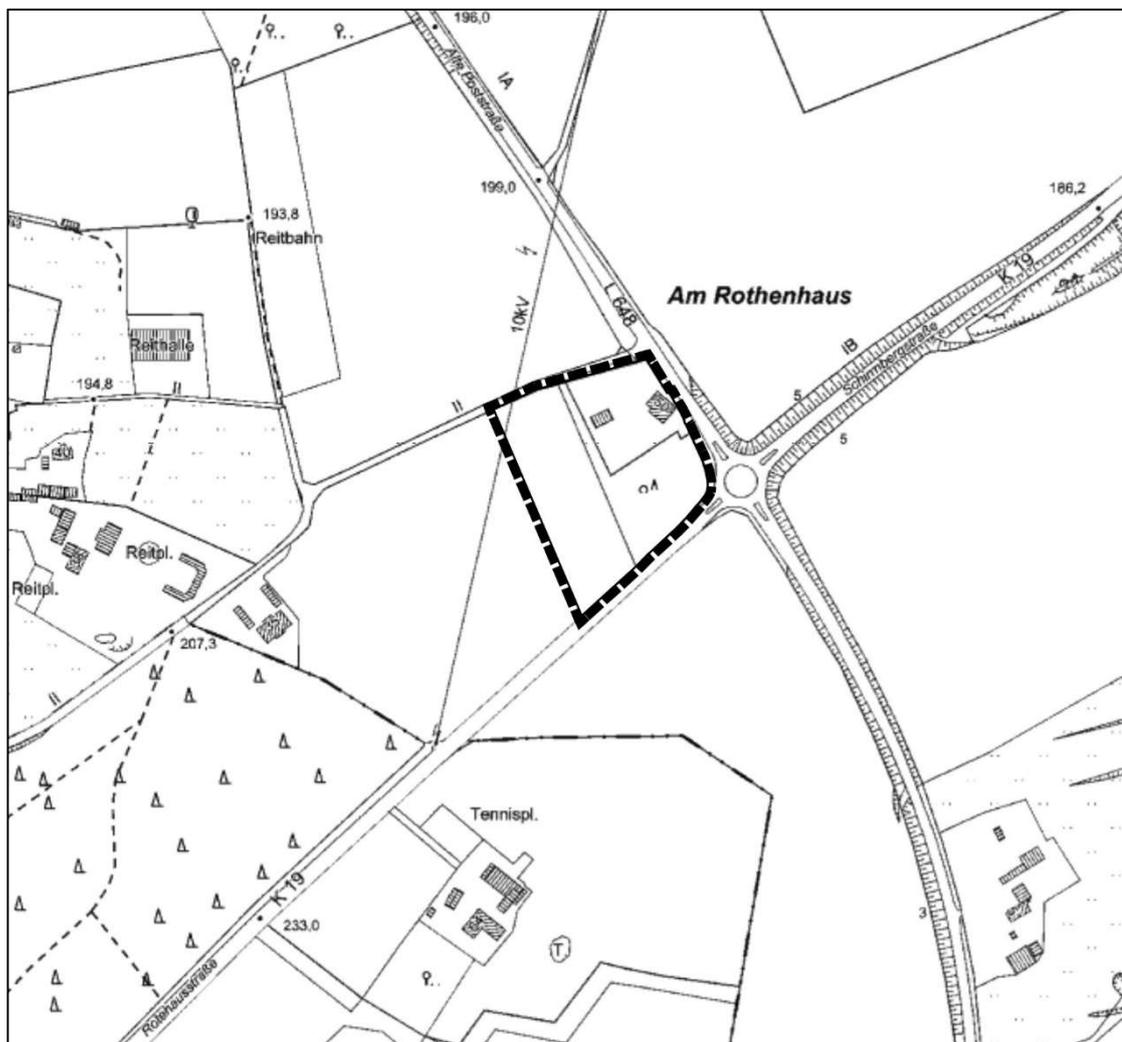


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 443

– Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus –

Begründung zum Entwurf

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Inhalt

1	Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	3
2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
3	Planungsrechtlicher Rahmen	4
3.1	Regionalplanung	4
3.2	Landschaftsplan	5
3.3	Flächennutzungsplan	5
3.4	Bestehendes Planungsrecht.....	5
4	Gegenwärtige Situation.....	5
5	Planverfahren.....	6
6	Bebauungskonzept (Vorhaben- und Erschließungsplan).....	6
7	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Zulässige bauliche Anlagen.....	9
7.3	Höhe baulicher Anlagen	9
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	9
7.5	Stellplätze	10
7.6	Private Grünflächen.....	10
7.7	Grünordernische Maßnahmen / Kompensationsmaßnahmen.....	10
7.8	Geräuschimmissionen und Lärmschutzmaßnahmen	11
8	Nachrichtliche Übernahmen	15
9	Umweltbelange	15
9.1	Umweltbericht	15
9.2	Boden	15
9.3	Artenschutz	15
9.4	Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung	17
10	Sonstige Belange	18
10.1	Belange des Denkmalschutzes	18
10.2	Ver- und Entsorgung	19
10.3	Belange des Verkehrs	19
10.4	Hochwasserschutz / Starkregenereignis.....	20
11	Hinweise.....	21
12	Kosten.....	22
13	Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten und Fachplanungen	22
14	Flächenbilanz.....	23

1 Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 443 „Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus“ am 10.05.2022 beschlossen.

Das seit mehreren Jahren leerstehende denkmalgeschützte Fachwerkgebäude „Alte Poststraße 50“, auch „Rothes Haus“ genannt, soll nach denkmalgerechter Sanierung durch einen Vorhabenträger, die Kissing GbR „Alte Poststraße 50“, als Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten genutzt werden. Zu zwei der Wohneinheiten sollen zusätzlich bauliche Anlagen zugeordnet werden, die die Haltung von Pferden (Hobbytierhaltung) ermöglichen.

Das Vorhaben befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um das geplante Vorhaben realisieren zu können und somit den langfristigen Erhalt und die Sanierung des kulturlandschaftsprägenden Gebäudes „Alte Poststraße 50“ zu sichern, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 443 „Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus“ aufgestellt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Iserlohn ist das Vorhabengebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im „Normalverfahren“ mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Aufstellung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil B Bestandteil dieser Begründung.

2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 443 „Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus“ hat eine Größe von ca. 1,7 ha und umfasst in der Gemarkung Hennen, Flur 36, die Flurstücke 223-227, 206 und 178-180. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 443 „Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus“ ist dem nachfolgenden Lageplan (s. Abb. 1) zu entnehmen.

