

# Begründung

zum Bebauungsplans Nr.367  
“Bismarckstraße”  
nach § 13a BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB

## Teil I: Planungsgrundsätze und Rahmenbedingungen

---

### 1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 2 km nordöstlich der Innenstadt Iserlohns und grenzt direkt an das Naherholungsgebiet des Seilersees. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 138.000 qm. Der westliche Bereich des Plangebiets fällt von Osten nach Westen ab und der mittlere und östliche Bereich fällt von Norden nach Süden ab.

### 2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Bebauungsplangebiet wird im Westen durch die Flurstücke östlich der Seeuferstraße, im Süden durch die Mendener Landstraße im Norden durch die Randbereiche des Seilersees bzw. den Reiterweg und im Osten durch die Flurstücke nördlich und südlich des Reiterweges begrenzt. Die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ist dem beigefügtem Lageplan zu entnehmen.

### 3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Ein großer Teil der Wohn-, Misch- und Gemeinbedarfsflächen ist zurzeit bebaut bzw. genutzt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und in Teilbereiche zu gliedern. Darüber hinaus soll die planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau der Bismarckstraße, die das Gebiet intern erschließt, geschaffen werden.

Für den Bereich existieren zwei Bebauungsplanaufstellungsbeschlüsse vom 19.03.1970 (Nr. 50/4) und 24.09.1991 (Nr. 216). Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 216 sah auf Grundlage eines Nutzungskonzeptes für den Bereich des ehemaligen britischen Mi-

litärhospitals eine künftige Nutzung als Klinikbetrieb sowie stationäre Einrichtungen der Altenpflege und betreutes Wohnen vor. Für die übrigen Bereiche war entsprechend der heutigen Situation die Nutzung als Gewerbe- Wohn- und Grünfläche geplant. Für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 50/4, der auch den nördlich angrenzenden Bereich des Seilerseegebietes umfasst, liegen keine Inhalte bzw. Zielaussagen vor.

Der Bereich der ehemaligen Kaserne wird heute im Rahmen einer privaten Hochschule (BITS), einer Internatsschule und eines Reitervereins genutzt, sodass die ursprünglich vorgesehene Nutzung nicht mehr der aktuellen Situation entspricht. Insofern sind die Aufstellungsbeschlüsse im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 367 "Bismarckstraße" aufzuheben. Die geplanten Nutzungskonzepte sollen an die heutige Nutzung (private Hochschule, Internat) angepasst werden.

Der Bebauungsplan Nr. 367 "Bismarckstraße" grenzt im südwestlichen Teilbereich an den Bebauungsplan Nr. 356 "Bereich Verkehrslehrgarten", der u.a. die Entwicklung von Einzelhandelsflächen zum Ziel hat. In dem hier gelegenen Mischgebiet soll daher im Bebauungsplan Nr. 367 "Bismarckstraße" unter der o.g. Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 356 "Bereich Verkehrslehrgarten" Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sieht der B-Plan eine potentielle Parkplatzfläche im nordwestlichen Bereich der Kleingärten vor, die ausschließlich für diese Anlage dienen soll. Weiterhin sind geringfügige Anbauten an die bestehenden privaten Wohngebäude an der Bismarckstraße durch die Festsetzungen möglich. Gleiches gilt für das Gelände des privaten Gymnasiums sowie der BITS.

## **1. Übergeordnete Planung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den nördlichen und westlichen Planbereich als Grünfläche, den südwestlichen Bereich als gewerbliche Baufläche und den Bereich des ehemaligen britischen Militärhospitals als Fläche für Gemeinbedarf dar.

Eine Änderung des FNP ist im Rahmen des Verfahrens nicht erforderlich, da die Bauflächen im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche dar, wobei der Bereich im Rahmen einer Berichtigung des FNP angepasst wird.

