundlage für die zukünftigen Fragen und Aufgaben der Stadtentwicklung zu nutzen. Dieser Beschluss umfasst dabei nicht die im STEK formulierten Einzelmaßnahmen auf gesamtstädtischer und Ortsteilebene, sondern eine grundsätzliche strategische Ausrichtung der Stadtentwicklungsplanung für die kommenden 20 Jahre.

3.6. Städtebauliches Konzept für das Areal der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne

3.6.1. Städtebauliches Konzept für das Gesamtareal

Der städtebauliche Entwurf für den Bereich der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne sieht die Entwicklung eines Wohnquartiers für vielfältige Gebäudetypen und Wohnformen vor, das harmonisch in bestehende Gehölzbestände und Freiflächen (z.B. begrünte Wallanlagen) eingebettet wird (Waldstadt-Quartier). Der geplante Nutzungsmix umfasst neben dem klassischen stark nachgefragten freistehenden Einfamilienhaus auch verdichtete Einfamilienhausbebauungen (Doppel-/Reihen-/Stadthäuser) sowie Geschosswohnungsbau. Weiterhin sind besondere Wohnformen wie z. B. Mehrgenerationenwohnen und betreutes Wohnen

vorgesehen. Durch die geplante durchmischte Anordnung der unterschiedlichen Wohntypen wird auch eine entsprechende soziale Mischung innerhalb des Quartiers erreicht. Neben der reinen Wohnbebauung sind auch weitere Einrichtungen vorgesehen, die der Naherholung und Freizeitgestaltung und ggf. auch ein Stück weit der Nahversorgung dienen. Hierzu gehören Quartiers- und Nachbarschaftsplätze als Orte der Begegnung, gastronomische Einrichtungen an Plätzen, Physio- und Finesseinrichtungen sowie umfangreiche zum Teil bereits bestehende Grünanlagen mit Jogging-, Fuß- und Radwegen, die das neue Wohnquartier gliedern und im Osten auch umgeben.

Der Modellcharakter des geplanten Wohnquartiers erstreckt sich aber nicht nur auf das Wohnen. Auch mit Blick auf Mobilität, Verkehr und Klimaschutz sind zahlreiche Innovationen geplant. Neben dem hohen Grünanteil und der Begrünung von Flachdächern soll der ruhende Verkehr der Mehrfamilienhäuser in Quartiersgaragen konzentriert, hierdurch versiegelte Wegflächen und Fahrverkehre minimiert und die Wohnqualität in den autoreduzierten Quartiersteilen gestärkt werden. Ein Mobilitätshub an zentraler Stelle dient der weiteren Minimierung kraftstoffgebundener Fahrverkehre. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der Anger sind Flächen vorgesehen, die im Sinne des Prinzips Schwammstadt Niederschlagswasser aufnehmen und temporär zurückhalten können.

Zu den wesentlichen Planungszielen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zählen:

- qualitätsvolle bauliche Entwicklung eines sozial durchmischten Quartiers für Ein- und Mehrfamilienhäuser, ergänzt um Angebote nicht störender gewerblicher Nutzungen (z. B. aus den Bereichen Gastronomie, Gesundheit, Mobilität),
- Erhalt und ggf. Abrundung der bestehenden Nutzungen im Westen aus den Bereichen Bildung, Forschung und Verwaltung,
- behutsame Integration der Planung sowohl in das angrenzend bestehende Wohnumfeld als auch in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum,
- Standort einer KITA und eines Spiel- und Fitnessplatzes für alle Altersgruppen im zentralen Bereich des geplanten Wohngebietes,
- weitgehender Erhalt der begrüneten Wallanlagen und Gebietsränder und Weiternutzung der vorhandenen Fuß- und Radwege,
- Ausbildung eines durchgrüneten Wohngebietes mit angemessen großen öffentlichen und privaten begrüneten Freiflächen und Minimierung der versiegelten Verkehrsflächen,
- innovatives Konzept im Umgang mit dem ruhenden Verkehr sowie Angebote für eine zukunftsorientierte Mobilität,
- gute Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr innerhalb des Quartiers und Stärkung der Verbindung in Richtung Iserlohn-Mitte,
- Maßnahmen und Einrichtungen für die temporäre Rückhaltung des Niederschlagswassers im Sinne des Prinzips »Schwammstadt«,
- Orientierung an den Klimaschutzzielen der Bundesrepublik Deutschland, des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Iserlohn, verbunden mit der Absicht einer Qualifizierung als KlimaQuartier.NRW.

Insgesamt ermöglicht der städtebauliche Entwurf für den gesamten Bereich der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne die Unterbringung von ca. 430 Wohneinheiten.

3.6.2. Städtebauliches Konzept für das Teilgebiet Südwest

(Bereich südliche Max-Planck-Straße/Oestricher Straße)

In dem in Rede stehenden Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 447 »Dröscheder Feld - Max-Planck-Straße«, das einen kleineren südwestlichen Teil des städtebaulichen Gesamtkonzepts umfasst, sieht das Konzept eine ergänzende Bebauung mit insgesamt rund 60 Wohnungen vor. Der überwiegende Teil hiervon ist als seniorenorientiertes Wohnen oder Mehr-Generationen-Wohnen beabsichtigt, um mit Blick auf die benachbarte Gerontotechnik-Einrichtung hier Synergien zu ermöglichen.

Im Teilgebiet westlich der Max-Planck-Straße ist die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudeensembles beabsichtigt, innerhalb dessen bis zu 50 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrößen realisiert werden können (z.B. Mehr-Generationen-Wohnen oder Seniorenwohnen im Laubenganghaus, Apartmenthaus mit Kleinwohnungen, klassische Mehrfamilienhäuser als 2-/3-Spänner). Die Gebäudeanordnung erfolgt U-förmig im Anschluss an das ehem. Kasernengebäude, in dem sich die Gerontotechnik-Einrichtung befindet. Am Einmündungsbereich der Max-Planck-Straße in die Oestricher Straße soll ein zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss die Eingangssituation baulich-räumlich markieren. Die erforderlichen privaten Stellplätze werden in einer begrünten Sammelstellplatzanlage am nördlichen Rand des Grundstücks angeordnet, die damit eine Fortsetzung der nördlich angrenzenden Stellplatzanlage für das ehemalige Kasernengebäude darstellt. Zur Oestricher Straße soll sich das Teilgebiet überwiegend mit einer begrünten Raumkante darstellen (z.B. Baumreihe entlang der südlichen Grundstücksgrenze).

Im Teilgebiet östlich der Max-Planck-Straße bleibt im Süden der bisherige Gebäudebestand erhalten. Die Fahrzeughalle aus der Kasernenzeit wird abgebrochen, um hier kleinteilige Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Geplant sind zweigeschossige Wohngebäude, die als Straßenrandbebauung entlang der Max-Planck-Straße angeordnet sind. Die kleinteilige Wohnbebauung bildet hier den Übergang zur benachbart vorhandenen Wohnsiedlung am Zedern- und Siedlerweg.

Ein Verbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer nördlich der Bestandsbebauung verbindet den Bereich der Max-Planck-Straße mit dem östlich angrenzenden Siedlungsbereich entlang des Zedern- und Siedlerweges.

Vor dem Hintergrund, dass die Max-Planck-Straße langfristig eine von drei Hauptzufahrten in das neue Stadtquartier auf der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne sein wird, soll der bestehende Straßenquerschnitt aufgeweitet werden, um im Trennprinzip Geh- und Radwege sowie eine straßenbegleitende Baumreihe an der östlichen Seite zu ermöglichen.

Um an der Einmündung der Max-Planck-Straße in die Oestricher Straße eine verkehrlich etwas günstigere und übersichtlichere Situation zu schaffen, wird die Max-Planck-Straße hier etwas nach Westen verschwenkt, sodass sie zukünftig weniger spitzwinklig auf die Oestricher Straße trifft. Die hierdurch an der östlichen Seite der Max-Planck-Straße frei werdende Fläche soll attraktiv begrünt werden. Die Neugestaltung der Straßeneinmündung ist so geplant, dass sie ohne Rückbau bestehender Gebäude funktioniert. Der bestehende Ausbau der Oestricher Straße wird entsprechend angepasst.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

4.1. Art der baulichen Nutzung

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

Die geplanten Baugebiete werden im Sinne der Ziele der Stadtentwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- 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 östlich angrenzenden Umfeld des Plangebietes, der hier entsprechend weiterentwickelt werden soll.

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 bestehenden Nutzungen im Umfeld wie auch auf die beabsichtigten Wohnnutzungen im Plangebiet wirken, sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

Im Unterschied zu einem vollständig auf das Wohnen ausgerichteten Gebietscharakter sollen durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes Nutzungsspielräume, wie sie zum Teil auch im bestehenden Umfeld herrschen, planungsrechtlich gesichert und ermöglicht werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

4.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Für alle Baugebietsflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO ist auf den Flächenbedarf der beabsichtigten Wohnbebauung abgestimmt und soll ausreichend Flexibilität für die Entwicklung unterschiedlicher Wohnformen ermöglichen.

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 maximal zulässigen Vollgeschosshöhe (z. B. ergibt sich eine GFZ von 1,2 bei einer GRZ von 0,4 und maximal 3 zulässigen Vollgeschossen).

Dabei halten die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen die in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen ein.

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Unter Bezugnahme auf die im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude sowie das angrenzend bestehende Wohnquartier im Bereich des Zedern- und Siedlerweges wird in die Baugebieten östlich der Max-Planck-Straße eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen ermöglicht.

In dem Bereich westlich der Max-Planck-Straße, zwischen der Oestricher Straße und dem weitläufigen ehemaligen Kasernengebäude, in dem sich heute u.a. die Deutsche Gesellschaft für Gerontotechnik mbH (GGT) befindet, werden für die Neubebauung im nördlichen Teilbereich südlich des ehemaligen Kasernengebäudes mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse vorgegeben. Mit der gegenüber dem Bestand höheren Obergrenze sollen die beabsichtigten besonderen und gemeinschaftlichen Wohnformen wie z.B. Seniorenwohnen und Mehrgenerationen-Wohnen ermöglicht werden, die gebäudetypologisch üblicherweise eine höhere bauliche Dichte aufweisen. Die festgesetzte Mindestzahl soll gewährleisten, dass der geplante Geschosswohnungsbau gegenüber dem großen Volumen des ehemaligen Kasernengebäudes ein Mindestmaß an städtebaulicher Dichte aufweisen kann, indem er zumindest die gleiche Geschosshöhe aufweist.