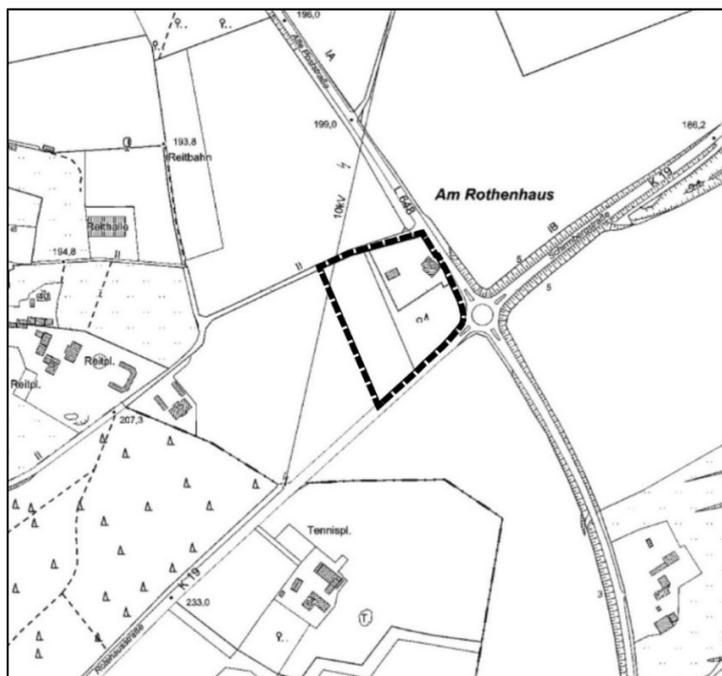


Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 443

3 Planungsrechtlicher Rahmen

3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) stellt den Planbereich als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich, überlagert mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“, dar (s. Abb. 2)

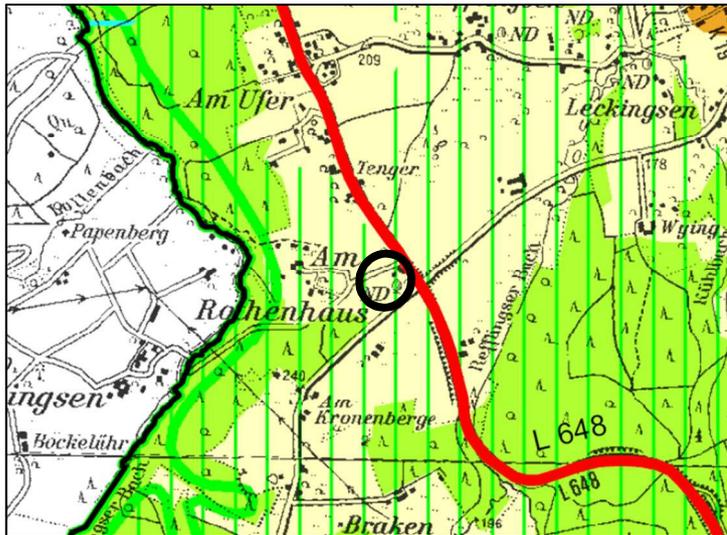


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg, (Sep. 2011) mit Kennzeichnung des Planbereiches (schwarzer Kreis), (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg)

Die Entwurfsfassung des Regionalplans Arnsberg - Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein vom November 2020 sieht für den Planbereich ebenfalls einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich, überlagert mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“, vor (s. Abb. 3).

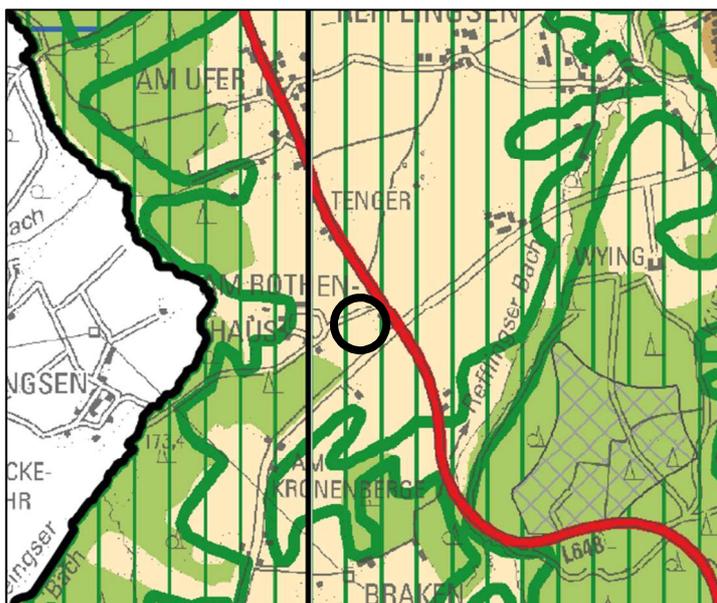


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg, (Entwurf, Nov. 2020) mit Kennzeichnung des Planbereiches (schwarzer Kreis), (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg)

3.2 Landschaftsplan

Das Vorhabengebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Iserlohn. Es liegt im Landschaftsschutzgebiet Typ A.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt das Vorhabengebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar (s. Abb. 4).

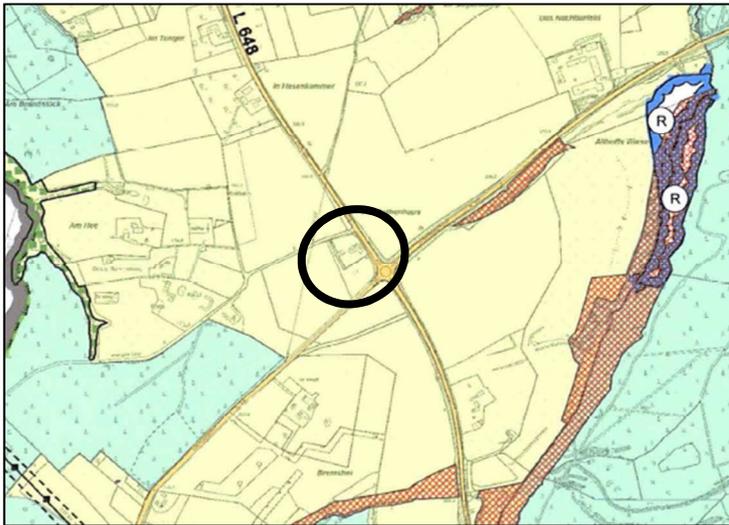


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung (schwarzes Oval) des Planbereiches

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Planungsrechtlich ist das Vorhabengebiet als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Der § 35 Abs. 4 BauGB eröffnet für kulturlandschaftsprägende Gebäude die Möglichkeit der Nutzungsänderung und zählt diese zu den begünstigten Vorhaben. Je nach Gebäudetyp, Konstruktion und Erhaltungszustand sind neben Wohnnutzung auch sonstige außenbereichsverträgliche Nutzungen planungsrechtlich zulässig. Die Einstufung des Vorhabens nach § 35 Absatz 4 BauGB bezieht sich dabei nur auf die erhaltenswerte Bausubstanz und kann daher ausschließlich nur auf das bestehende Denkmalgebäude angewendet werden. Die zusätzliche Errichtung von geplanten Nebengebäuden bzw. -anlagen (z. B. Stallgebäude, Reitplatz) wird über § 35 Abs. 4 BauGB planungsrechtlich nicht abgedeckt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 443 „Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus“ wird das geplante Nutzungskonzept des Vorhabenträgers planungsrechtlich gesichert.