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt, Oberbereiche Bochum und Hagen als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

## **2. Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet gliedert sich städtebaulich in drei Teilbereiche:

- Grün- und Erholungsbereich mit vereinzelter Wohnbebauung
- Bereich der privaten Hochschule (BITS) /Privatschule mit Internat und angegliederter Stellplatzanlage
- Mischgebiet

Der größte Teil der Fläche der BITS und der Privatschule ist versiegelt. Im Bereich der Stellplatzflächen und innerhalb des Gebäudekomplexes befinden sich einzelne Grünelemente, die den Bereich optisch gliedern.

Der Bereich der Grünflächen und der vereinzelt Wohnbebauung ist bis auf die Gebäudeflächen mit der dazugehörigen Erschließung zum größten Teil unversiegelt. Die Flächen der Kleingartenanlage und das Freibad werden intensiv zu Erholungszwecken genutzt.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich zwei einzelne Wohnbereiche mit ca. 5 - 6 Einfamilienhäusern entlang der Bismarckstraße.

Der südwestliche Bereich des Plangebiets ist mit seiner Nutzung durch Wohn- und Geschäftshäuser als Mischgebiet einzuordnen und am stärksten verdichtet. Der Bereich des ehemaligen britischen Militärhospitals stellt eine Sonderform der Bebauung dar. Der Gebäudekomplex der ehemaligen militärischen Anlage ist weitgehend erhalten und wird heute durch eine private Hochschule (BITS) und eine Privatschule mit Internat genutzt.

## **6. Naturräumliche Situation**

Das Plangebiet gliedert sich naturräumlich in zwei Bereiche, den Siedlungsbereich und den Grün- bzw. Erholungsbereich.

Den größten Teil der Grünflächen bilden die Kleingartenanlage und das Freibad, die einer intensiven Nutzung unterliegen und hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit somit begrenzt sind.

Die im Bereich des Bebauungsplanes vorzufindenden Nutzungs- und Biotopstrukturen sind sehr inhomogen. Die Art der Bebauung reicht von massiven und hohen Gebäudeblöcken (BITS) über eingegründete Einfamilienhausbebauung bis hin zu einzeln stehenden Gebäuden mit zeitlich unterschiedlicher Nutzung wie im Schwimmbadareal.

Weiterhin liegen stark verdichtete Gebäudeansiedlungen im Bereich des Mischgebietes an der Mendener Landstraße sowie die kleinen Bauten der Kleingartenanlage inmitten der gärtnerischen Nutzung vor.

Auch die Nutzerströme und Störgrade variieren stark. In Bereichen wie dem Schwimmbadareal sind Besucherströme und Störintensität in den Sommermonaten und insbesondere an sonnigen, warmen Tagen erheblich. In der restlichen Zeit des Jahres und bei schlechter Witterung findet nur eine geringe bis keine Nutzung durch wenige Personen statt.

Die Flächen der BITS sowie des Gymnasiums werden außerhalb der Ferienzeiten intensiv genutzt. Der Fahrzeugverkehr beschränkt sich nicht nur auf das Gelände der BITS, sondern strahlt auch in die für das Parken von Fahrzeugen möglichen Verkehrsflächen der Bismarckstraße sowie zwischen Seilersee und Kleingartenanlage bzw. den Parkplatz am Freibad / an der Eissporthalle aus. Die Störintensität auf sensible Tierarten ist während der Unterrichtszeiten sehr hoch.

Im Mischgebiet finden sich nur wenige unbebaute Bereiche, sodass nur sehr wenige Tiere die Flächen als Nahrungshabitat und vermutlich noch weniger als Lebensraum nutzen. Die Störungen durch Anwohner, Beschäftigte und Kunden sind zu vernachlässigen.

Innerhalb der Kleingärten ergibt sich je nach Saison eine mittlere bis geringe Störintensität. Die Gärten selbst werden regelmäßig zur Gartennutzung und -pflege von den Besitzern besucht. Spaziergänger sind an den die Anlage teilenden öffentlichen Gehweg gebunden.