In dem Baufenster westlich des Einmündungsbereiches der Max-Planck-Straße in die Oestricher Straße wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt und darüber hinaus über die Gebäudehöhenbeschränkungen ein Nichtvollgeschoss ermöglicht (z.B. Staffelgeschoss). Damit wird auf die gegenüber liegende Bestandsbebauung Bezug genommen, die hier maximal zwei Vollgeschosse zzgl. eines Dachgeschosses aufweist.

4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Ziele und Systematik der Gebäudehöhenvorgaben

Zur gezielten und differenzierten Steuerung der Höhenentwicklung von Gebäuden werden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO (Gebäudehöhen) in den Baugebieten getroffen. Aufgrund der Tatsache, dass die Höhenentwicklung der Gebäude mittels Vorgaben zur Anzahl der Vollgeschosse nur unzureichend geregelt werden kann, wird eine differenzierte Festsetzung maximaler Gebäudehöhen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Insbesondere soll eine unkontrollierte Höhenentwicklung der Gebäude vermieden werden, die über das hinausgeht, was anhand der beabsichtigten Gebäudetypologien unter Annahme üblicher Geschosshöhen und Dachneigungen zu erwarten wäre. Somit dienen die Höhenregelungen auch der städtebaulichen Integration der geplanten Gebäude in die im Umfeld bestehende Gebäudestruktur bzw. das bestehende Ortsbild.

Die Gliederung und Ausdifferenzierung der Höhenfestsetzungen sowie die ausgewählten Höhenmaße berücksichtigen dabei den jeweiligen Standort, die Höhensituation von Baugrundstück und angrenzender Straße, die beabsichtigte Geschossigkeit, die möglichen Dachformen und Dachneigungen sowie die beabsichtigten Gebäudetypologien.

Die Methodik der Höhenfestsetzungen sieht vor, dass zunächst standortbezogen differenziert eine Mindesterdgeschossfußbodenhöhe bezogen auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird, auf die dann die maximal zulässigen Trauf-, First- und Attikahöhen der Gebäude »aufgesetzt« bzw. aufaddiert werden. Mit Hilfe dieser Methodik kann trotz unterschiedlicher Geländehöhen der einzelnen Baugrundstücke eine Übersichtlichkeit hinsichtlich der zulässigen Höhenvorgaben in den einzelnen Teilbereichen erreicht werden.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EGH) und unterer Bezugspunkt (BP)

Mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindestmaß wird die höhenmäßige Anordnung der Gebäude bezogen auf die Geländehöhe des Baugrundstückes und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraßen geregelt. Aufgrund unterschiedlicher Geländehöhen in den Baugebieten und einer Längsneigung der angrenzenden Straßen wird es erforderlich, die Erdgeschossfußbodenhöhen standortbezogen differenziert zu regeln.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen der Gebäude werden als Mindestmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) für die überbaubaren Flächen (Baufenster) vorgegeben. Als oberer Bezugspunkt der Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens (OKFF) anzusehen. Damit sind gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte eindeutig bestimmt.

Die Max-Planck-Straße sowie die Oestricher Straße bilden im Plangebiet die Rückstauenebene im Fall eines Starkregenereignisses. Erdgeschossfußböden von Gebäuden sollten daher grundsätzlich oberhalb der angrenzenden Straßenhöhen liegen, um die Überflutungsgefahr zu verringern (entscheidend ist hier die Oberkante im Bereich von bodentiefen Wandöffnungen). Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan Mindesthöhen für die Erdgeschossfußböden festgesetzt, die im Regelfall auf die Höhen der jeweils angrenzenden Straßenabschnitte bezogen sind. Die jeweiligen Mindesthöhenfestsetzungen des Erdgeschossfußbodens dienen hiermit als Mindestschutz der zum Wohnen genutzten Geschosse vor Überflutungen im Falle eines Starkregens.

Die festgesetzte Gliederung der Erdgeschossfußbodenhöhen innerhalb der Baufenster nimmt Bezug auf das geplante bzw. vorhandene Längsgefälle der angrenzenden Straßen und orientiert sich lagemäßig an der beabsichtigten und im Plan nachrichtlich dargestellten Grundstücksteilung. Falls eine andere Grundstücksteilung realisiert wird und das Gebäude Bereiche mit unterschiedlich festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen berührt, so ist für das maßgebliche Mindestmaß der rechnerische Mittelwert (arithmetisches Mittel) der von der baulichen Anlage berührten festgesetzten Höhenmaße maßgebend.

Um insbesondere bei großflächigen Baufenstern den auf den Baugrundstücken und den angrenzenden Straßen herrschenden unterschiedlichen Höhenverhältnissen angemessen Rechnung zu tragen, erfolgt eine Öffnungsklausel im Bebauungsplan, dass eine Unterschreitung

des festgesetzten Mindestmaßes der Erdgeschossfußbodenhöhe um bis zu 1,0 m als Ausnahme gemäß § 31 BauGB zugelassen werden kann, wenn der Überflutungsschutz des Erdgeschosses durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen wird.

Bei Baugrundstücken mit umfangreichen Straßenfrontlängen befinden sich die festgesetzten Mindesthöhen nicht immer über der gesamten Grundstücksbreite oberhalb des Straßenniveaus. Die im Einzelfall ggf. bestehende Rückstau- und Überflutungsgefahr ist dann durch andere organisatorische oder technische Maßnahmen sicher zu stellen.

Zum Schutz vor Überflutungen und Vernässungen infolge von Starkregenereignissen wird grundsätzlich empfohlen, Öffnungen in der Fassade nicht unterhalb der festgesetzten Mindesterdgeschossfußbodenhöhe anzuordnen. Darüber hinaus empfohlen, alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen und -fenster, Lichtschächte, Garagen), mindestens 20 cm über dem geplanten Gelände herzustellen.

Die jeweils vorgegebene Mindesterdgeschossfußbodenhöhe übernimmt darüber hinaus gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Funktion des unteren Bezugspunktes (BP) bei der Ermittlung der maximal zulässigen Trauf-, First- und Attikahöhen.

Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) der Gebäude mit geneigten Dächern

Für die weitergehende Ordnung der Höhenentwicklung der Gebäude mit geneigten Dächern werden maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Der untere Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bildet hierbei das festgesetzte Mindestmaß der jeweils maßgeblichen Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Höhenmaße der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an der jeweils geplanten Geschossigkeit der Gebäude und berücksichtigen dabei die jeweils festgesetzte maximale Dachneigung. Eine darüber hinausgehende Höhenentwicklung soll vermieden werden, da dies der städtebaulichen Integration in die benachbarte Gebäudestruktur sowie der hier beabsichtigten Gebäudetypologie widersprechen würde.

Im Bereich östlich der Max-Planck-Straße orientieren sich die festgesetzten Höhenmaße an einer ortsüblichen zweigeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung mit einem bis zu 35° bzw. 45° geneigten Satteldach.

Im Bereich westlich der Max-Planck-Straße sollen die Höhenmaße Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Geschossen ermöglichen. Die Höhenmaße berücksichtigen dabei ein bis zu 5° flach geneigtes Pultdach.

Als Traufhöhe (TH) gilt die Differenz zwischen der Höhe des unteren Bezugspunktes (BP) und der Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW (Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut). Bei der Ermittlung der Traufhöhe wird sich somit auf die Wandhöhenberechnung bezogen, wie sie bei der Ermittlung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung angewendet wird. Als Firsthöhe (FH) gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (BP) zur höchstgelegenen Kante bzw. zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Mit diesen beiden Definitionen wird der obere Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhenfestsetzungen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO eindeutig bestimmt.

Attikahöhe (AH) der Gebäude mit Flachdächern

Die in den Baugebieten festgesetzten maximal zulässigen Attikahöhen dürfen von Gebäuden mit Flachdächern nicht überschritten werden. Da Gebäude mit Flachdächern andere geometrisch und bautechnisch bedingte Anforderungen an die Gebäudehöhen stellt als dies bei Gebäuden mit geneigten Dachformen der Fall ist, wird für diese spezielle Dachform eine gesonderte Höhenfestsetzung getroffen. Bei der Attika handelt es sich um eine wandartige Erhöhung der Außenwand, die üblicherweise im Zusammenhang mit einem Flachdach aus bautechnischen Gründen ausgeführt wird und einige wenige Dezimeter über das Höhenniveau der sich anschließenden Dachhaut des Flachdaches hinausgehen kann. Bezüglich der ausgewählten Höhenmaße gelten die Ausführungen zur Trauf- und Firsthöhe entsprechend.

Als Attikahöhe (AH) gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (BP) bis zum oberen Abschluss der Außenwand (Attika) des obersten Geschosses. Bei dem obersten Geschoss kann es sich sowohl um ein Vollgeschoss als auch um ein Nichtvollgeschoss (z.B. Staffelgeschoss) handeln. Mit dieser Definition wird der obere Bezugspunkt der Attikahöhenfestsetzungen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO eindeutig bestimmt.

4.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

4.3.1. Bauweise

Für die Baugebiete wird eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass hier Einzelgebäude, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 50 m Länge möglich sind.

Im Bereich östlich der Max-Planck-Straße, wo eine kleinteiligere Bebauung vorgesehen ist, die sich an der bestehenden Bebauung des östlich angrenzenden Wohngebietes orientiert, wird die offene Bauweise um die Vorgabe Einzel- und Doppelhäuser ergänzt bzw. konkretisiert.

4.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der Baufenster orientiert sich in dem Teilgebiet östlich der Max-Planck-Straße an der gemäß des städtebaulichen Konzeptes beabsichtigten Anordnung und Tiefe der Wohngebäude zzgl. einer Terrasse oder eines Wintergartens bzw. an der baulichen Bestandssituation. Um die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken im Sinne einer Straßenrandbebauung zu steuern und dabei mit Grund und Boden sparsam umzugehen, werden die Baufenster mit 3,0 m Abstand entlang der Max-Planck-Straße angeordnet. Gemäß der beabsichtigten kleinteiligen Gebäudetypologie werden die Baufenstertiefen westlich der Max-Planck-Straße auf 14,0 m begrenzt. Mit der vorgenommenen Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen besteht ausreichend Spielraum bei der Anordnung und Gestaltung der beabsichtigten Gebäudetypologien (hier: vorwiegend Doppelhäuser). Aus Gründen der Flexibilität bei der späteren Grundstücksaufteilung werden die Baufenster parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße ohne seitliche Untergliederung angeordnet.

