

# Begründung

**zum Bebauungsplans Nr. 296  
“Michaelstraße”  
nach § 2 ff BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

## Teil I: Planungsgrundsätze und Rahmenbedingungen

---

### 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südöstlich des Zentrums des Stadtteils Gerlingsen der Stadt Iserlohn nördlich der Straße “Am Schürenbusch / Im Hudegrund”.

Der Planbereich wird im Westen durch die Michaelstraße, im Osten durch die Straße “Am Schürenbusch”, im Süden durch die Straße “Im Hudegrund” und im Norden durch die Schule Gerlingsen, vorhandene Wohnbebauung und das Grundstück der Kath. Kirchengemeinde St. Michael begrenzt.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 170, 1203, 1315(tlw.), 1386(tlw.) 1429, 1443,1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1457, 1498(tlw.) der Flur 97 Gemarkung Iserlohn.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 3,6 ha.

### 3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll der Bereich insgesamt städtebaulich neu geordnet und wertvolle, zusammenhängende Freiflächen gesichert werden. Dabei sind folgende Hauptzielsetzungen zu nennen:

- Planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Ost- West Grünzuges, der auch im Freiflächensicherungskonzept als bedeutende innerstädtische Grünfläche enthalten ist
- Offenlegung des verrohrten Bachlaufes innerhalb des zentralen Grünzuges
- Planungsrechtliche Sicherung und Ausbau der Michaelstraße

- Entwicklung einer dem Bereich angepassten Bebauung auf der südlichen Teilfläche

#### **4. Übergeordnete Planung**

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Planbereich als Fläche für Gemeinbedarf und den südlichen und östlichen Bereich als Grünfläche dar. Es ist geplant den südlichen Bereich in eine Wohnbaufläche und den nördlichen Bereich in eine Grünfläche umzuwandeln, wodurch die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich wird. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen eines Parallelverfahrens gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden.

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Westlich der Michaelstraße, außerhalb des Planbereiches, beginnt ein Landschaftsschutzgebiet des Typs A (MÄRKISCHER KREIS 1997).

#### **5. Städtebauliche Situation**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist zur Zeit noch unbebaut. Westlich der Michaelstraße befinden sich Geschosswohnungsbauten in Form von Punkt- und Zeilenhäusern.

Der Kirchenbau im nördlichen Bereich, östlich der Michaelstraße, bildet als Solitärgebäude die nördliche Begrenzung des Grünzuges im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind durch eine städtebaulich weitgehend heterogene Struktur gekennzeichnet. Im nördlich angrenzenden Bereich befindet sich die Schule mit den Haupt- und Nebengebäuden, die wie die Kirche eine Sonderform hinsichtlich der Nutzung und der Gebäudekörper darstellt. Der östliche Bereich der Grünfläche ist hauptsächlich von zwei- bis dreigeschossiger Wohnbebauung umgeben, z.T. in Reihenhausform als auch als Geschosswohnungsbauten.

#### **6. Naturräumliche Situation**

Im Plangebiet herrscht Stadtrandklima vor, das gekennzeichnet wird durch einen hohen Grünflächenanteil, eine relativ geringe Versiegelungsrate sowie die Nähe zu regionalen Ausgleichsräumen, im vorliegenden Fall zu den westlich gelegenen, zusammenhängenden Waldgebieten der Rauhen Hardt. Stadtklimatische Effekte erreichen nur einen geringen und selten belastenden Ausprägungsgrad, wodurch Überlagerungseffekte durch geländeklimatische Faktoren zum Ausdruck kommen. Typisch für das Stadtrandklima ist eine relativ starke nächtliche Abkühlung; tagsüber kommen überwiegend geringe Erwärmungsraten zum Tragen.

Vorherrschende Bodentypen sind im Bereich der verrohrten Bachtrasse Gley z.T. Naßgley, stellenweise Anmoorgley aus grusig-steinigem, schluffigem Lehm, z.T. sandig, tonig mit mittlerer bis hoher Sorptionsfähigkeit und meist hoher Wasserdurchlässigkeit. Aufgrund der hier durch Geländemodellierung und Verrohrung anthropogen veränderten Bodenstrukturen, sind diese erst im östlichen Randbereich des Plangebietes in einem unverrohrten Abschnitt des Bachlaufes zu erwarten.