Der Versiegelungsgrad reicht von sehr hoch (BITS / Gymnasium, Mischgebiet, Verkehrsflächen) über mittel (Einfamilienhausbebauung) bis gering (Kleingartenanlage, Schwimmbadareal). Außerdem liegen unversiegelte Bereiche z.B. als nicht überplante Grünstreifen oder Grünanlagen im Naherholungsraum Seilersee vor. Dabei ist zwischen intensiven bzw. extensiven Nutzungen zu unterscheiden. Extensive Nutzungen kommen im gesamten Untersuchungsraum nur für isolierte Gehölzstreifen im Bereich der BITS / des Gymnasiums vor. Alle übrigen Flächen, z.B. die Liegeflächen des Bades wie auch die Rasenflächen am Seilersee oder die Haus- und Kleingärten, sind als intensiv genutzt einzustufen.

Altbaumbestand mit Höhlungen und Morschungen findet sich in Form der rotblühenden Kastanien im Grünstreifen um den großen Parkplatz auf dem BITS-Gelände. Außerdem stehen Lärchen und Säulen-Hainbuchen parallel zur Bismarckstraße zwischen den Eingangsbereichen des Gymnasiums und der BITS. Gehölzgruppen bestehend aus Einzelbäumen (z.B. Säulen-Hainbuchen, Kiefern) bzw. teilweise sehr dichte Gebüsche aus Exoten sind zwischen den Gebäuden des Hochschulkomplexes angelegt. Die teilweise isolierten Flächen sind für mobile, wenig sensible Arten nutzbar.

Einzelexemplare alten Baumbestands sowie mehrere Baumgruppen stehen auch innerhalb des Schwimmbadareals, an den Parkplätzen zwischen Schwimmbad und Mischgebiet bzw. Seilersee und Kleingärten. Intensiv genutzte Rasenflächen im Schwimmbadbereich, den Hausgärten und in den Grünanlagen des Seilersees dienen als Nahrungsraum, haben aber keine Funktion als Habitat oder Nistgelegenheit. Diese Bereiche sind intensiv genutzt.

Die Grünanlagen des Seilersee-Naherholungsgebietes bieten in direkter Nachbarschaft zur großen Wasserfläche des oberen Sees jungen, mittleren und älteren Baumbestand, Gehölz- und Gebüschgruppen verschiedener Dichte, Reife und Vernetzung. Hier ist mit großer Wahrscheinlichkeit von Vorkommen an Fledermäusen und Höhlenbrütern auszugehen.

Die versiegelten Flächen bieten keine Habitate außer potentiellen Nischen für Gebäudebrüter und Fledermäuse an aufstehenden Gebäuden. Gebäude unterschiedlicher Nutzungen und Größe weisen zahlreiche Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten sowohl für Gebäude- bzw. Höhlenbrüter als auch Sommer- wie Winterquartiere für Fledermäuse auf.

Insgesamt lässt sich ausführen, dass die Biotope entweder sehr geringe Naturnähe (Hausgärten, Mischgebiet) aufweisen oder durch sehr starke Störintensität (BITS- bzw. Gymnasiumgelände, Parkplatzflächen, temporär Schwimmbad) charakterisiert sind.

## **7. Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist für das Landschaftsbild von untergeordneter Bedeutung. Im Plangebiet liegen zwar größere Grün- und Feiflächen, diese sind jedoch stark anthropogen geprägt. Nördlich und westlich des Plangebietes schließen sich die Naherholungsbereiche des Seilersees an. Durch die optische und funktionale Trennwirkung der Autobahn A 46, die im Norden das Plangebiet tangiert, wird der Planbereich von den offenen Landschaftsbereichen abgeschnitten. Im Bereich des Seilersees wird die Trennwirkung der Autobahn durch ein Brückenbauwerk z.T. gemindert.

## **8. Verkehrssituation**

Die äußere Erschließung des Planbereichs erfolgt von Süden über die Mendener Landstraße und die innere Erschließung über die Bismarckstraße, die im Norden in einer Stellplatzanlage endet.