Im Bereich der Bestandsbebauung werden die Baufenstertiefen so erweitert, dass hierdurch die Bestandsgebäude planungsrechtlich gesichert sind. Die festgesetzten Baufenster entsprechen darüber hinaus hier auch dem aktuell bestehenden Planungsrecht.

Westlich der Max-Planck-Straße wird für die beabsichtigte Seniorenwohnanlage an der Nordseite des Baugebietes ein großflächiges Baufenster angeordnet, das eine hohe Flexibilität bei der Anordnung der Gebäudekörper und der notwendigen privaten Stellplätze bieten soll. Darüber hinaus wird ein kleineres Baufenster nordwestlich der Einmündung der Max-Planck-Straße in die Oestricher Straße angeordnet. Dieses Baufenster soll einerseits die bestehende Reihenhauszeile planungsrechtlich absichern. Andererseits wird das Baufenster aber so groß dimensioniert, dass hier alternativ auch ein kleines Mehrfamilienhaus (z.B. Stadtvilla) realisiert werden kann.

Das bislang gültige Planungsrecht sieht westlich der Max-Planck-Straße ein ungegliedertes großflächiges Baufenster vor, sodass es sich bei der vorliegenden Planung demgegenüber um eine Zurücknahme und Aufteilung der bisherigen überbaubaren Grundstücksfläche handelt.

4.3.3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen – Überschreitung der Baugrenzen durch Anbauten

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) orientiert sich an der beabsichtigten Anordnung und Tiefe der Hauptbaukörper, verbunden mit einer angemessenen Anordnungsflexibilität. Die darüber hinaus zugestandene Überschreitungsmöglichkeit durch ein untergeordnetes eingeschossiges Bauteil eröffnet eine weitergehende Flexibilität bei der Anordnung von untergeordneten Bauteilen wie z. B. einem Wintergarten oder Windfang, die die Nutzung im Hauptbaukörper ergänzen bzw. räumlich erweitern und damit mit vergleichsweise geringem Aufwand die Nutzungsqualität steigern können. Die beabsichtigte städtebauliche Ordnung bleibt durch die begrenzten Dimensionierung des Bauteils und die weiterhin prägende Wirkung des Hauptgebäudes gewahrt.

Mit dem vorgegebenen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen soll vermieden werden, dass die oben genannten untergeordneten Bauteile den öffentlichen Straßenraum gestalterisch-räumlich mit prägen. Auf die Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung wird hingewiesen, die es insbesondere im grenznahen Bereich zum Nachbargrundstück zu beachten gilt.

4.3.4. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Bei der Ermittlung der erforderlichen Anzahl bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder sind die Bestimmungen der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Iserlohn zu beachten.

Bei Einfamilienhäusern wird im Regelfall von zwei erforderlichen Stellplätzen je Wohnung ausgegangen, die im Regelfall im Seitenabstand der Wohngebäude (Bauwich) untergebracht werden können. In Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde kann je nach örtlicher

Situation die Stellplatzanforderung beispielsweise durch eine Garage sowie einen weiteren (offenen) Stellplatz auf der Zufahrt vor der Garage abgedeckt werden.

Bei Mehrfamilienhäusern ist mindestens ein privater Stellplatz je Wohnung auf dem Baugrundstück unterzubringen. Für besondere Wohnformen wie z.B. Seniorenwohnen/Mehrgenerationenwohnen gelten je nach Wohnungsart unterschiedliche Anforderungen an die Zahl der Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze, die jeweils der Stellplatzsatzung zu entnehmen sind. Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze/Fahrradabstellplätze der Mehrfamilienhäuser und besonderen Wohnformen kann beispielsweise innerhalb einer privaten Sammelstellplatzanlage oder in einer Tiefgarage unter dem Gebäude erfolgen.

Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dürfen jedoch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 3,0 m überschreiten, sofern landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (wie z. B. Regelungen zu Mindestabständen und Abstandsflächen oder Bestimmungen im Nachbarschaftsrecht).

Garagen sind nur innerhalb der vorgegebenen Grundstücksflächen zulässig, um durch die Zusammenführung aller raumwirksamen baulichen Anlagen innerhalb der Baufenster zu erreichen, dass die übrigen Grundstücksflächen nicht durch entsprechende bauliche Anlagen gestört werden. Vielmehr sollen die Grundstücksbereiche außerhalb der Baufenster durch großzügige, zusammenhängende und möglichst unversiegelte Freiflächen geprägt werden.

Garagen treten einerseits gegenüber dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet in Erscheinung. Andererseits spielen sie aber auch eine wichtige Rolle bei der konkreten Aufteilung und Zonierung des Baugrundstücks. Mit der Überschreitungsmöglichkeit der Baufenster um bis zu 3,0 m soll der Anordnung der Garagen eine gegenüber den Gebäuden geringfügig höhere Flexibilität zugestanden werden, was insbesondere bei den streifenförmig angelegten schmalen Baufenstern im Osten von Relevanz ist.

Dessen ungeachtet müssen Garagen in jedem Falle zu öffentlichen Verkehrsflächen einen vorderen Mindestabstand von 5,0 m und an den übrigen Seiten einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten, um zu vermeiden, dass sie im öffentlichen Straßenraum unangemessen dominant in Erscheinung treten und damit störend wirken würden. Der vordere Mindestabstand von 5,0 m gewährleistet, dass im Bereich der Garagenzufahrt genügend Platz für einen weiteren offenen Stellplatz verbleibt. Der seitliche Mindestabstand von 1,5 m vermeidet eine räumlich einengende Wirkung auf den Straßenraum (insbesondere im Bereich der geplanten schmalen Fuß-/Radwegeverbindung) und ermöglicht einen begrünten Grundstücksabschluss oder eine entsprechende Grundstückseinfriedung. Durch das seitliche Abrücken der Garagen und Stellplätze gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche soll insbesondere auch die Begrünung der privaten Seitenbereiche auf dem Baugrundstück gefördert werden.

Carports sind wie Garagen zu behandeln, da sie nach Landesrecht als offene Kleingarage gelten und entsprechenden garagentypischen Anforderungen genügen müssen. Demnach gelten für Carports auch in diesem Bebauungsplan die gleichen Anforderungen wie für geschlossene Garagen.

Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig. Im Gegensatz zu Garagen

sind ebenerdige offene Stellplätze überall auf den Baugrundstücken zulässig, da von ihnen eine um ein vielfaches geringere baulich-räumliche Wirkung ausgeht. Dies erleichtert es unter anderem, dass ein offener Stellplatz vor einer Garage angeordnet werden kann, um im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zusätzliche Flächenversiegelungen zu vermeiden. Auch für die Anordnung von Sammelstellplatzanlagen im Bereich der geplanten besonderen Wohnformen ergibt sich hierdurch eine angemessene Flexibilität.

4.3.5. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 m³ Rauminhalt je Baugrundstück, sofern sie einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Mit der Zusammenführung aller raumwirksamen baulichen Anlagen innerhalb der Baufenster wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung der verbleibenden privaten unbebauten Freiflächen im Sinne eines durchgrünten offenen Wohnquartiers ermöglicht und die störende Wirkung dieser Anlagen insbesondere durch Heranrücken an öffentliche Straßen und Wege vermieden.

Lediglich eine hinsichtlich ihrer Dimensionierung deutlich untergeordnete Nebenanlage, wie z. B. ein kleines Abstellhäuschen mit bis zu 30 m³ Raumvolumen, das gemäß Landesrecht genehmigungsfrei ist, kann abweichend auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Allerdings sind auch hier entsprechende Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, um nicht störend bei der Nutzung dieser Flächen zu wirken.

4.3.6. Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB überall in den Baugebieten zulässig, da diese Anlagen dem Gemeinwohl dienen und somit priorisiert werden sollen. Auch bleibt deren Bedarf, Lage und Umfang bedarfsorientiert der weiterführenden Erschließungsplanung vorbehalten.

4.4. Öffentliche Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen wird der verkehrlich erforderliche Flächenbedarf im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzten Verkehrsflächen dienen der Aufnahme der für die Abwicklung der Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehre erforderlichen Flächen zzgl. der hiermit im räumlichen Zusammenhang stehenden Parkplatzflächen, Bankette, Grünflächen (Verkehrsr Grün) und Baumstandorte (Straßenbäume). Die Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen, die genaue Lage und Umfang von Bepflanzungen und Bäumen sowie die Gestaltung und Anordnung der öffentlichen Parkplätze sind unter anderem abhängig von

der zukünftigen Grundstücksaufteilung und bleiben der sich dieser städtebaulichen Planung anschließenden weiterführenden Fachplanung überlassen.

4.4.1. Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der Baugebietsflächen im Plangebiet erfolgt über die bestehende Oestricher Straße sowie über die geringfügig in ihrem Verlauf und ihrer Dimensionierung modifizierte Max-Planck-Straße. Dabei wird die Max-Planck-Straße mit Blick auf die zukünftige Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals auf eine Gesamtbreite von 12,5 m erweitert, sodass hier neben beidseitigen Gehwegen einseitig auch ein ca. 2,0 m breiter Multifunktionsstreifen angeordnet werden kann, der sich im Einmündungsbereich im Süden zu einer kleinen Grünfläche aufweitet. Für die Fahrbahnbreite sind min. 6,0 m vorgesehen. In dem Multifunktionsstreifen sollen die straßenbegleitende Baumreihe nebst begrünten Baumscheiben und die öffentlichen Parkplätze (Längsparkstände) untergebracht werden. Für die Grundstückszufahrten und die Zuwegung zum Fuß- und Radweg gibt es entsprechende Überfahrten.