4 Gegenwärtige Situation

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 443 „Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus“ liegen südwestlich des Iserlohner Ortsteils Kalthof im Nordwesten des Stadtgebietes Iserlohn. Das Vorhabengebiet wird im Nordosten durch die Landstraße L 648 „Alte Poststraße“, im Norden durch den „Reingser Weg“ und im Südosten durch die Kreisstraße K 19 „Rotehausstraße“ begrenzt. Südöstlich des Vorhabengebietes grenzt ein Kreisverkehr, den die L 648 und die K 19 queren, an. Das Plangebiet wird im westlichen Bereich durch Ackerbauflächen begrenzt.

Im nordwestlichen Grenzbereich quert eine 10 kV Leitung das Vorhabengebiet. Die im westlichen Teil des Vorhabengebietes gelegene ca. 50 m breite und ca. 7.650 m² große Ackerfläche weist keine Saumstrukturen auf. Neben einer Baumreihe mit älteren Linden entlang des Reingser Weges wird der überwiegend versiegelte bzw. teilversiegelte nördliche Planbereich durch das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude sowie eine Remise geprägt. Hieran schließt sich südlich ein strukturarmer Zier- und Nutzgarten an. Im südöstlichen Vorhabengebiet befindet sich eine ca. 3.650 m² große Streuobstwiese mit alten Obstbäumen (Kirschen, Pflaumen, Walnüsse, seltener Apfel und Echte Mispel), teilweise stehendem Totholz. Die Wiese ist als extensiv genutzte Glatt- haferwiese ausgebildet. Die Obstwiese wird am südlichen und östlichen Rand durch eine Strauchhecke aus heimischen Arten (Schlehe, Weißdorn) eingefasst. Am westlichen Rand des Gartens und der Obstwiese bildet eine Strauchhecke aus heimischen Gehölzen (Holunder, Weißdorn, Hainbuche) mit Überhältern (Esche, Vogelkirsche) die Abgrenzung zu der ackerbaulich genutzten Fläche.

Die Erschließung des Vorhabengebietes ist über den Reingser Weg gegeben, der unmittelbar in die L 648 mündet. Über die L 648 (Alte Poststraße, Dortmundener Straße) und die K 19 (Schirmbergstraße, Rotehausstraße) ist das Vorhabengebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz, die B 233, die B 236 und die A 46, angebunden.

5 Planverfahren

Art des Verfahrens

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 443 „Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus“ erfolgt im „Normalverfahren“ mit Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung im Umweltbericht (Teil B) dargelegt werden.

Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Iserlohn hat in seiner Sitzung am 10.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 443 „Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 04.07.2024 – 29.07.2024 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 19.06.2024 -29.07.2024.

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die Offenlage des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen. Zeitgleich werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung eingeholt.

6 Bebauungskonzept (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Das leerstehende denkmalgeschützte Fachwerkgebäude „Alte Poststraße 50“ soll nach denkmalgerechter Sanierung durch den Vorhabenträger künftig als Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten genutzt werden. Das Fachwerkhaus samt Anbau soll in seiner jetzigen Form erhalten bleiben. Die zusätzliche Errichtung von Nebengebäuden und -anlagen sollen die Haltung von Pferden (Hobbytierhaltung) ermöglichen (s. Abb. 5).

Im nördlichen Planbereich bleibt die vorhandene Remise erhalten. Nördlich der Bestandsremise ist ein Pferdestall mit Paddock im Bereich einer überwiegend bereits teil-

versiegelten Fläche geplant. Östlich des geplanten Reitplatzes soll ein zweiter, kleinerer Pferdestall mit Paddock errichtet werden. In diesem Bereich ist zudem eine Mistplatte vorgesehen.

Die im westlichen Planbereich derzeit vorhandene Ackerfläche soll als Pferdeweide genutzt werden. Ausgenommen hiervon sind der mittig zwischen den Weiden geplante Reitplatz sowie jeweils ein Offenstall nördlich und südlich des Reitplatzes am östlichen Rand des Weidelandes gelegen.

Die am östlichen Rand der Pferdeweiden vorhandenen Strauchhecken sollen durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ergänzt und dauerhaft erhalten bleiben.

Im Südosten des Plangebiets soll die vorhandene Streuobstwiese zur Sicherung eines ökologisch hochwertigen und das Landschaftsbild bereichernden Freiraums erhalten bleiben. Die am südlichen und östlichen Rand der Obstwiese vorhandenen Strauchhecken aus heimischen Gehölzen sollen ebenfalls dauerhaft in ihrem Bestand gesichert werden.

Das Vorhabengebiet wird vom nördlich angrenzenden Reingser Weg, der in die Alte Poststraße mündet, erschlossen. Vom Reingser Weg führen zwei Zuwegungen ins Vorhabengebiet hinein. Zwischen beiden Zuwegungen erstreckt sich vom Reingser Weg ausgehend bis zur Streuobstwiese eine großflächige Grünfläche mit der vorhandenen Baumgruppe im nördlichen Bereich. Die nordöstliche Zuwegung führt über vorwiegend teilversiegelte Flächen zum Wohngebäude, zu zwei PKW-Stellplätzen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze und drei Carports nördlich des Wohnhauses. Eine zweite nordwestlich gelegene Zuwegung führt als Sticherschließung entlang eines erhaltenswerten Baumes und 8 geplanten PKW-Stellplätzen an der nördlichen Plangebietsgrenze zunächst in südöstliche und im weiteren Verlauf in nordöstliche Richtung bis zum Wohngebäude und den südlich des Gebäudes geplanten zwei Carports an der Plangebietsgrenze.

Zur Minderung des Versiegelungsgrads sollen die Fahr- und Wegeflächen, Stellplatzflächen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (Splittfugen- oder Rasenpflaster, offenfugige Pflasterung, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterung) befestigt werden.

Aus Gründen des Lärmschutzes (vorwiegend zum Schutz der Außenwohnbereiche) wird nördlich und südlich des Bestandsgebäudes eine begrünte Lärmschutzwand angeordnet, die mit den beiden Carports abschließt.



Abb. 5: Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Architekturbüro Kissing Iserlohn, 2025)



Abb. 6: Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Architekturbüro Kissing Iserlohn, 2025)

7 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die vorstehend beschriebenen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfahren im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ihre planungsrechtliche Festsetzung. Bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens ist die Gemeinde gem. § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) gebunden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in dem denkmalgeschützten Gebäude „Rothes Haus“ (Poststraße 50) und dem nicht unter Denkmalschutz stehenden Anbau drei Wohnungen zulässig.