Nördlich der BITS befindet sich eine Stellplatzanlage, die durch die private Hochschule BITS und die Privatschule mit Internat genutzt wird.

Der nördliche Teil der Stellplatzanlage liegt auf öffentlichen Flächen und wurde zur Nutzung durch die BITS und die Privatschule mit Internat verpachtet.

## **9. Lärmbelastung**

Der Planbereich unterliegt hinsichtlich der Immissionen in Teilbereichen einer Vorbelastung. Diese wird hauptsächlich durch die Verkehrsgeräusche der umliegenden Straßen, den Geräuschemissionen der Sportanlagen und dem Parkplatzverkehr der privaten Hochschule verursacht.

## **10. Entsorgung**

Die Abfallbeseitigung ist mittels Anschluss- und Benutzerzwang durch Ortssatzung geregelt. Das Plangebiet wird in westlicher Richtung über Mischwasserkanäle in der Bismarckstraße entsorgt.

Im Bereich der Kleingartenanlage befindet sich ein verrohrter Bachlauf (Bilveringser Bach), der in westlicher Richtung in den Seilersee mündet. Dieser nimmt zum Teil Oberflächenwasser aus den östlich an das Plangebiet grenzenden Bereichen auf. Das nördlich der Parkplatzfläche im Bereich des BITS gelegene Regenrückhaltebecken dient zur Regulierung des Schmutz- und Oberflächenwassers, das im Bereich der Bismarckstraße, der BITS und der östlich angrenzenden Reitsportanlage anfällt.

## **11. Bodenbelastungen**

Teile der Flächen der privaten Hochschule (BITS) sind als Altlastenverdachtsfläche bekannt.

Die Flächen sind im Jahr 1996 durch das Büro Brauckmann untersucht worden. Aufgrund der langen militärischen Nutzung der betreffenden Flächen ist eine gewisse Grundbelastung an Schwermetallen und PAK sowie LCKW festgestellt worden. Diese geringen und unbedenklichen Schadstoffkonzentrationen bedingen bei einer hochsensiblen Nutzung wie z.B. einem Kinderspielplatz weitergehende Untersuchungsschritte wie z.B. Eluatuntersuchungen. Beeinträchtigungen hinsichtlich der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung sind hingegen nicht gegeben und Maßnahmen somit nicht erforderlich.

Im Bereich der Kleingartenanlage fand im Jahr 1986 eine Bodenuntersuchung durch das Büro Rummel hinsichtlich potentieller Bodenverunreinigungen statt. Im Bereich einiger Kleingartenparzellen wurde eine hohe Cadmiumkonzentration vorgefunden. Diese resultiert wahrscheinlich aus der Einleitung industrieller Abwässer mit unzulässigen Schadstoffgehalten. Die quantitative und qualitative Zusammensetzung der Schwermetalle im

Sediment deutet auf einen Betrieb mit Galvanik hin. Auf Grundlage der Untersuchung erfolgte eine Analyse des Aufwuchses in den betroffenen Gärten hinsichtlich potentieller Belastungen. Entsprechend der Empfehlung des Gutachter wurde der belastete Boden z.T. ausgekoffert und fachgerecht entsorgt. Darüber hinaus wurde zur Auflage gemacht, dass Nutzpflanzen nur noch in den dafür angelegten Hochbeeten anzupflanzen sind.

Das vom Planungsgebiet erfasste Freibadgelände grenzt an eine Altablagerung (ehem. Hausmülldeponie Nr. 06/044). Im Rahmen der Errichtung des Sport- und Solebades sowie Neugestaltung des Freibadgeländes wurde die Fläche im Jahr 1997 durch das Ingenieurbüro Schoof, Essen, untersucht. Die vorgefundenen Bodenbelastungen wurden durch Auskoffern und im Freibadbereich durch Versiegelung nutzungsbezogen saniert bzw. gesichert.