Die Straßenflächen werden im Bebauungsplan »neutral« als Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung und ohne innere Gliederung festgesetzt, um hier mit Blick auf die zukünftige Ausgestaltung eine hohe Flexibilität auf planungsrechtlicher Ebene zu gewährleisten. Die weitergehende Ausgestaltung der Straßenflächen soll dann im Zuge der Erarbeitung der Erschließungsplanung konkretisiert und im Erschließungsvertrag verbindlich geregelt werden. Vor dem Hintergrund der erforderlichen Flexibilität angesichts noch nicht konkret vorliegender Haus- und Grundstücksplanungen werden auch die Straßenbäume, die entlang der Max-Planck-Straße geplant sind, nicht planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt. Eine verbindliche Festlegung der genauen Anzahl der anzupflanzenden Straßenbäume erfolgt auf Grundlage einer konkretisierten Erschließungsplanung ebenfalls im Erschließungsvertrag, der bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

4.4.2. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Fußgänger und Radfahrer

Der geplante 3,0 m breite Verbindungsweg zwischen der Max-Planck-Straße und dem Zedernweg westlich des Plangebietes wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgänger und Radfahrer festgesetzt. Dieser Weg dient der verkehrlichen Vernetzung des neuen Baugebietes mit dem westlich bestehenden Wohnquartier und ermöglicht Fußgängern und Radfahrern eine sichere und direkte Verbindung, ohne den Umweg über die Oestricher Straße nehmen zu müssen.

4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest, die dazu dienen, die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur

und Landschaft innerhalb des Plangebietes durch entsprechende ökologisch wertvolle Maßnahmen zu mindern. Ziel ist die Begrenzung bzw. der Ausgleich der durch bauliche Anlagen erzeugten Bodenversiegelung auf dem Baugrundstück.

Durch die Maßnahmen wird darüber hinaus der Abfluss des auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswassers auf angrenzende Flächen verzögert, was insbesondere im Starkregenfälle Überschwemmungen entgegenwirkt.

4.5.1. Unversiegelte Grundstücksflächen

Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Private Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Terrassen und sonstige Nebenanlagen sowie Zufahrten und Zuwegungen überbaut werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch mit einer Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Diese Festsetzung korrespondiert mit § 8 Abs. 1 BauO NRW und ergänzt die hier formulierten Vorgaben, um eine Bodenversiegelung möglichst zu minimieren und einen ökologischen Mindeststandard für unbebaute private Freiflächen zu erreichen.

Diese Festsetzung dient dem allgemeinen Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes. Sie soll auf eine Minimierung der Versiegelungen hinwirken, Versiegelungen, die nicht notwendigerweise durch die geplante (Wohn-)Nutzungen erforderlich sind, vermeiden und Versiegelungen dort, wo dies ein vergleichsweise geringer Aufwand bedeutet, durch Begrünungsmaßnahmen mindern.

Die Vermeidung unnötiger Bodenversiegelungen wird im Weiteren mit der Festsetzung konkretisiert, die die Anlage und Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Steinen wie Kies, Grauwacke, Wasserbausteine o. ä. (Stein- bzw. Schottergärten) als unzulässig erklärt. In den gärtnerisch anzulegenden Flächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten (z. B. Abdichtbahnen) sind unzulässig. Hiermit soll insbesondere den ökologisch und mikroklimatisch bedenklichen Stein- und Schottergärten auf privaten Grundstücksflächen entgegengewirkt werden, die eine unnötige und leicht vermeidbare Versiegelung von Grund und Boden darstellen. Der damit einhergehende Verlust einer potenziellen Bepflanzung – auch als Nahrungsgrundlage für Insekten und Vögel – kann zu einer Gefährdung der Artenvielfalt im besiedelten Raum führen.

4.5.2. Dachbegrünung

Die Begrünung von Flachdächern sowie von flach geneigten Dächern stellt eine anerkannte und mit vergleichsweise wenig Aufwand umsetzbare Möglichkeit dar, den durch die Bebauung ausgelösten Versiegelungsgrad in Teilen auszugleichen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer, die eine Neigung von kleiner/gleich 10° aufweisen, sind daher zu mindestens 60 % der Dachfläche, bezogen auf die Grundrissfläche des Daches und ohne die Flächen für technische Dachaufbauten, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Der Mindestanteil von 60 % erscheint hierbei als zumutbare Größe, die bautechnisch bedingte Flächenabzüge (z.B. eine umlaufende Attika, Kies-/Abstandstreifen vor aufgehenden Bauteilen) und eventuelle Dachterrassen berücksichtigt. Die Grundfläche von technischen Dachaufbauten wie z.B. aufgeständerte Photovoltaikanlagen oder Lüftungsanlagen bleibt bei der Berechnung außen vor.

Auch Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports sind zu begrünen. Dieser Satz dient als Klarstellung, dass die Festsetzung nicht nur für die Dächer von Gebäuden gilt, sondern auch bei entsprechenden Dächern von Garagen und Carports anzuwenden ist. Garagen und Carports weisen häufig Flachdächer und flach geneigte Dächer auf, sodass diese baulichen Anlagen ein besonderes Potenzial für Dachbegrünungen darstellen.

5. Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

5.1. Ziele der gestalterischen Festsetzungen

Ziel der örtlichen Bauvorschriften, die als gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden, ist die gestalterische Integration von baulichen Anlagen und Freiflächen in das örtliche städtische Umfeld. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen an die den öffentlichen Raum visuell prägenden Bauteile eine Integration der Neubebauung in das Ortsbild gewährleisten. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung solcher Bereiche, welche von öffentlich zugänglichen Flächen wahrgenommen werden. Die hieraus abgeleiteten Ziele der gestalterischen Festsetzungen sind im Einzelnen:

- die gestalterische Integration der Baugrundstücke und ihrer Bebauung in das Ortsbild,
- die gestalterische Integration der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld,
- die Förderung der gestalterischen Qualität des öffentlichen Straßenraumes,
- das Erreichen einer Quartiersidentität mit Hilfe verbindender oder einheitlicher Gestaltungselemente.

Die getroffene Regelungsdichte soll hierbei so gewählt werden, dass sowohl stadtgestalterischen und damit der Allgemeinheit dienenden Belangen als auch den individuellen Belangen der privaten Grundstückseigentümer angemessen Rechnung getragen wird.

5.2. Doppelhäuser

Zwei Doppelhaushälften können zwar eigentumsrechtlich getrennt sein, sie bilden jedoch als Doppelhaus einen gemeinsamen Gebäudekörper, der auch visuell im Ortsbild als ein Gebäude wahrgenommen wird. Beide Doppelhaushälften sind daher im Sinne eines Einzelgebäudes in den wesentlichen architektonischen Gestaltungsmerkmalen einheitlich zu gestalten. Dies betrifft die Gestaltung der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie die Ausbildung von Traufe und First.

5.3. Gebäudefassaden

Die Fassaden der Hauptgebäude sind mit einer Oberfläche aus Putz oder Klinker im Farbspektrum hellbeige, hellgrau oder weiß auszuführen. Darüber hinaus sind Holzfassaden in natürlicher oder in Satz 1 angeführter Farbgebung und Fassadenbegrünungen zulässig. Andere Materialien und Farbtöne sind bis zu 20 % der Fläche einer Fassadenseite zulässig.

Die Festsetzung nimmt Bezug auf die Charakteristik der vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebietes sowie im östlich angrenzenden Umfeld, die hier im Sinne der Integration in das

Ortsbild weiter entwickelt werden soll. Die Vorgaben beinhalten dabei die heute bei Neubauten häufig zur Anwendung kommenden Oberflächenmaterialien Putz und Klinker und deren übliche Farbgebung (helle erdige Farbtöne bzw. abgetöntes weiß).

Darüber hinaus werden auch Holzfassaden und Fassadenbegrünungen zugelassen. Vor dem Hintergrund, hier unter dem thematischen Leitbild »Waldstadt-Quartier« ein nachhaltiges und durchgrüntes Klimaschutzquartier zu entwickeln, sollen neben den traditionellen, aus dem Umfeld abgeleiteten Oberflächenmaterialien auch die Verwendung des nachhaltigen Materials Holz sowie das Anbringen von Fassadenbegrünungen ermöglicht werden können. Weiterhin soll mit dieser Festsetzung ein Anreiz geschaffen werden, Gebäude in Holzbauweise zu errichten und dies im Sinne des Leitbildes »Waldstadt-Quartier« auch über die äußerliche Fassadengestaltung zu zeigen.

Holzfassaden sind in holztypisch transparenter Farbgebung auszuführen, d.h. sie können entweder naturbelassen oder mit einem durchscheinenden Anstrich bzw. einer Lasur mit natürlicher holztypischer Farbgebung versehen werden, sodass die natürlich anmutende Holzoptik gewahrt bleibt. Andersfarbige Anstriche und Lasuren sind ansonsten nur mit den auch für die Putz- bzw. Klinkerfassaden zugelassenen Farben zulässig, was auf einen farblich harmonisch aufeinander abgestimmten Gesamteindruck der Neubebauung zielt.

Die Zulässigkeit von Fassadenbegrünungen beinhaltet auch die Anbringung der hierfür ggf. erforderlichen Unterkonstruktionen an Fassaden. Neben dem Gestaltungsaspekt dienen Fassadenbegrünungen auch der Verbesserung des Mikroklimas im Quartier und mindern das Aufheizen der Gebäude im Sommer.

Andere Materialien und Farbtöne sind bis zu 20 % der Fläche einer Fassadenseite zulässig, um eine Fassade entsprechend gestalterisch gliedern zu können. Denkbar ist zum Beispiel der Einsatz von Holz oder Ziegel für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente oder bei der gestalterischen Absetzung von einzelnen Bauteilen. Hiermit lassen sich insbesondere auch Staffelgeschosse gestalterisch vom übrigen Gebäudekörper absetzen.

5.4. Dächer

5.4.1. Grundsätzliches und Gliederungssystematik

Die beabsichtigte Dachlandschaft im Plangebiet orientiert sich vor allem an den drei Faktoren

- gestalterische Integration in das bauliche Umfeld und das Ortsbild,
- Anforderungen von Photovoltaikanlagen sowie
- gebäudetypologisches Erscheinungsbild.