Ergänzend und zugeordnet zu der wohnbaulichen Nutzung im Bestandsgebäude sind bauliche Anlagen zulässig, die die Haltung von Pferden im Rahmen der Hobbytierhaltung ermöglichen.

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass der Vorhabenträger das geplante Nutzungskonzept an diesem Standort umsetzen kann.

7.2 Zulässige bauliche Anlagen

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind bauliche Anlagen und Gebäude gemäß den zeichnerischen Darstellungen im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes und den mit Baugrenzen festgesetzten Gebäuden und baulichen Anlagen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig.

Sowohl die wohnbauliche Nutzung des Bestandsgebäudes sowie die für eine Hobbytierhaltung vorgesehenen Nebengebäude sowie -anlagen und deren Nutzungsmöglichkeiten werden planungsrechtlich gesichert und damit ermöglicht.

7.3 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe des Wohngebäudes (denkmalgeschütztes Gebäude und Anbau) ergibt sich aus den in den Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Höhenfestsetzungen.

Die sonstigen baulichen Anlagen (Carport, Pferdestall, Offenstall) dürfen eine Höhe von 4,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Mit diesen Höhenfestsetzungen wird das denkmalgeschützte Gebäude mit dem Anbau im Bestand gesichert. Durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Nebenanlagen wird deren landschaftlichen Einbindung und Unterordnung gegenüber dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude sichergestellt.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem geplanten Baukonzept im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß Pkt. 6 dieser Begründung.

7.5 Stellplätze

Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.

Der Stellplatzbedarf wird durch die Anlage von insgesamt 5 Carports für die Bewohner/innen nördlich und südlich des Wohngebäudes sowie 10 PKW-Stellplätzen für Besucher/innen an der nördlichen Plangebietsgrenze auf dem Plangrundstück gedeckt.

Die Festsetzung der Flächen für Carports und PKW-Stellplätze dient der Herstellung einer städtebaulichen Ordnung innerhalb des Vorhabengebietes, um eine willkürliche Anordnung von Carports und PKW-Stellplätzen auf der Grundstücksfläche zu vermeiden.

7.6 Private Grünflächen

Als private Grünflächen werden die Pferdeweide im westlichen Planbereich und der östlich der Pferdeweide gelegene Zier- und Nutzgarten im Planbereich zeichnerisch festgesetzt.

Das Vorhabengebiet wird geprägt durch überwiegend begrünte und ökologisch hochwertige Freiräume.

7.7 Grünordnerische Maßnahmen / Kompensationsmaßnahmen

Erhalt einer Obstwiese

Im Südosten des Plangebiets wird die vorhandene Streuobstwiese für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Streuobstwiese ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei ggfs. erforderlichen Ergänzungspflanzungen sind lokale und regionale Sorten zu verwenden. Die Mahd der Wiese ist zweimal jährlich im Juni und vor der Obsternte durchzuführen, das Mähgut zu beseitigen. Eine Beweidung mit Pferden ist hingegen nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird ein ökologisch hochwertiger und das Landschaftsbild bereichernder Freiraum gesichert und erhalten.

Heckenstrukturen am südlichen und östlichen Rand der Obstwiese

Die am südlichen und östlichen Rand der Obstwiese vorhandenen Heckenstrukturen werden für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Strauchhecken aus heimischen Gehölzen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Die Obstwiese wird in diesem Bereich zu den angrenzenden Straßen durch die Strauchhecke aus heimischen Arten eingefasst. Mit dieser Festsetzung wird eine sich ökologisch ergänzende Einheit (Brutplatz und Nahrungshabitat) gesichert und erhalten.

Heckenstrukturen am östlichen Rand der Pferdeweiden

Die am östlichen Rand der Pferdeweiden vorhandenen Strauchhecken aus heimischen Gehölzen, teilweise mit Überhältern, werden für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Strauchhecken sind durch die Anpflanzung von Bäumen und

Sträuchern gemäß der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten Arten zu ergänzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass der Heckenbestand am östlichen Rand der Pferdeweiden durch heimische Bäume und Sträucher ergänzt, fachgerecht gepflegt und damit dauerhaft erhalten wird.

Einzelbaum / Baumgruppe im Norden des Plangebiets

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig und fachgerecht zu ersetzen.

Mit dieser Festsetzung wird erhaltenswerter Baumbestand im nördlichen Plangebiet in seinem Bestand gesichert.

Minderung des Versiegelungsgrads

Zur Minderung des Versiegelungsgrads sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots die Fahr- und Wegeflächen, Stellplatzflächen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (Splittfugen- oder Rasenpflaster, offenfugige Pflasterung, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterung) zu befestigen.

7.8 Geräuschimmissionen und Lärmschutzmaßnahmen

Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude liegt im Einwirkungsbereich des Verkehrs auf der L 648 Alte Poststraße und der K 19 Rotehausstraße, wobei aufgrund der unmittelbaren Lage an der Alte Poststraße und dem dortigen Verkehrsaufkommen (Prognose 6.600 Kfz/24h) die von dieser Straße auf das Gebäude und Grundstück einwirkenden Immissionen maßgeblich sind.

Die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau gibt für Wohngebäude im Außenbereich keinen Orientierungswert an. Analog kann zur Beurteilung der Geräuschimmissionssituation hier der Orientierungswert für Dorfgebiete (MD) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts herangezogen werden.

Ausweislich der im schalltechnischen Gutachten in Tab. 4 und den Anlagen grafisch dargestellten Verkehrslärmpegel, wird der Orientierungswert von 60 / 50 dB(A) tags / nachts – mit Ausnahme der lärmabgewandten Südwestseite – an allen Gebäudefassaden überschritten. Dabei ist die zur L 648 ausgerichtete Fassade mit 69 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts nachvollziehbar den höchsten Immissionsbelastungen ausgesetzt. Auf der lärmabgewandten Südwestfassade hingegen werden tagsüber deutlich geringere Lärmpegel von 58 dB(A) im Erdgeschoss bis zu 61 dB(A) im Dachgeschoss erreicht. Im Nachtzeitraum ergeben sich Lärmpegel von 50 dB(A) im Erdgeschoss und bis zu 53 dB(A) im Dachgeschoss.

In der DIN 18005 wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrswegen, sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen. Dies ist auch vorliegend der Fall. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in Bestandssituationen – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen soll ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen werden. Hierbei muss aber auf die Grenzen der Gesundheitsgefährdung und auf die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe geachtet werden.