## Teil II: Städtebauliche Planung

---

### 1. Festsetzungen im Bebauungsplan

#### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Hinsichtlich der Gebietsfestsetzungen lässt sich das Plangebiet in drei Teilbereiche gliedern:

- Mischgebiet
- Grünflächen (Parkanlage, Freibad, Dauerkleingärten)
- Allgemeines Wohngebiet
- Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung: Schule)

Der Bereich der Hoch- und Privatschule wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Die vorhandene Nutzung soll an dem Standort langfristig erhalten werden, wobei durch die getroffene Festsetzung der überbaubaren Flächen ein gewisser Entwicklungsspielraum berücksichtigt wurde. Weitere Einschränkungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung bzw. Bauweise wurden in diesem Bereich unter Berücksichtigung des o.g. Entwicklungsspielraumes nicht getroffen. Die Nutzung für den Schulbetrieb findet hauptsächlich in den Gebäuden des ehemaligen Militärhospitals statt, wobei Erweiterungen hier eher in Form von An- und Umbauten und weniger in Abriss- und kompletten Neubauten stattfinden werden.

Das südwestlich gelegene Mischgebiet ist wie der Bereich der BITS größtenteils baulich genutzt. Die Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise orientieren sich hier ebenfalls hauptsächlich am Bestand und lassen zudem

eine gewissen Gestaltungsspielraum zu. Der Bebauungsplan Nr. 367 "Bismarckstraße" grenzt im südwestlichen Teilbereich an den Bebauungsplan Nr. 356 "Bereich Verkehrslehrgarten", der u.a. die Entwicklung von Einzelhandelsflächen zum Ziel hat. Daher soll in dem Mischgebiet unter der o.g. Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 356 "Bereich Verkehrslehrgarten" Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Der Bereich der Wohnbauflächen wird durch die getroffenen Festsetzungen ebenfalls im Bestand gesichert und mit einem ausreichenden Gestaltungsspielraum versehen. Die Festsetzungen orientieren sich auch hier an den bestehenden Gebäudestrukturen und Nutzungen.

Die Grünflächen sollen ebenfalls in ihrer derzeitigen Ausdehnung und Funktion gesichert werden, da sie eine wichtige Funktion im Rahmen der Naherholung übernehmen. Die Flächen der Parkanlage und des Freibades werden entsprechend ihrer Nutzung als Freibad bzw. Parkanlage festgesetzt.

Die Kleingartenanlage erhält durch die planerische Festsetzung einen besonderen Sicherungsstatus, der auch im Bereich von Fördermaßnahmen von Bedeutung ist. Im Bereich des bestehenden Vereinsheimes wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, die einen gewissen Gestaltungsspielraum bei einer möglichen Erweiterung des Gebäudes gewährleistet.

### 1.3. Erschließung

Die vorhandene Erschließung bleibt erhalten und wird durch die Festsetzung "Öffentliche Straßenverkehrsfläche" im Bebauungsplan gesichert. Im Nördlichen Teil der Bismarckstraße werden die Stellplätze, die überwiegend durch Naherholungssuchende und Kleingärtner genutzt werden, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie sollen langfristig erhalten werden. Die Parkplatzfläche im südwestlichen Teil der Bismarckstraße, die saisonal überwiegend durch Besucher des Freibades genutzt wird, wird als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt. Im Eingangsbereich der Kleingartenanlage wird eine Stellplatzfläche festgesetzt. Aufgrund der beengten Stellplatzsituation im Bereich der Bismarckstraße bietet sich hierdurch die Möglichkeit, zusätzlichen Parkraum für die Nutzer der Kleingartenanlage zu schaffen. Die Stellplatzanlage ist ein Bestandteil der Kleingartenanlage.

### 1.4. Immissionsschutz

An das Gebiet grenzt im Süden eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (L 743 Mendener Landstraße) und im Norden an die Autobahn A 46 von denen Lärmemissionen ausgehen. Weitere Lärmquellen in und außerhalb des Plangebietes sind die bestehenden Sportanlagen, die westlich an das Plangebiet angrenzen und die Stellplatzanlage der privaten Hochschule. Zur Ermittlung der Immissionswerte und dem daraus eventuell resultierenden Maßnahmenanfordernis wurde eine schalltechnische Untersuchung an das Ingenieurbüro Stöcker aus Burscheid in Auftrag gegeben.