Vor diesem Hintergrund wird die Dachlandschaft im Plangebiet in drei Teilbereiche gegliedert. Für den Teilbereich südöstlich der Max-Planck-Straße, der durch bestehende und zu erhaltende Gebäude geprägt wird, berücksichtigen die Festsetzungen zur Dachgestaltung in erster Linie die Bestandssituation verbunden mit einer angemessenen Flexibilität. Der Teilbereich nordöstlich der Max-Planck-Straße, wo eine kleinteilige Neubebauung in Form von Einzel- und

Doppelhäusern geplant ist, berücksichtigen die Festsetzungen zur Dachgestaltung die Bestandsituation des östlich angrenzenden Wohngebietes, die örtliche städtebauliche Situation einer Straßenrandbebauung sowie die Anforderungen von Photovoltaikanlagen an die Dachneigung. In dem Teilbereich westlich der Max-Planck-Straße ist südlich des weitläufigen Gebäudekomplexes, in dem u.a. die Deutsche Gesellschaft für Gerontotechnik (GGT) ansässig ist, ein dreigeschossiger Geschosswohnungsbau für besondere Wohnformen beabsichtigt. Das an der Max-Planck-Straße bestehende Reihenhaus (Hausnr. 118-122) soll mittelfristig zurückgebaut werden und entfaltet somit zukünftig keine ortsbildprägende Wirkung mehr. Mit Blick auf ihre städtebaulichen Bedeutung als Eingangssituation in das zukünftige Gesamtquartier auf Fläche der ehem. Bernhard-Hülsmann-Kaserne sollen die Gebäude in diesem Teilbereich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer aufweisen, die einen modernen zukunftsorientierten Gestaltungseindruck vermitteln und damit den städtebaulich beabsichtigten eigenständigen Auftakt in das neue Quartier gestalterisch unterstreichen. Darüber hinaus sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gestalterisch eng verbunden mit dem gebäudetypologischen Erscheinungsbild eines modernen Geschosswohnungsbaus.

5.4.2. Dachneigung

Vor dem Hintergrund der unter Ziffer 5.4.1 angeführten Gliederungssystematik für die Dachgestaltung werden für den Teilbereich südöstlich der Max-Planck-Straße, der durch bestehende und zu erhaltende Gebäude geprägt wird, geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15 und 45° vorgegeben. Diese Dachneigungen berücksichtigen die Bestandssituation im Plangebiet, die hier entsprechend gesichert werden soll, und nehmen auch Bezug auf die Bestandssituation im östlich angrenzenden Wohngebiet, das durch deutlich geneigte Satteldächer geprägt ist. Darüber hinaus werden hiermit in diesem Bereich auch die bislang hier gültigen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 215 »Bernhard-Hülsmann-Weg« zur Dachneigung übernommen.

In dem Teilbereich nordöstlich der Max-Planck-Straße, in dem eine kleinteilige Neubebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geplant ist, wird die Dachneigung auf kleiner/gleich 35° begrenzt. Diese Vorgabe berücksichtigt nicht nur die Situation im östlich angrenzenden Wohngebiet. Sie berücksichtigt ebenfalls die einschlägig als optimal für Solarpanels bewerteten Neigungen von 25-35°, die sich in der Praxis hinsichtlich ganzjährige Effizienz und Wartungsfreundlichkeit als besonders gut geeignet herausgestellt haben. Die Festsetzung soll aber den zukünftigen Bauherren bewusst auch die Möglichkeit eröffnen, andere Dachneigungen für ihr Gebäude zu wählen – bis hin zu flachen Pultdächern und Flachdächern.

In dem Teilbereich westlich der Max-Planck-Straße, in dem ein sich modern darstellender Geschosswohnungsbau für besondere Wohnformen als städtebaulich-gestalterischer Auftakt in das zukünftige Gesamtquartier beabsichtigt ist, wird eine Dachneigung von kleiner/gleich 5° festgesetzt. Hiermit soll erreicht werden, dass die zukünftigen Gebäude einen modernen Gestaltungsausdruck mit Flachdächern oder flach geneigten (Pult-)Dächern besitzen, der sich gegenüber dem Umfeld absetzt und damit städtebaulich-gestalterisch die Eingangssituation in das zukünftige Gesamtquartier betont.

5.4.3. Ausrichtung des Hauptdachfirstes von Gebäuden

Im Teilbereich östlich der Max-Planck-Straße erfolgt eine Festsetzung der Firstrichtung des Hauptdaches, die parallel zum Längsverlauf der Max-Planck-Straße angeordnet ist. Mit dieser Festsetzung soll hier die städtebaulich beabsichtigte traufständige Straßenrandbebauung erreicht werden, wie sie bereits das Gebäude mit der Hausnummer 114-116 vorgibt.

Am südlichen Rand des Teilbereiches befindet sich an der Oestricher Straße das Doppelhaus mit den Hausnummern 110/112. Hier orientiert sich die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung an der Bestandssituation des Doppelhauses, die hiermit gesichert werden soll.

Die Festsetzung der Firstrichtung betrifft ausschließlich den First des Hauptdaches von Gebäuden, da dieser bzw. die damit einhergehende Ausrichtung der geneigten Dachflächen entscheidend für die stadträumliche Wahrnehmung ist. Die Firstausrichtung untergeordneter Bau- und Gebäudeteile, wie z. B. Gauben, Zwerchhäuser oder Anbauten fällt nicht unter die Vorgabe, da deren Dächer nur eine untergeordnete Bedeutung und Wirkung im Ortsbild besitzen.

In dem Teilbereich westlich der Max-Planck-Straße, in dem eine Dachneigung von kleiner/gleich 5° vorgegeben ist, ist eine Festsetzung der Firstrichtung entbehrlich, da bei der flachen Neigung weder die Dachflächen noch der Dachfirst von einem Betrachter im öffentlichen Straßenraum wahrgenommen werden kann.

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

Die gestalterischen Rahmenvorgaben hinsichtlich möglicher baulicher Eingriffe in geneigte Dächer erfolgen vor dem Hintergrund des unter Ziffer 5.4.1 angeführten Integrationsgebotes in das Ortsbild der benachbarten Wohngebiete. Die Dachlandschaft im östlich benachbarten Wohngebiet wird überwiegend durch »ruhige« geneigte Dachflächen geprägt, die im Regelfall nur punktuelle bauliche Eingriffe aufweisen.

Demnach haben sich im geplanten Wohngebiet Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel in die Dächer der Gebäude gestalterisch zu integrieren, indem sie in der Summe je Dachfläche maximal 50 % der Firstlänge eines Gebäudes umfassen dürfen und einen Mindestabstand von 1,5 m zum Ortgang aufweisen müssen. Maßgeblich bei der Längenermittlung des Dachaufbaus ist dessen unterste Stelle, d. h. die Schnittlinie mit dem Dach. Für Zwerchgiebel und Zwerchhäuser gilt entsprechend der Abstand zwischen den äußersten Punkten, an denen sich das Bauteil mit dem Hauptdach verschneidet.

Vor dem Hintergrund des Integrationsgebotes und angesichts der Fernwirkung von geneigten Dächern soll mit den getroffenen Regelungen einerseits eine dominante gestalterische »Störung« und »Überladung« der Dachflächen durch die genannten Eingriffe vermieden werden. Andererseits ermöglichen die Vorgaben eine ausreichende Flexibilität für eine individuelle und zeitgemäße Gebäudegestaltung, sodass auch die Nutzung der Dachgeschosse für Wohnzwecke angemessen berücksichtigt wird.

Bei der Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass Dachaufbauten die Solarpanels nicht zu sehr verschatten.

5.4.5. Dacheindeckung

Die Vorgaben zur Gestaltung der Dacheindeckung erfolgen vor dem Hintergrund des unter Ziffer 5.4.1 angeführten Integrationsgebotes in das Ortsbild des östlich angrenzenden Wohngebietes. Demnach hat die Dacheindeckung von Wohngebäuden mit geneigten Dächern den ortstypischen Materialien und Farbgebungen zu entsprechen, wie sie prägend für das angrenzende bestehende Wohngebiet sind.

Grundsätzlich sind die Dachflächen eines Gebäudes, eines Nebengebäudes oder einer Garage jeweils (d. h. jede bauliche Anlage für sich) in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Dies soll vermeiden, dass auf einem Dach ortsuntypisch unterschiedliche Dacheindeckungen gemischt werden.

Geneigte Dächer – dies betrifft alle Dachflächen (nicht nur die der Wohngebäude), die eine Neigung von mehr als 10° aufweisen – sind nur einheitlich farbig (d.h. auch nicht farblich changierend) mit einer Eindeckung in grau, anthrazit oder schwarz auszubilden. Mit den Farbvorgaben wird der gestalterischen Integration in das östlich angrenzende Wohngebiet entsprochen, in dem diese Dachfarben fast ausnahmslos prägend sind. Dächer mit Neigungen von weniger als 10° sind aus der Fußgängerperspektive kaum sichtbar, sodass hierfür Gestaltungsvorgaben entbehrlich sind.

Ab einer Dachneigung von größer/gleich 25° sind ausschließlich Dachpfannen als äußere Eindeckung zu verwenden, wie es auch im Umfeld typisch ist. Für Dacheindeckungen von weniger als 25° sind Dachpfannen gemäß heutigem Stand der Technik bautechnisch ungeeignet bzw. nur mit erheblichen technischen Mehraufwand möglich, sodass die Vorschrift erst ab einer bautechnisch zumutbaren Neigungswinkel anzuwenden ist.

Die Flächen für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung (wie z. B. Solarkollektoren, Photovoltaikzellen) sind von den Vorgaben zur Dacheindeckung ausgenommen, um dem landesplanerischen Klimaschutzziel, den Einsatz von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, adäquat nachzukommen.

Bei Dachgauben handelt es sich um kleinere untergeordnete Bauteile eines Daches mit teils auch bautechnisch bedingt eigenem Gestaltungsausdruck, sodass diese aufgrund ihrer untergeordneten Wirkung ebenfalls von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind.

5.5. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen privater Baugrundstücke zu den angrenzenden öffentlichen Straßen wird auf maximal 1,2 m über dem angrenzenden Straßenniveau begrenzt. Mit dieser Höhenbeschränkung wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, Sicht- und Kontaktverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Erdgeschosszonen

angrenzender Gebäude zu ermöglichen. Mit der Höhenbeschränkung von 1,2 m soll es auch bereits Kindern und Jugendlichen möglich sein, den erweiterten Straßenraum wahrzunehmen. Ein öffentlicher Straßenraum, der durch hohe Einfriedungen einen abweisenden Gestaltungscharakter erhalten würde, widerspricht insbesondere hier im Eingangsbereich des Gesamtquartiers dem städtebaulich beabsichtigten einladenden Charakter, wie er einer Eingangssituation in ein großflächiges neues Wohnquartier angemessen wäre.