Der Belang des Schallschutzes hat somit nicht a priori eine Vorrangstellung, sondern ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen zu verstehen. Die Abwägung kann bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Aufgrund der Lage des Gebäudes im direkten Nahbereich zur L 648 können aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Gebäudes in Form einer Lärmschutzwand vor dem Gebäude ausgeschlossen werden. Ein wirksamer Schutz des Wohngebäudes auf der Erd- und Obergeschossenebene würde die Errichtung einer ca. 7,5 m hohen Lärmschutzwand mit entsprechenden seitlichen Zusatzlängen zur Verhinderung des seitlichen Schalleinfalls erforderlich machen. Die hiermit verbundenen hohen bautechnischen und somit auch finanziellen Aufwendungen sind wirtschaftlich nicht tragbar und dem Vorhabenträger nicht zumutbar. Unabhängig hiervon wäre eine solche Lärmschutzwand auch bei transparenter Ausführung (Glas) mit den hier zu beachtenden denkmalpflegerischen Belangen in keiner Weise vereinbar.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht jedoch eine Lärmschutzwand beidseitig des Gebäudes zum Schutz des nach Westen gelegenen Außenwohnbereichs vor (siehe Abb. 5). Südöstlich des Bestandsgebäudes verläuft die LSW ungefähr auf Höhe des Straßenniveaus, das hier bei ca. 206,00 m ü. NHN liegt. Die Höhe der LSW wird im Bebauungsplan mit 208,35 m ü. NHN festgesetzt. Die Geländehöhe liegt hier bei 205,85 m ü. NHN, so dass die Lärmschutzwand eine Höhe von 2,50 m über dem Geländeniveau aufweist. Die Höhenlage der Alte Poststraße fällt in nördliche Richtung von ca. 206,00 m ü. NHN um ca. 0,7 m auf ca. 205,30 m ü. NHN ab. Die LSW wird im Abschnitt nordöstlich der Bestandsbebauung auf ein Maß von 209,29 m ü. NHN festgesetzt, da das anschließende Gelände des Plangrundstücks über dem Straßenniveau auf einer Höhe von ca. 206,57 m ü. NHN liegt. Somit liegt die LSW in diesem Abschnitt zwangsläufig höher als im Abschnitt südöstlich des Gebäudes und weist – bezogen auf das Geländeniveau von 206,57 m ü. NHN – eine Höhe von 2,72 m auf.

Im wohnungsnahen Außenwohnbereich und somit auch in der Erdgeschosszone mit Ausrichtung West/Nordwest werden unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Lärmschutzwand gemäß den Berechnungsergebnissen in Anlage 4.4 des schalltechnischen Gutachtens Lärmpegel im Bereich von 55-60 dB(A) im Tageszeitraum erreicht. Somit wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) in diesem Bereich sicher eingehalten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) zur Abschirmung des Wohngebäudes nicht zur Anwendung kommen können, sind die Möglichkeiten zur Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen am Gebäude zu beurteilen.

Die anzustrebenden Innenraumpegel in Wohn- und Schlafräumen von 30 dB(A) können durch entsprechende Grundrissgestaltung und/oder durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Es sind somit zunächst die Möglichkeiten einer angepassten Grundrisslösung auszuschöpfen. Auf der lärmabgewandten südwestlichen und teilweise auch nordöstlichen Gebäudeseite liegen deutlich niedrigere Beurteilungspegel als an der, der Alten Poststraße lärmzugewandten Fassade vor. Es besteht somit die Möglichkeit, durch entsprechende Grundrissanordnung die besonders schützenswerten Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Im Erdgeschoss wird auf der lärmabgewandten Seite der Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) eingehalten, im Ober- und Dachgeschoß mit bis zu 2 dB(A) nur geringfügig überschritten.

Grundsätzlich gelten die sich aus der Festsetzung ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenflächen der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume. Hierbei sind jedoch die bauphysikalischen Auswirkungen gebäudedämmender Maßnahmen auf die historische Bausubstanz zu beachten, um die Gefahr von Schädigungen der

Altsubstanz infolge Veränderungen der bauphysikalischen Bedingungen (z.B. Feuchtigkeit, Schimmelbildung) zu vermeiden.

Die Festsetzung zum Schallschutz enthält daher die ergänzende Regelung, dass von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen abgewichen werden kann, wenn z.B. durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen (z.B. Messungen des Verkehrslärms) festgestellt wird, dass sich geringere Anforderungen ergeben.

Nach der Rechtsprechung bzw. den ihr zugrunde liegenden Erkenntnissen aus der Lärmforschung liegen Pegelwerte oberhalb von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht in einem Bereich, in dem eine Gesundheitsgefährdung durch den Verkehrslärm nicht ausgeschlossen werden kann. Im Tageszeitraum wird an keiner Fassadenseite der kritische Wert von 70 dB(A) erreicht oder gar überschritten. Dies gilt auch für die am stärksten belastete Gebäudeseite mit Ausrichtung zur Alte Poststraße. Auf der lärmabgewandten Südwestseite wird in allen Geschossen der Orientierungswert von 60 dB(A) tags eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird der vorgenannte kritische Wert von 60 dB(A) mit 1 dB(A) an der Fassadenseite zur Alte Poststraße überschritten. Da an den anderen Fassadenseiten und hier insbesondere auf der lärmabgewandten Seite Südwest der Orientierungswert von 50 dB(A) im Erdgeschoss eingehalten, im Obergeschoss mit 51 dB(A) und 53 dB(A) im Dachgeschoss nur relativ geringfügig überschritten und somit der kritische Wert von 60 dB(A) deutlich unterschritten wird, werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Betrachtung kann somit festgestellt werden, dass trotz der Lärmeinwirkungen durch den Verkehr auf der Alten Poststraße akzeptable Wohnverhältnisse geschaffen werden können.



Immissionsorte			Tageszeitraum 06-22 Uhr			Nachtzeitraum 22-06 Uhr				
			Beurteilungspegel L _r			Schalltechnischer Orientierungswert (SOW)	Beurteilungspegel L _r			Schalltechnischer Orientierungswert (SOW)
Ausrichtung	Geschoss / Aufpunkthöhe	1) ohne Gebäude	2) mit Gebäuden	3) mit Gebäuden u. LSW	1) ohne Gebäude		2) mit Gebäuden	3) mit Gebäuden u. LSW		
		A1) Alte Poststraße 50	NO	EG	69	69	69	60	62	61
A2) Alte Poststraße 50	NO	OG	69	69	69	62	61		61	
A3) Alte Poststraße 50	NO	DG	69	68	68	61	61		61	
B1) Alte Poststraße 50	SO	EG	68	67	64	60	59		56	
B2) Alte Poststraße 50	SO	OG	68	67	67	61	59		59	
B3) Alte Poststraße 50	SO	DG	68	67	67	61	59		59	
C1) Alte Poststraße 50	SW	EG	65	58	58	57	50		50	
C2) Alte Poststraße 50	SW	OG	66	59	59	58	51		51	
C3) Alte Poststraße 50	SW	DG	66	60	60	59	52		52	
D1) Alte Poststraße 50	NO	EG	66	62	60	59	55		53	
D2) Alte Poststraße 50	NO	OG	67	65	65	59	58		58	
E) Außenbereich	Mitte	2 m	63	61	60	55	53		52	

Abb. 7: Beurteilungspegel Straßenverkehrslärm an den Immissionsorten

In der Gesamtabwägung der hier zu beachtenden Belange, werden die Anforderungen an einen optimierten Schallschutz zurückgestellt. Vornehmliches Ziel der Planung ist die Wiederherstellung, langfristige Sicherung und Wiedernutzung des historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes. Diese Zielsetzung liegt nicht nur im Inte-

resse des Vorhabenträgers, sondern auch im Gemeinwohlinteresse, ein für die Stadt Iserlohn und die Region bedeutsames – unter Denkmalschutz stehendes – Bauwerk zu erhalten und einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen.