Auf der Grundlage von Verkehrserhebungen wurden die Straßenverkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet im Rahmen eines Gutachtens berechnet und nach DIN 18005 beurteilt. Ausgehend von den Berechnungsergebnissen sind Grundlagen für einen ausreichenden Schallschutz nach DIN 4109 erarbeitet und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Festgesetzt wurden ausschließlich passive Maßnahmen. Aktive

Schallschutzmaßnahmen wurden nicht festgesetzt, da ihre Wirkung in keinem angemessenen Verhältnis zum Aufwand steht. Die empfindlicheren Nutzungen, wie das Wohnen, befinden sich zentral im Plangebiet und werden durch die massive Bebauung der Hochschule im Süden teilweise vom Straßenverkehrslärm abgeschirmt. Die Lärmemissionen durch den Verkehr auf der A 46 wurden darüber hinaus durch den bei der Erneuerung verwendeten "Flüsterasphalt" reduziert.

Im Bereich der Kleingartenanlage werden die empfohlenen Orientierungswerte der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) in Teilbereichen durch die nördlich angrenzende Bundesautobahn A 46 erheblich überschritten. Aufgrund der nur temporären Nutzung wird die Überschreitung hier in Kauf genommen, zumal die Lärmwerte aufgrund der o.g. Maßnahmen im Bereich der A 46 verringert wurden.

Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Dächer, Wände) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen und sog. Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, wonach die entsprechenden Innenraumpegel auf andere Weise eingehalten werden, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereichs unterschritten werden.

#### 1.5. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine eingetragenen Denkmale bekannt.

## 2. **Ver- und Entsorgung**

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist bereits an die zentrale Versorgung angeschlossen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung. Das Plangebiet ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen. Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die vorhandene Bebauung ist an das Fernmeldenetz angeschlossen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung. Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Das gesamte Plangebiet wird über Mischwasserkanäle in der Bismarckstraße entsorgt. Im Bereich der Kleingartenanlage liegt der verrohrte Bilveringser Bach, über den das Oberflächenwasser des oben beschriebenen Einzugsgebietes in westlicher Richtung in den Seilersee eingeleitet wird. Das im Bereich nördlich der Stellplatzfläche des BITS liegende Regenrückhaltebecken wird im Bebauungsplan entsprechend seiner Lage festgesetzt. Der Anschlussleitung des in der Bismarckstraße befindlichen Mischwasserkanals verläuft zum Teil über private Grundstücke und wird im Bebauungsplan über eine entsprechende Festsetzung gesichert. Alle übrigen Kanäle befinden sich auf öffentlichen Flächen und werden daher nicht gesondert festgesetzt.



### **3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG**

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist gem. § 13a BauGB gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen - keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft - stets gegeben sind. An größeren, zusammenhängenden Grünflächen existieren im Bereich des Plangebietes nur Naherholungsbereiche, die intensiv für Erholungszwecke genutzt und als solche im Bebauungsplan auch festgesetzt werden. Durch die Planung tritt darüber hinaus keine nennenswerte negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissions-situation ein. Daher wird auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

### **4. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf gem. § 13a BauGB grundsätzlich nur eine Grundfläche i.S. des §19 Abs.2 BauNVO von weniger als 20.000 qm festgesetzt werden, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die Größe der Grundflächen innerhalb des Bebauungsplanes beträgt bei einer angenommenen Grundfläche von 0,8 für die Fläche für Gemeinbedarf (Schule) ca. 36.000 m<sup>2</sup>. Damit liegt die Planung deutlich über dieser Grenze, so dass gem. § 13a Abs. 3 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist.