Vor diesem Hintergrund sind auch die einschränkenden Vorgaben zu den zu verwendenden Materialien bei Einfriedungen privater Baugrundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen zu sehen. Mit dem Ausschluss von Einfriedungen, die ganz oder in Teilen aus Metall oder Kunststoffen bestehen, soll vermieden werden, dass Materialien, die bereits nach wenigen Jahren unansehnlich wirken, da sie nicht wie Naturmaterialien altern können, den öffentlichen Straßenraum prägen. Hierzu zählen z.B. Gabionen, Maschendrahtzäune, Kunststoff- oder Metall(gitter)zäune und WPC-Zäune. Darüber hinaus wäre die Verwendung dieser Materialien an einer städtebaulich so prominenten Stelle, wie sie ein zukünftiger Eingangsbereich in ein großflächiges neues Wohnquartier darstellt, stadtgestalterisch besonders schädlich und ist daher unbedingt zu vermeiden.

Empfohlen wird daher vielmehr die Verwendung von Naturmaterialien bei der Erstellung von straßenseitigen Einfriedungen (z.B. Natursteinmauern oder verputzte Mauern, Holzzäune). Besonders empfohlen wird jedoch die Verwendung von Hecken aus heimischen Laubgehölzen, da sie nicht nur einen freundlichen Gestaltungseindruck erzeugen, sondern auch heimischen Kleintieren einen Lebensraum geben, das örtliche Kleinklima positiv beeinflussen und baulich bedingten Hitzeinseln im Sommer entgegenwirken.

6. Umwelt und Verkehr

6.1. Umweltprüfung (Zusammenfassung)

6.1.1. Allgemeines

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

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

Der Umweltbericht, erarbeitet durch das Büro grünplan – büro für landschaftsplanung, Dortmund vom Dezember 2022, ist ein gesondert erarbeiteter Teil (Teil B) dieser Begründung. Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichtes werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Die Analyse der planerischen Vorgaben und Vorhaben hat ergeben, dass seitens der verbindlichen Planungsinstrumente weder die Zielvorgaben der Regionalplanung noch der Landschaftsplanung der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen.

6.1.2. Analyse und Bewertung der Schutzgüter

Die Analyse der räumlichen Ausgangssituation hat gezeigt, dass der rund 1,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes hinsichtlich der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 bzw. § 1a BauGB überwiegend keine hohe Wertigkeit besitzt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch Aufschüttungen, Oberflächenbefestigungen und Bebauungen überprägt.

Folgende Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden ermittelt:

Die Realisierung des Vorhabens führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch. In Hinblick auf die Änderungen der Verkehrslärmimmissionen, bedingt durch den Zusatzverkehr (Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes), werden durch das Bauvorhaben keine maßgeblichen Erhöhungen der Verkehrslärmbelastungen im Umfeld verursacht. Für das Plangebiet sieht das städtebauliche Konzept eine ergänzende Bebauung mit insgesamt rund 60 Wohnungen vor. Der überwiegende Teil hiervon ist als seniorenorientiertes Wohnen oder Mehr-Generationen-Wohnen beabsichtigt.

Da die Bedeutung des Plangebiets für die Erholung gering bzw. nicht vorhanden ist, bestehen keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Erholungs- und Freizeitfunktion innerhalb des Plangebiets. Ein 3 m breiter Verbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer nördlich der Bestandsbebauung verbindet den Bereich der Max-Planck-Straße mit dem östlich angrenzenden Siedlungsbereich entlang des Zedern- und Siedlerweges.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Die Flächen des Plangebietes sind heute bereits weitgehend bebaut und versiegelt; unversiegelte Flächen mit Vegetation und Gehölzen sind auf die Hausgärten und die Randbereiche der geschotterten Stellplatzfläche beschränkt. Am Rand der Schotterfläche werden Ruderalfluren und Gebüsche mit Pioniergehölzen beansprucht, wobei es sich um Biotoptypen mit geringer Wertigkeit handelt, die unmittelbar an bestehende Straßen und Bebauung anschließen und durch anthropogene Störungen gekennzeichnet sind. Im Umfeld der Gebäude, insb. an der Nord- und Südseite der Fahrzeughalle, gehen jedoch auch Baumgruppen aus älterem Baumbestand (v. a. Rotbuchen mit starkem Baumholz) verloren. Dabei handelt es sich südlich der Fahrzeughalle um eine Rotbuche, die 2021 als Brutplatz von einem Turmfalken genutzt wurde. Die kleinflächige Inanspruchnahme der Baumbestände führt - unter Berücksichtigung der im Weiteren erläuterten Vermeidungsmaßnahmen - zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Gesetzlich geschützte Flächen und Objekte (Schutzkategorien nach BNatSchG, Gebiete des Netzes Natura 2000) oder Biotopkataster- und Biotopverbundflächen des LANUV sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die Bebauung des Gebiets gemäß Bebauungsplan ist aufgrund der Vorbelastungen (hoher Anteil befestigter Flächen) als geringe Beeinträchtigung für die Schutzgüter Boden und Wasser einzustufen. Aus Sicht der Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreis kann der Rückbau der Fahrzeughalle und die Entsiegelung der Fläche auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und eines entsprechenden Rückbau- und Entsorgungskonzeptes unter Beachtung der einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben umgesetzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Entwicklung einer 2- bis 3-geschossigen Bebauung auf ehemals bebauten und versiegelten Flächen, die von vorhandenen Straßen erschlossen sind. Die geplanten Wohnbauflächen sind fast vollständig von Bebauung umgeben. Die städtebauliche Entwicklung auf einem vorgenutzten Standort in integrierter Lage im Ortsteil Dröscheder Feld der Stadt Iserlohn entspricht dem im BauGB geforderten Nachhaltigkeitsprinzip und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und von überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf Grund ungeeigneter Bodenverhältnisse nicht möglich. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist daher in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten oder als Brauchwasser zu nutzen. Das Anlegen einer Regenwassersammelanlage in Form einer Zisterne wird empfohlen.

Die Festsetzung der höchstzulässigen GRZ von 0,4 gewährleistet ein Mindestmaß an Freiflächen (Hausgärten, Grünflächen) im Plangebiet, sodass insgesamt keine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse zu erwarten ist. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise und vor

dem Hintergrund der beabsichtigten kleinteiligen Wohnbebauung wird eine ausreichende Durchlüftungsmöglichkeit des Gebietes gewährleistet. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer (westlich der Max-Planck-Straße) wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, die als Minderungsmaßnahme zu den Klimafolgen wirkt.

Die Realisierung des Vorhabens führt zu geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild, da landschafts- und ortsbildprägende Gehölze nur in geringem Umfang im Umfeld der Max-Planck-Straße betroffen sind. Die geplante zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise fügt sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein.

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

6.1.3. Artenschutz

Zur Beurteilung der Frage, ob planungsrelevante Arten durch das Vorhaben betroffen sind, wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Als planungsrelevante Vogel-Art wurde der Turmfalke im Rahmen der Kartierungen im Jahr 2021 im Plangebiet als Brutvogel nachgewiesen. Ein besetztes Nest des Turmfalken befand sich am 27.04.2021 in einer hohen Buche in einem ehemaligen Rabenvogelnest östlich der Max-Planck-Straße. Beim Abbruch der Fahrzeughalle und beim Neubau von Gebäuden besteht eine Gefährdung für den Baum mit Brutplatz. Der Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG kann durch eine Fällung der Baumgruppe außerhalb der Brutzeit (Mitte März bis Mitte Juli) vermieden werden. Da genügend Ausweich-Brutplätze (auch nach Realisierung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes) bestehen und aufgrund der hohen Anpassungsfähigkeit der Art ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme (Fällung außerhalb der Brutzeit) wird für den Turmfalken kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG erfüllt.

Auch in Hinblick auf nicht planungsrelevante, europäische Vogelarten sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen. Die Brutzeit erstreckt sich vom 01.03. – 30.09. des Jahres.

Eine von vielen Individuen genutzte Flugstraße und Hinweise auf größere Quartiere von Fledermäusen wurde bei den Kartierungen 2021 im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt, so dass Zerschneidungswirkungen und betriebsbedingte Tötungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind. An den vorhandenen Höhlenbäumen wurden zu den Ein- und Ausflugzeiten und auch außerhalb dieses Zeitraums keine Ein- oder Ausflüge von Fledermäusen festgestellt. Die bekannten und ggfs. weitere zwischenzeitlich entstandene Baumhöhlen sollten dennoch zusätzlich vor einer möglichen Fällung auf einen Besatz durch Fledermäuse untersucht werden, damit der Verbotstatbestand der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) und der Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) nicht erfüllt wird.

Mögliche Artenschutzkonflikte können sich zudem durch eine (unbeabsichtigte) Tötung oder Verletzung von Fledermausarten im Rahmen von Gebäudeabbrüchen (u. a. der Fahrzeughalle der ehem. Kaserne) an der Max-Planck-Straße ergeben. Durch einen Gebäudeabbruch in

einem konfliktarmen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar bei Temperaturen über 10 °C können Konflikte diesbezüglich jedoch vorsorglich vermieden werden. Optimal ist die Durchführung eines Abrisses im Herbst. Alternativ ist ein Abriss in den Frühjahrs- und Sommermonaten möglich, wenn das Gebäude vorab durch einen ökologischen Fachgutachter auf einen möglichen Fledermausbesatz und gleichzeitig auf Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten kontrolliert wurde und die Überprüfung keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte erbracht hat.

6.1.4. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Der größte Teil des Plangebiets wurde zur Zeit der Kasernennutzung als Ausbildungsplatz genutzt und war vollständig versiegelt. Nur kleine Flächen im Bereich der Gebäude im Süden des Plangebiets waren unversiegelt und als Gärten/Grünfläche ausgebildet. Da für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Nr. 215 - Bernhard-Hülsmann-Weg - einschl. 1. Änderung) als Ausgangszustand herangezogen. Die Straßenverkehrsflächen, Stellplatzflächen und der Fuß- und Radweg gehen als versiegelte Flächen mit 0 Punkten in die Bilanzierung ein. Für die allgemeinen Wohngebiete werden entsprechend der GRZ von 0,4 mit 40 % als versiegelte Fläche und 60 % als strukturarmer Zier- und Nutzgarten berücksichtigt. Der Planungszustand Biototypen entspricht dem Stand des Bebauungsplan-Entwurfs vom Dezember 2022. Da für die Gebäude mit Dachneigung $\leq 10^\circ$ eine extensive Dachbegrünung festgesetzt ist, fließt diese anteilig in die Bilanzierung ein. Insgesamt ergibt die Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert eine positive Biotopwertdifferenz von 36 Punkten, sodass die Kompensation innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann und keine externen Maßnahmen erforderlich werden.