8 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes DEW. Die Wasserschutzzone wird daher als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan (textlich) aufgenommen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung bei der weiteren Planung und Ausführung zu beachten und einzuhalten.

9 Umweltbelange

9.1 Umweltbericht

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassende Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil (Teil B) der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 443 „Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus“ wurde von Grünplan, Büro für Landschaftsplanung, Dortmund, in Text und Karten erstellt.

Der Umweltbericht wurde als Teil B der Begründung erarbeitet und beinhaltet u.a. eine Bestandsaufnahme sowie eine Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die sich an den Schutzgütern des § 2 Abs. 1 UVPG und des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB orientiert.

9.2 Boden

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben.

Das seit mehreren Jahren leerstehende Gebäude soll nach denkmalgerechter Sanierung künftig als Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten genutzt werden. Mit dieser Wiedernutzbarmachung werden Wohnraum geschaffen und die Erhaltung und Sanierung eines kulturlandschafts-prägenden Gebäudes sichergestellt. Durch die geplante Hobbytierhaltung wird die großflächige Ackerfläche im westlichen Vorhabengebiet künftig als Weidefläche genutzt. Damit wird eine aus Sicht des Naturschutzes ökologisch höherwertige Nutzung erzielt. Insgesamt trägt das Vorhaben damit durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB Rechnung.

9.3 Artenschutz

Rechtliche Vorgabe in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben ist die Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte mit der Planung. Im Hinblick auf die Rodung von Gehölzen und die Inanspruchnahme von größeren

Freiflächen sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist festzustellen, ob es durch die Umsetzung der Planung zu Verstößen gegen das besondere Artenschutzrecht kommen kann. Mit dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Beitrag (Grünplan, 16. April 2024) werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe 1) gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dargestellt.

Die Artenschutzprüfung der Stufe 1 kommt zu folgendem Ergebnis:

In der Artenschutzprüfung wird bei der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens von den folgenden Grundannahmen und Voraussetzungen ausgegangen.

Bei Realisierung des Vorhabens wird eine ca. 50 m breite Ackerfläche in Anspruch genommen, auf der ein (Sand-)Reitplatz und Pferdeweiden mit zwei Offenställen angelegt werden. Um einen Wegeanschluss zum Reitplatz herzustellen, wird eine kleinflächige Rodung von Laubgehölzen in der Hecke erforderlich. In der Artenschutzprüfung wird festgestellt, dass Horst- und Höhlenbäume in diesem Bereich nicht betroffen sind.

Zur Anlage von zwei Pferdeställen mit Paddock ist die kleinflächige Umnutzung von Gartenflächen, überwiegend Rasenflächen vorgesehen. In der Artenschutzprüfung wird festgestellt, dass im Wesentlichen jedoch bereits befestigte und überbaute Flächen genutzt werden.

Die Obstwiese im Südosten des Plangebiets und die angrenzenden Heckenstrukturen bleiben in Zusammenhang erhalten.

In der Artenschutzprüfung erfolgen für die einzelnen Artengruppen Säugetiere, Amphibien und Reptilien, sonstige Arten mit potenzieller Betroffenheit sowie europäische Vogelarten auf der Grundlage dieser Annahmen folgende artenschutzrechtliche Einschätzungen.

Da keine Quartiere (Höhlenbäume, Gebäude) von dem Vorhaben betroffen sind, kann eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten der Amphibien oder Reptilien werden aufgrund ungeeigneter Habitatstrukturen gutachterlich ausgeschlossen.

In der Artenschutzprüfung wird festgestellt, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppen Pflanzen, Libellen, Schmetterlinge und Käfer durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erfüllt werden. Des Weiteren erfolgt die Einschätzung, dass Vorkommen von nicht planungsrelevanten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie bzw. eine vorhabenbedingte Betroffenheit entsprechender Arten ebenfalls nicht zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung des potenziellen Arteninventars gemäß Auswertung vorhandener Daten, des erfassten Biotoppotenzials und der Lebensraumansprüche der relevanten Arten wird gutachterlich ein Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Es erfolgt der Hinweis, dass Arten wie Bluthänfling, Baumpieper, Feldschwirl, Star, Steinkauz und Wiesenpieper auf der Streuobstwiese und in den randlichen Heckenstrukturen Brutplätze haben könnten. Da der Erhalt der Obstwiese mit Hecke und nur eine kleinflächige Rodung von Laubgehölzen zur Herstellung eines Wegeanschlusses vorgesehen ist, wird in der Artenschutzprüfung davon ausgegangen, dass mögliche Brutplätze von planungsrelevanten Vogelarten in den Baum- und Gehölzbeständen des Plangebiets nicht beeinträchtigt werden. Ergänzend wird festgestellt, dass das Plangebiet an stark befahrenen Straßen liegt und im Umfeld bereits mehrere Reitplätze vorkommen, sodass keine zusätzlichen Störwirkungen zu erwarten sind.

In der Artenschutzprüfung wird bezogen auf planungsrelevante Vogelarten im Ergebnis festgestellt, dass unter den genannten Voraussetzungen davon auszugehen ist, dass

eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für planungsrelevante Vogelarten nicht eintritt.

Des Weiteren wird in der Artenschutzprüfung ausgeführt, dass die Baum- und Gehölzbestände des Plangebiets Brutplätze für weit verbreitete und allgemein häufige Arten, die nicht zu den planungsrelevanten Vogelarten gehören (z. B. Amsel, Blaumeise) bieten. Es wird dargestellt, dass Ihre Populationen sich sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene in einem günstigen Erhaltungszustand befinden, so dass Beeinträchtigungen auf Populationsebene auszuschließen sind. Es erfolgt der Hinweis, dass auch für diese Arten das Verbot eingriffsbedingter Tötungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gilt.

Fazit der Artenschutzprüfung Stufe 1 ist, dass Verletzungen oder Tötungen durch Zerstörung besetzter Vogelnester mit Eiern bzw. immobilen Jungtieren durch eine Baufeldfreimachung (Gehölzrückschnitte) außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeitraum vom 01. März bis 30. September) vorsorglich vermieden werden können.

Im Ergebnis wird gutachterlich festgestellt, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung (Stufe 2) wird damit nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 443 „Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus“ ein entsprechender Hinweis unter Artenschutz aufgenommen.