Die allgemeine Vorprüfung hat ergeben, dass aufgrund der Sachverhaltsdarstellung der Vorhabens- und Standortmerkmale auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine relevanten Auswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden zwei Bodengutachten, zu den möglichen Auswirkungen vorhandener Bodenbelastungen auf die anthropogene Nutzung erstellt und auf dieser Basis entsprechende, notwendige Festsetzungen getroffen. Insofern wird keine Veranlassung gesehen, eine förmliche UVP im Sinne des UVPG durchzuführen. Das beschleunigte Verfahren gem. §13a BauGB kann somit angewandt werden.

### **5. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG**

#### **5.1 Gesetzliche Grundlagen**

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Ziel der rechtlichen Vorgaben ist es, die biologische Vielfalt im Land zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Inhaltlich wird der Artenschutz in Deutschland durch die §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art. 5, 9 und 13) enthalten.

Nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden. Der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage.

#### 5.2 Schutzgebiete und -objekte

Von der Planung sind FFH- bzw. Vogelschutzgebiete, Naturschutz- (NSG) oder Landschaftsschutzgebiete (LSG) nicht direkt betroffen.

Auch nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sowie schutzwürdige Biotope, die im Biotopkataster NRW erfasst wurden, sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

#### 5.3 Durchführung der Artenschutzprüfung

Die Artenschutzprüfung (ASP) lässt sich in drei Stufen unterteilen. In der Stufe 1 (Vorprüfung) wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Dazu wurden zur Beurteilung verfügbare Informationen zum Artenspektrum eingeholt und vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit alle relevanten Wirkfaktoren einbezogen. Die planungsrelevanten Arten wurden anhand der Internet-Datenbank des LANUV ermittelt. Weitere Informationen zur Avi- und Fledermausfauna wurden beim Naturschutzbund (NABU), Naturschutzzentrum und bei der ULB des Märkischen Kreises eingeholt. Zudem wurde am 20.08.2011 eine Geländebegehung zur Erfassung der Biotopstrukturen sowie der Fauna im allgemeinen (Zufallsbeobachtungen) durchgeführt.

Im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung erfolgte eine Einschätzung der Wirkfaktoren des Vorhabens hinsichtlich der direkten Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten (erhebliche Störung, Verletzung, Tötung) sowie der nachhaltigen Beeinträchtigung auf die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang.

Im Umfeld des Plangebietes sind, wie bereits im vorherigen Punkt der Begründung ausgeführt, keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

#### 5.4 Betroffenheit planungsrelevanter Arten

Bei der Anlage einer Stellplatzfläche im nordwestlichen Bereich der Kleingärten wird es zu geringfügigen Verlusten an Obstbäumen mittleren Alters (überwiegend Apfel) kommen. Innerhalb der Grünanlage im Eingangsbereich stehen eine jüngere Eiche, ein mittelalter Bergahorn sowie ein Zierapfel. Hier ist aufgrund fehlender Höhlen in den Gehölzen nicht mit einer Betroffenheit planungsrelevanter Arten zu rechnen. Die dichte Hecke der Anlagenumrandung würde für die Stellplatzanlage entfernt. Hier gehen Nistmöglichkeiten potentiell verloren. Von einer Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist aber auch hier nicht auszugehen.

Für mögliche bauliche Erweiterungen innerhalb des Geländes der BITS sowie des privaten Aufbaugymnasiums sind ggf. Einzelbäume mit Höhlungen, Einzelgehölze sowie Gehölzgruppen zu entfernen. Bei den Einzelbäumen mit Höhlungen (insbesondere die rotblühenden Kastanien) kann es zu einer Betroffenheit planungsrelevanter Arten kommen (Höhlen-

brüter wie Kleinspecht, Fledermäuse).

Bei baulichen Erweiterungen der privaten Wohngebäude sind Eingriffe in die intensiv genutzten, naturfernen Gärten zu erwarten. Hieraus ist keine Betroffenheit abzuleiten.