6.2. Artenschutzrechtliche Belange

Bei der städtebaulichen Planung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) insbesondere zu den streng geschützten Arten zu beachten. Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt die Analyse und Bewertung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet und dessen Umfeld.

Im Zuge der Entwicklung der städtebaulichen Planung »Waldstadt-Quartier« auf dem Areal der ehem. Bernhard-Hülsmann-Kaserne wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen vorgenommen, die das Gesamtareal umfassen. Die Gesamtuntersuchung dient als Grundlage für die Beurteilung der Situation im Bereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes, dessen Plangebiet den südwestlichen Teil der städtebaulichen Gesamtplanung auf dem Areal der ehem. Bernhard-Hülsmann-Kaserne darstellt.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I und II durchgeführt, die im »Artenschutzrechtlichen Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 447 „Dröscheder Feld – Max-Planck-Straße“ in Iserlohn« des Dortmunder Büros grünplan (Bericht vom Dezember 2022) dokumentiert ist.

Nach Durchführung einer Betroffenheitsanalyse relevanter Artengruppen in der Stufe I wurden im Rahmen der der Stufe II die Artengruppen Fledermäuse, Vögel (hier insbesondere die vor Ort nachweisbar brütenden Arten Mäusebussard und Turmfalke) und Amphibien (hier insbesondere die in rund 560 m Entfernung im Bereich Bernhard-Hülsmann-Weg vorgefundenen Geburtshelferkröten) intensiver betrachtet.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände eintreten und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, wenn nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

Fledermäuse

Vorhandene und ggfs. weitere Höhlenbäume (je nach Realisierung der einzelnen Bauabschnitte) sind vor einer möglichen Fällung auf einen Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen, damit der Verbotstatbestand der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) und der Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) nicht erfüllt wird.

Der Abbruch der Gebäude (u. a. der Fahrzeughalle der ehem. Kaserne) entlang der Max-Planck-Straße ist in einem konfliktarmen Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar bei Temperaturen über 10 °C durchzuführen, um eine (unbeabsichtigte) Tötung oder Verletzung von Fledermausarten zu vermeiden. Optimal ist die Durchführung eines Abrisses im Herbst. Alternativ ist ein Abriss in den Frühjahrs- und Sommermonaten möglich, wenn das Gebäude vorab durch einen ökologischen Fachgutachter auf einen möglichen Fledermausbesatz und gleichzeitig auf Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten kontrolliert wurde und die Überprüfung keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte erbracht hat.

Vögel

Die Fällung der Baumgruppe (mit Rotbuche und am 27.04.2021 besetztem Nest des Turmfalken in ehem. Rabenvogelnest) südlich der abzubrechenden Fahrzeughalle ist außerhalb der Brutzeit (Mitte März bis Mitte Juli) vorzunehmen. Da auch die Gebäude Brutplätze störungsangepasster und weit verbreiteter europäischer Vogelarten aufweisen können, sollte der Abbruch der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Alternativ sind die Gebäude vor dem Abbruch auf mögliche Brutplätze gebäudenutzender Vogelarten zu kontrollieren (s. o.). Damit wird eine Zerstörung von besetzten Vogelnestern mit Eiern bzw. immobilen Jungtieren vermieden und die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG treten nicht ein.

6.3. Bodensituation

6.3.1. Allgemeine Hinweise zur Baugrundsituation

Im Plangebiet stehen verkarstungsfähige Kalksteine des Givet- bis Adorf-Massenkalk (Devon) an, die z.T. von geringmächtigem Löss/Lösslehm überdeckt werden.

Aus der weiteren Umgebung sind nach den im Geologischen Dienst NRW vorliegenden Unterlagen zwei Erdfälle bekannt.

Die Baugrundeigenschaften sind insbesondere im Hinblick auf die Verkarstungsfähigkeit der anstehenden Gesteine objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

6.3.2. Orientierende Bodenuntersuchung für den westlichen Teilbereich (2013)

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 »Bernhard-Hülsmann-Weg« wurde eine orientierende Bodenuntersuchung durch die Firma Plan-Zentrum Umwelt GmbH aus Herne durchgeführt und die Ergebnisse im Bericht vom Februar 2013 dokumentiert. Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 (hierbei insbesondere das Flurstück 47), was bedeutet, dass bezogen auf das Plangebiet des in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 442, der Untersuchungsraum ausschließlich den Teilbereich westlich der Max-Planck-Straße umfasst. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Anhand von 8 Rammkernsondierungen wurde der oberflächennahe Untergrund erkundet. Die Sondierungen ergaben, dass sich auf der Untersuchungsfläche eine Auffüllung befindet, die aus schluffigen Tonen und Kalksteinschotter besteht. Vereinzelt sind sehr geringe Anteile technogener Substrate (Ziegelbruch, Asche) beigefügt. Die Mächtigkeit der Auffüllung konnte nur an zwei Sondierpunkten mit ca. 2 m festgestellt werden. An fünf Sondierpunkten konnte die Auffüllung aufgrund der massiven Kalksteinschotter im Untergrund nicht durchörtert werden. Unterhalb der Auffüllung standen schluffige Tone bis mindestens 5 m u. GOK an.

Organoleptische Auffälligkeiten des Bodenmaterials sind nicht aufgetreten. Grundwasser wurde bei den Sondierungen bis in eine Tiefe von 5,0 m u. GOK nicht angetroffen.

Zwei Mischproben der Auffüllung wurden auf Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink und PAK analysiert. Die Ergebnisse der chemischen Analysen zeigen insgesamt geringe Schadstoffgehalte. Die Prüfwerte für Wohngebiete werden von allen analysierten Schadstoffen in beiden Mischproben deutlich unterschritten. Aufgrund der nachgewiesenermaßen geringen Schadstoffgehalte ist der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen auf der Untersuchungsfläche ausgeräumt.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bestehen auf Grundlage der durchgeführten Bodenuntersuchungen unter den derzeitigen Bodenverhältnissen keine Bedenken. Eine Kennzeichnung dieser Fläche im Bebauungsplan im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht durchzuführen.

6.3.3. Orientierende Baugrunduntersuchung (2020)

Im Vorfeld der städtebaulichen Gesamtplanung auf der Fläche der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne wurden im Bereich des Plangebietes geo- und umwelttechnische, oberflächennahe Baugrundvoruntersuchungen durch die Firma geoteam GmbH aus Dortmund durchgeführt und die Ergebnisse im Bericht vom 30. Dezember 2020 dokumentiert.

Die Untersuchung hatte zum Ziel, einen orientierenden geotechnischen und umwelttechnischen Überblick zu liefern – dies insbesondere vor dem Hintergrund möglicherweise nach dem Rückbau der Kaserne verbliebener Belastungen. Die Untersuchungen sind demnach nicht als

Baugrunduntersuchungsergebnisse für geplante Einzelbauvorhaben nutzbar. Sie geben lediglich orientierende Hilfe und sind für entsprechende Bauvorhaben durch weitere Untersuchungen zu konkretisieren. Darüber hinaus wurden Mischproben chemisch in einem Labor untersucht, um eine orientierende abfalltechnische Bewertung nach LAGA vornehmen zu können. Die Ergebnisse sind im Untersuchungsbericht im Einzelnen dokumentiert.

Im Bereich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 447 wurden zwei Einzelproben entnommen: ein Baggerschurf auf dem Flurstück 47 westlich der Max-Planck-Straße und eine Rammkernbohrung auf dem Vorhof der Fahrzeughalle östlich der Max-Planck-Straße.

Alle Schürfe und Rammkernsondierungen wurden, soweit möglich, bis in den gewachsenen Boden bzw. bis auf den anstehenden Kalkstein abgeteuft. Insgesamt konnte ein sehr heterogener Baugrundaufbau von Fels fast direkt unter Gelände bis zu tiefgehenden Auffüllungen festgestellt werden. Im Bereich der westlichen Schotterfläche wurden Auffüllungen im Zentimeterbereich mit darunter anstehendem gewachsenem Kalkstein in Tiefen von nur etwa einem halben Meter erkundet.

Im asphaltierten Vorhof der Fahrzeughalle wurde eine Kleinrammbohrung bis zu einer Tiefe von 5,0 m abgeteuft. Bis zu einer Tiefe von ca. 0,5 m wurden unterhalb der Asphaltdecke Auffüllungen in Form von Kies, Schotter, Schlacke und Sand erbohrt. Darunter handelt es sich ausnahmslos um gewachsenen Boden (Verwitterungslehm aus tonigem, kiesigem Schluff), der keine auffälligen Parameter aufweist. Grundwasser wurde nicht beobachtet.

Inwieweit eine Gefahr für die Pfade Boden-Mensch (insbesondere angesichts der geplanten sensiblen Wohnnutzung) und Boden-Grundwasser während und nach den Abbruchvorhaben der Fahrzeughalle und der Entsiegelung der Fläche besteht, wurde in der Untersuchung auftragsgemäß nicht beantwortet.

Aus Sicht der Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreis kann der Rückbau der Fahrzeughalle und die Entsiegelung der Fläche auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und eines entsprechenden Rückbau- und Entsorgungskonzeptes unter Beachtung der einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben umgesetzt werden.

Weiterer Untersuchungsbedarf ist im Vorfeld nicht erforderlich. Erd- und Rückbaumaßnahmen sind in enger Abstimmung mit der Untere Bodenschutzbehörde gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

6.4. Verkehrliche Auswirkungen

Im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 »Bernhard-Hülsmann-Weg« und der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes für die Gesamtentwicklung auf der Fläche der ehem. Bernhard-Hülsmann-Kaserne wurde die Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum beauftragt, eine Verkehrsuntersuchung für die städtebauliche Gesamtentwicklung durchzuführen und dabei die heutige und zukünftige Anbindungssituation verkehrstechnisch zu bewerten. Bei dem in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 447 handelt es sich um einen untergeordneten südwestlichen

Teilbereich der städtebaulichen Gesamtentwicklung, die eine von drei Anbindungen des zukünftigen Gesamtareals beinhaltet – und zwar die Anbindung über die Max-Planck-Straße an die Oestricher Straße.