9.4 Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung

Durch das Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 15 BNatSchG bzw. § 31 LNatSchG NRW auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation mit dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 443 „Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus“ festgesetzten Zustand von Natur und Landschaft. Zur Ermittlung der Eingriffe durch das Vorhaben in Natur und Landschaft wird der derzeitige Zustand der Flächen dem Planungszustand nach Durchführung des Vorhabens gegenübergestellt.

Die im Rahmen der durchgeführten Bestandskartierung erfassten Biotoptypen bilden die Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Die Biotoptypenkartierung und Erfassung des Gehölzbestands wurde auf der Grundlage einer Ortsbegehung (August 2022), einer Vermessung (Januar 2023) sowie von Luftbilddauswertungen erstellt. Bei der Kartierung und Darstellung der Biotoptypen wurde die Biotoptypenliste und -bewertung des Märkischen Kreises verwendet.

Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 443 "Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus" wird die Gesamtfläche des Vorhabengebietes von 16.843 m² zugrunde gelegt.

Für den Ausgangszustand der Biotoptypen ergibt sich ein Gesamtwert von insgesamt 65.088 Biotopwertpunkten.

Für den Planungszustand der Biotoptypen ergibt sich ein Gesamtwert von insgesamt 67.177 Biotopwertpunkten.

Die Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert ergibt eine **positive Biotopwertdifferenz von 2.089 Punkten**, sodass die vollständige Kompensation innerhalb des Vorhabengebietes erbracht werden kann.

10 Sonstige Belange

10.1 Belange des Denkmalschutzes

Der Umbau und die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes erfolgen auf der Grundlage der Baugenehmigung der Stadt Iserlohn vom 26.07.2023. Dieser liegt die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz vom 08.02.2023 zugrunde.

Seitens der oberen Denkmalbehörde LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen wurden Bedenken hinsichtlich der geplanten Lärmschutzwand vorgebracht. Es wird eine Beeinträchtigung des Baudenkmals Rothes Haus befürchtet, da die solitäre Stellung des Gebäudes durch die anschließende Lärmschutzwand und die Carports beeinträchtigt werde.

Aufgrund der Lärmeinwirkungen der L 648 Alte Poststraße auf das Gebäude und den unmittelbaren Außenbereich des Gebäudes ist die Errichtung einer Lärmschutzwand unerlässlich, um die Mindestanforderungen an den Schallimmissionsschutz zu gewährleisten. Vorstehend ist in Kap. 7.8 das Erfordernis zum Lärmschutz ausführlich dargelegt.

Nicht alleinig die Innenräume, sondern auch der Außenwohnbereich stellt einen schutzwürdigen Raum dar, der für das Wohlbefinden der Bewohner*innen von Bedeutung ist. Bei der festgestellten Lärmbelastung im Nahbereich der L 648 ist ein zumutbarer Aufenthalt im Außenwohnbereich nicht gegeben. Ein Schutz des Außenwohnbereichs ist jedoch durch die Errichtung einer Lärmschutzwand in angemessener Höhe grundsätzlich möglich. Damit wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Bewohner*innen deutlich erhöht, zumal auch die visuelle „Abschottung“ gegenüber der stark befahrenen Verkehrsstraße zum Wohlbefinden erheblich beiträgt.

In der Abwägung zwischen den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Schutzgut Mensch) und den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (Schutzgut Kulturgüter) wird vorliegend dem Schutzgut Mensch der Vorrang eingeräumt.

Unabhängig von diesem grundsätzlichen Abwägungsergebnis, werden die Belange der Denkmalpflege weitergehend – wie nachfolgend dargelegt – berücksichtigt.

Es wurde nochmals eine Überprüfung zur möglichen Reduzierung der Höhe der LSW vorgenommen. Im Ergebnis dieser Überprüfung wird das Höhenmaß reduziert. Südöstlich des Bestandsgebäudes verläuft die LSW ungefähr auf Höhe des Straßenniveaus, das hier bei ca. 206,00 m ü. NHN liegt. Die Höhe der LSW wird im Bebauungsplan mit 208,35 m ü. NHN festgesetzt (Im Vorentwurf war eine Höhe von 209,20 festgesetzt). Die Geländehöhe liegt hier bei 205,85 m ü. NHN, so dass die Lärmschutzwand eine Höhe von 2,50 m über dem Geländeniveau aufweist. Gegenüber der Planfassung des Vorentwurfs wurde die Höhe der LSW somit um 0,85 m in diesem Abschnitt reduziert.

Zudem wird die LSW durchgehend begrünt, so dass ein heckenähnlicher Anblick entsteht. Der Carport wird in südwestliche Richtung rückversetzt, so dass dieser nicht unmittelbar an den Straßenrand heranreicht und ebenfalls durch die hier bereits vorhandene Hecke weitgehend verdeckt wird, somit als bauliche Anlage zum öffentlichen Straßenraum kaum in Erscheinung tritt.



Abb. 8: Ansicht Straßenseite Abschnitt Süd

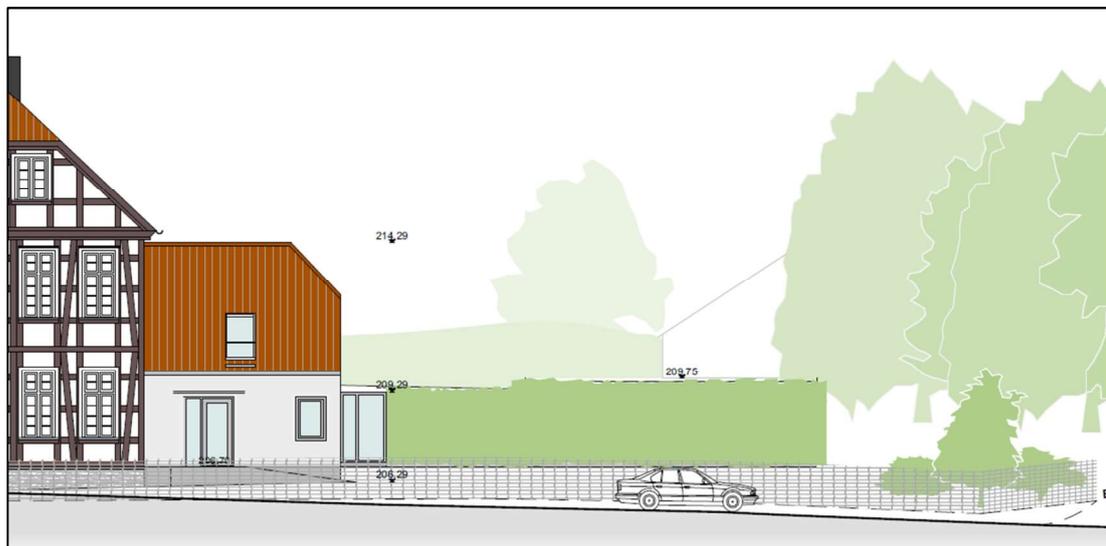


Abb. 9: Ansicht Straßenseite Abschnitt Nord

10.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist durch Anschluss an vorhandene Leitungsnetze gewährleistet.