Bei einem Ausbau des Parkplatzes zwischen Schwimmbadareal und Mischgebiet wären vier mittelalte Bäume betroffen. Es ist davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten hiervon nicht betroffen wären.

## 5.5 Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung einer Verletzung oder Tötung von Tieren oder einer Zerstörung von Nistplätzen oder Ruhestätten europäisch geschützter Vogelarten darf eine Baufeldräumung einschließlich Rodung von Bäumen und Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in einem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Ein Flächeninanspruchnahme auf Nebenflächen für z.B. Materiallagerung ist untersagt.

Um auszuschließen, dass Gebäudebrüter durch die Abbrucharbeiten (Kleingartenlauben, ggf. BITS-Gelände) geschädigt werden sowie die Fortpflanzungsstätten gestört werden, sollte der Abbruch von Gebäuden im Oktober erfolgen. Da ggf. Fledermausarten Gebäude als Winterquartier nutzen, sind Abbrucharbeiten innerhalb des Oktobers abzuschließen.

Darüber hinaus ist im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen von Neu- und Umbaumaßnahmen der Nachweis zu erbringen, dass planungsrelevante Arten nicht beeinträchtigt werden.

Für Neubauten sind fassadenintegrierte Nistkästen für Hausrotschwanz, Mauersegler und Fledermäuse zu integrieren. Diese Maßnahme ist eine kostengünstige Möglichkeit, Beeinträchtigungen lokaler Populationen von besonders geschützten Arten der Gebäudebrüter und Fledermäuse entgegen zu wirken.

Um auszuschließen, dass beim Entfernen von Altbaumbestand mit Höhlen, Morschungen und größeren Astausbrüchen Höhlenbrüter bzw. Fledermäuse getötet, verletzt oder ihre Nisträume bzw. Sommer- bzw. Winteraufenthaltsräume zerstört werden, sind die Fällungen ausschließlich im Oktober durchzuführen. Vor Beginn der Maßnahmen sind die Gehölze durch Neupflanzungen im direkten Umfeld zu ersetzen sowie zusätzliche künstliche Nisthilfen bzw. Fledermauskästen oder -bretter an umstehenden Altbäumen bzw. Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Zu den Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ist der Leitfaden "Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen" (zurzeit in der Entwurfsfassung) zu beachten.

## 5.6 Fazit

Als Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung mit selektiver Geländeüberprüfung ist bei Einhaltung der unter Pkt. 5.5 geforderten Maßnahmen nicht von einer Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf planungsrelevante Arten auszugehen. Somit stellen die artenschutzrechtlichen Belange kein unüberwindbares Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes dar.

Die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehörenden aber in NRW vorkommenden europäischen Arten wurden entsprechend der Handlungsempfehlung des Ministeriums

für Klimaschutz, Umwelt und Natur nicht näher betrachtet.

Von der hier vorliegenden Artenschutzrechtlichen Vorprüfung unberührt bleiben der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG (Rodungsverbot während der Brutzeit zum Schutz der Brutten sonstiger, im Planungsgebiet lebender Vogelarten) sowie die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn.

## 6. Klimaschutz

Der Bebauungsplan Nr. 367 "Bismarckstraße" sichert planungsrechtlich hauptsächlich den Bestand der Nutzungen im Plangebiet. Größere bauliche Veränderungen gegenüber dem jetzigen Zustand sind aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht möglich.

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Mikroklima im Bereich des Bebauungsplangebietes und das Makroklima sind nicht zu erwarten.

## 7. Flächenbilanz

Straßenverkehrsfläche:	7.428 qm
private Stellplatzfläche:	15.092 qm
öffentliche Parkplatzfläche:	1.053 qm
Grünfläche:	62.791 qm
Gemeinbedarfsfläche:	37.757 qm
Wohnbaufläche:	8.967 qm
Mischgebietsfläche:	5.331 qm
Größe Bebauungsplangebiet:	<b>138.419 qm</b>

## 8. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Iserlohn keine weiteren Kosten.

Iserlohn, 03.12.2012

(Olaf Pestl)