Insgesamt sieht das städtebauliche Gesamtkonzept eine Erschließung über folgende drei Anbindungen vor:

- nördliche Anbindung über den Bernhard-Hülsmann-Weg
- südwestliche Anbindung über die Max-Planck-Straße
- südöstliche Anbindung über den Grasweg

Auf Grundlage der Untersuchung für die Gesamtentwicklung wurde zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 447 seitens des Gutachterbüros eine verkehrsplanerische Stellungnahme erarbeitet (Stand 13.12.2022), deren Inhalte nachfolgend aufgeführt werden.

Bestandserfassung und Bewertung der heutigen Situation

Zur Erfassung der heutigen Verkehrsbelastungen wurde am 30.08.2022 eine Verkehrserhebung an den geplanten Anbindungspunkten (s.o.) durchgeführt. An der Einmündung Max-Planck-Straße / Oestricher Straße wurden während der morgendlichen Spitzenstunde 265 Kfz/h und in der nachmittäglichen Spitzenstunde 239 Kfz/h gezählt.

Der Knotenpunkt liegt innerhalb einer Tempo-30-Zone und wird ohne vorfahrtsregelnde Beschilderungen nach dem Prinzip »Rechts-vor-Links« betrieben. Das bedeutet, dass die Max-Planck-Straße gegenüber der östlichen Zufahrt der Oestricher Straße bevorrechtigt ist.

Bei der Oestricher Straße handelt es sich gemäß der gültigen Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, vgl. FGSV 2006) um eine Sammelstraße. Die Oestricher Straße weist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m auf, die bei üblichen Nutzungsansprüchen mit punktuellen Querungen für eine Verkehrsstärke in Höhe von 400 bis 1.000 Kfz/h ausreicht. Die Oestricher Straße wird in beide Richtungen von zwei Buslinien befahren, wofür grundsätzlich ein Fahrbahnquerschnitt von 6,50 m erforderlich wäre. Mit einem gezählten Verkehrsaufkommen in Höhe von bis zu 250 Kfz/h im Querschnitt liegen die Belastungen deutlich unterhalb des für die Sammelstraße üblichen Belastungsbereichs.

Bei der Max-Planck-Straße handelt es sich gemäß RAST 06 um eine Wohnstraße. Der vorhandene Querschnitt weist eine Fahrbahnbreite von 6,75 m auf; hiervon entfällt eine Breite von 2,00 m für die am Fahrbahnrand in Längsrichtung parkenden Fahrzeuge. Die verbleibenden 4,75 m entsprechen dem üblichen Fahrbahnquerschnitt einer Wohnstraße. Mit einem gezählten Querschnittsaufkommen von bis 50 Kfz/h weist die Max-Planck-Straße eine für Wohnstraßen geringe Belastung auf (< 400 Kfz/h).

Die Einmündung kann die aktuellen Verkehrsbelastungen gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS, vgl. FGSV 2015) jederzeit mit einer Verkehrsqualität der Stufe A-B (mindestens gut) abwickeln. Hinsichtlich der Kapazitätsreserven und der Rückstaulängen bestehen keine Bedenken.

Berechnung des Neuverkehrs

Für die geplante Entwicklung auf dem Gesamtareal der ehemaligen Bernhard-Hülsmann-Kaserne (inkl. Bereich des Bebauungsplanes Nr. 447) wurde eine Verkehrserzeugungsrechnung durchgeführt. Die Berechnung des werktäglichen Neuverkehrs erfolgte auf der Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzepts für die ehemalige Bernhard-Hülsmann-Kaserne mit Stand vom 08.08.2022 sowie anhand allgemeiner Kennziffern zum Zusammenhang zwischen Flächennutzung und Verkehrsaufkommen. In dem Konzept wurde von rund 430 Wohneinheiten bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer KiTa ausgegangen. Parallel zu den Angaben im Konzept wurde »zur sicheren« Seite ein weiteres Szenario mit 500 Wohneinheiten untersucht. Bei den allgemeinen Kennziffern handelt es sich um bundesweit anerkannte Werte, die in aktuellster und gültiger Fassung im Programm Ver_Bau (2022) vorliegen.

Für die Nutzung »Wohnen« wurden ca. 1.360 bis 1.580 Einwohner ermittelt. Je Wohneinheit ist grob von bis zu 4-5 Kfz-Fahrten/Weritag auszugehen. Anhand der Quartiersaufteilung und der möglichen Routenwahl wird davon ausgegangen, dass künftig rund 20% der Gesamtbelastung und damit auch insbesondere der Neuverkehr aus dem Bereich des Bebauungsplans Nr. 447 über die Max-Planck-Straße abgewickelt wird.

Bewertung der künftigen Situation

Während der maßgebenden Spitzenstunden ist mit einem Neuverkehr von bis zu 50 Kfz/h im Querschnitt der Max-Planck-Straße sowie der Oestricher Straße zu rechnen. Zuzüglich einer allgemeinen Verkehrsentwicklung von rund 5 % (zur sicheren Seite in allen Zufahrten, bis zu 10 Kfz/h im Querschnitt) liegt die Querschnittsbelastung während der maßgebenden Spitzenstunden weiterhin unterhalb der für die Sammelstraße bzw. Wohnstraße üblichen Belastungswerte.

Im Prognosefall (inkl. Neuverkehr des Areals) können die Verkehrsbelastungen bei der Betriebsform »Rechts-vor-Links« weiterhin mit einer mindestens guten Verkehrsqualität (QSV A-B) abgewickelt werden.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sollte dennoch gewährleistet werden, dass die Einmündung insbesondere für Verkehrsteilnehmer aus der östlichen Richtung der Oestricher Straße, die bei der bestehenden Vorfahrtsituation gegenüber den Fahrzeugen aus der Max-Planck-Straße wartepflichtig sind, frühzeitig erkannt werden kann.

Durch die längsparkenden Fahrzeuge im Aufstellbereich der Zufahrt in der Max-Planck-Straße kann es beim Einfahren in die Max-Planck-Straße zu gegenseitigen Beeinträchtigungen zwischen Fahrzeugen mit verschiedenen Fahrtrichtungen kommen. Ggf. ist das Parken hier zu untersagen.

Unter den o.g. Randbedingungen kann die Erschließung des Bebauungsplans Nr. 447 über die Max-Planck-Straße gewährleistet werden.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Versorgung

Innerhalb der Max-Planck-Straße und im östlichen Bereich der Oestricher Straße befinden sich Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas und in Teilen auch Telekom, welche der Versorgung der Bestandsbebauung dienen bzw. auch der Versorgung der ehem. Kasernengebäude gedient hatten. Es ist somit davon auszugehen, dass über das in den beiden Bestandsstraßen vorhandene Leitungsnetz die Versorgung des Gebietes ausreichend gewährleistet werden kann. Eine konkretisierende Abstimmung mit den Versorgungsträgern erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Rechtzeitig vor der geplanten Bauausführung werden die Bauarbeiten mit den betroffenen Versorgungsträgern abgestimmt und eine Koordinierung mit der ausführenden Tiefbaufirma und den Beteiligten Versorger einvernehmlich durchgeführt.

Energieversorgung mit erneuerbaren Energien

Im Zuge der Konkretisierung der städtebaulichen Gesamtplanung auf dem Gelände der ehem. Bernhard-Hülsmann-Kaserne und der angestrebten Qualifizierung als KlimaQuartier.NRW ist beabsichtigt, hier ein nachhaltiges Energiekonzept mit Modellcharakter für Iserlohn zu entwickeln. Dabei soll das in Rede stehende Plangebiet, das einen untergeordneten südwestlichen Teil der Gesamtplanung darstellt und vorab entwickelt werden soll, mit in das beabsichtigte energetische Gesamtkonzept (z.B. Kaltes Nahwärmenetz) eingebunden werden (vgl. auch Ziffer 8.2).

7.2. Entwässerung

Innerhalb der Max-Planck-Straße verläuft ein Mischwasserkanal DN 400 B, der die hier befindlichen und zum Teil zurückgebauten Gebäude und befestigten Freiflächen der ehemaligen Kaserne entwässert hat. Die Bestandsgebäude an der Oestricher Straße entwässern in einen in der Oestricher Straße nach Osten verlaufenden Mischwasserkanal DN 300 STZ.

Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, die neuen auf der ehemaligen Kasernenfläche geplanten Gebäude sowie die befestigten Flächen über den bestehenden Mischwasserkanal DN 400 in der Max-Planck-Straße zu entwässern.

7.3. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Da alle Baugrundstücke an bestehende öffentliche Straßen grenzen, ist das Erreichen dieser Grundstücke für die Entsorgungs- und Rettungsverkehre unproblematisch.

8. Realisierung

8.1. Bodenordnung

Alle Grundstücksflächen, die überplant werden, befinden sich entweder im Eigentum der Stadt Iserlohn oder es ist der Erwerb durch eine private Erschließungsgesellschaft geplant. Maßnahmen zur Bodenordnung werden somit nicht erforderlich.

8.2. Satzungen

Im Bereich des Plangebietes sind bei der Umsetzung der städtebaulichen Planung insbesondere die Bestimmungen folgender Satzungen zu beachten:

- Satzung zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) (zurzeit gültige Fassung vom 30.11.2021)
- Stellplatzsatzung (zurzeit gültige Fassung vom 19.03.2019)

Anschluss- und Benutzungszwang

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes entweder eine Satzung aufgestellt wird, die den verpflichtenden Anschluss der Gebäude an ein Energieversorgungsnetz regelt, das durch erneuerbare Energien gespeist wird, oder dass alternativ entsprechende Vorgaben privatrechtlich im Rahmen der Grundstückskaufverträge geregelt werden.

8.3. Städtebaulicher Vertrag / Kosten

Zur Förderung, Umsetzung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Herstellung und Übergabe von Erschließungsanlagen inkl. der Straßenbäume sowie zur Aufteilung von Kosten soll gemäß § 11 BauGB ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (Erschließungsvertrag) zwischen der Stadt Iserlohn und einer privaten Erschließungsgesellschaft abgeschlossen werden.

9. Städtebauliche Zahlenwerte

	Flächen	Anteil
Plangebiet insgesamt:	ca. 1,41 ha	100 %
davon		
• Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet):	ca. 1,00 ha	rd. 71 %
• öffentliche Verkehrsfläche (Max-Planck-Straße):	ca. 0,21 ha	rd. 15 %
• öffentliche Verkehrsfläche Bestand (Oestricher Straße):	ca. 0,19 ha	rd. 13 %
• öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg):	ca. 0,01 ha	rd. 1 %