Entsprechend der Baugenehmigung zum Umbau und Sanierung des Wohngebäudes der Stadt Iserlohn v. 26.07.2023 kann das Niederschlagswasser der abflusswirksamen Flächen erlaubnisfrei großflächig über die belebte Bodenzone versickert werden.

Das häusliche Abwasserbeseitigung erfolgt bislang über eine abflusslose Sammelgrube. Künftig soll die Entsorgung über eine biologische Kleinkläranlage erfolgen.

10.3 Belange des Verkehrs

Östlich und südlich des Plangebiets verlaufen die klassifizierte Straßen L 648 Alte Poststraße sowie K 19 Rotehausstraße, jeweils im Bereich der freien Strecke. Eine

Anbindung des Plangebiets an diese Straßen ist weder im Bestand gegeben noch künftig geplant. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über den Reingser Weg im Norden des Plangrundstücks.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der L 648 und der K 19 festgesetzt. Aus Gründen der Lesbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Zu- und Abfahrtsverbot als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

10.4 Hochwasserschutz / Starkregenereignis

Mit Blick auf das steigende Hochwasserrisiko sind auch die Regelungen des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPH) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Der BRPH verfolgt das Ziel, das Hochwasserrisiko zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen. Vor diesem Hintergrund legt er fest, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen insbesondere die Risiken von Hochwassern und die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen zu prüfen sind.

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung liegen nicht im Einzugsbereich eines Fluss-Systems. Damit liegen auch keine Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für das Plangebiet vor. Die gem. Ziel I.1.1 BRPH durchzuführende Prüfung des Hochwasserrisikos kommt zu dem Ergebnis, dass ein Hochwasserrisiko nicht gegeben ist.

Die Starkregengefahrenkarte für das Land Nordrhein-Westfalen weist für das Plangebiet bei seltenen und extremen Regenereignissen eine Überflutungsgefahr für den südöstlichen Grundstücksbereich aus. Hier können sich Einstautiefen von teilweise über 0,5 m ergeben. Gefährdungen des denkmalgeschützten Gebäudes bei Starkregenereignissen können jedoch ausgeschlossen werden, da dieses deutlich außerhalb der kritischen Einstautiefen liegt.

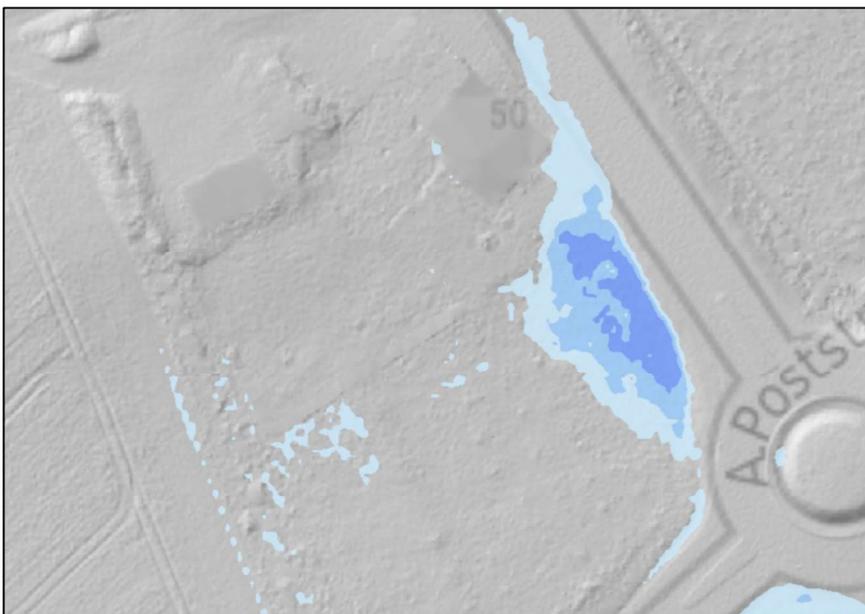


Abb. 10: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte NRW (Geoportal.de 2025)

11 Hinweise

Artenschutz:

Um Beeinträchtigungen von potenziell brütenden europäischen Vogelarten auszuschließen, sind Gehölzrodungen in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Punktuell können Gehölzfällungen ggf. auch innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, sofern bei vorangehenden Untersuchungen ausgeschlossen werden kann, dass gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

Sofern bei Aushubmaßnahmen, Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden oder Hinweise (sowohl optische als auch geruchliche) auf mögliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Abteilung Umwelt und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2939 oder 217-2943) und der Märkische Kreis - Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02351/966-6388) zu verständigen. Der Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen zu verhindern und Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, die von seinem Grundstück drohen, zu ergreifen (§4 Abs. 1 und 2 BBodSchG).

Liegt eine schädliche Bodenveränderung vor, so können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem Material erfolgen, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhält. Sollten Recyclingbaustoffe oder Bodenaushub eingesetzt werden, der die o.g. Vorsorgewerte nicht einhält, ist das vorab mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Straßenweegegesetz NRW:

Gem. § 25 StrWG NRW bedürfen bauliche Anlagen außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung, wenn diese baugenehmigungspflichtig sind und in einem Abstand von bis zu 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der K 19 und L 648 errichtet werden sollen. Bedürfen die baulichen Anlagen keiner Baugenehmigung oder keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften, so tritt an die Stelle der Zustimmung der Straßenbauverwaltung die Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

12 Kosten

Der Stadt Iserlohn entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 443 „Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus“ keine Kosten. Die Kosten werden durch den Vorhabenträger, die Kissing GbR „Alte Poststraße 50“, allein getragen.

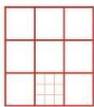
13 Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten und Fachplanungen

- Grünplan, Büro für Landschaftsplanung, Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 443 „Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus“ in Iserlohn, Dortmund, 16. April 2024
- Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz/ Erbau-Röschel/ Horstmann, Geräusch - Immissionsschutz - Gutachten, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 443 „Alte Poststraße / Baudenkmal Rothes Haus“ einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Iserlohn, Dortmund, 04. März 2025

14 Flächenbilanz

Private Grünflächen -Pferdeweide-	6.259 m ²	37,16 %
Private Grünflächen -Zier- und Nutzgarten- davon	3.220 m ²	19,12 %
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	420 m ²	
Flächen zum Erhalten und Anpflanzen	626 m ²	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Streuobstwiese)	3.618 m ²	21,48 %
Überbaubare Grundstücksflächen	929 m ²	5,52 %
Nicht überbaute Grundstücksflächen	2.817 m ²	16,72 %
Gesamtfläche Vorhabengebiet	16.843 m²	100 %

Dortmund, 10. März 2025



Planquadrat Dortmund GbR
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
Tel.: 0231/55 71 14-0
email: info@planquadrat-dortmund.de