Nördlich der Bachtrasse liegen Parabraunerden und Braunerden, stellenweise pseudovergleyt aus lehmigem Schluff, stellenweise schwach grusig. Im Süden und Westen des Untersuchungsgebietes treten Braunerde, stellenweise Pseudogley-Braunerde aus grusig-steinigem bis schluffigem Lehm auf.

Der Bachlauf fließt innerhalb des Grünzuges von Nordwesten nach Südosten und ist auf der gesamten Fließstrecke von ca. 290 m unterirdisch verrohrt. Im östlichen Randbereich des UG tritt der Bach durch ein Betonrohr zutage.

## **7. Landschaftsbild**

Der zentrale Grünzug zeichnet sich überwiegend als parkartig angelegte, nach Osten geneigte Grünanlage mit ausgedehnten Rasenflächen und wenigen Baumgruppen und Einzelbäumen aus.

Landschaftliche Beeinträchtigungen ergeben sich aus zwei parallel verlaufende 220 und 110 kV Hochspannungsfreileitungen südlich und einer 8-geschossigen Block-Wohnbebauung nordwestlich des Untersuchungsgebietes.

Der Grünzug wird aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Schulzentrum Gerlingsen mit angebundenem Jugendtreff von Kindern und Jugendlichen für Spiel- und Freizeitaktivitäten genutzt. Die Pausenzeiten der Grundschüler im östlichen Gebäudekomplex des Schulzentrums werden bei entsprechender Wetterlage auf den Rasenflächen, auf denen auch einige Spielgeräte aufgestellt sind, verbracht.

Im Rahmen der Feierabenderholung "Pantoffelgrün" ist das Untersuchungsgebiet für die anwohnende Bevölkerung von Bedeutung. Die Anwohner nutzen die vorhandenen Wege vor allem zum Hunde ausführen und zum Spazieren gehen.

## **8. Verkehrssituation**

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt von Süden über die Straße "Am Schürenbusch" und von Norden über die Barbarastraße. Beide Straßen fungieren als Sammelstraßen und sind über die Michaelstraße in Nord-Süd Richtung verbunden. Die Michaelstraße, über die auch der Schulbusverkehr verläuft, verfügt über einen mangelhaften Ausbaustandart. Die Randbereich sind ungenügend befestigt, es fehlt ein Fußweg, und auf den z.T. unbefestigten Randbereichen wird ungeordnet geparkt.

## **9. Entsorgung**

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich über Mischwasserkanäle in der Straße "Am Schürenbusch", entsorgt.

## **10. Bodenbelastungen**

Erkenntnisse über potentielle Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen liegen für den Planbereich nicht vor.

## **Teil II: Städtebauliche Planung**

---

## 1. Festsetzungen im Bebauungsplan

### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

Gemäß dem Charakter der umgebenden Bebauung sind die Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit sind z.B. auch Läden zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen. Zur Vermeidung von Fahrwegen im Rahmen der Nutzungsmischung ist solch eine Entwicklung sinnvoll. Für den östlichen Teilbereich der Wohnbebauung werden hierbei eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0.8, maximal zwei Geschosse und eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich weitgehend an der östlich angrenzenden Bebauung und ermöglichen einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Ausführung der Gebäude. Gleichzeitig wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Die westlich der Michaelstraße festgesetzten Wohnbauflächen und die im nördlichen Teilbereich festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf (Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) sichern den Bestand und gewährleisten einen ausreichenden Spielraum hinsichtlich einer möglichen Entwicklung.

### 1.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich der östlich der Michaelstraße gelegenen Wohnbauflächen werden Baustreifen mit einer Bautiefe von ca. 15 Metern parallel zur jeweils angrenzenden Erschließung festgesetzt. Hiedurch ist ein gewisses Maß an städtebaulicher Ordnung garantiert und ein ausreichendes Maß an Baufreiheit gewährleistet.

Die neu zu entwickelnden Wohnbauflächen haben eine Größe von ca. 4.700 qm. Davon sind 40 %, also ca. 1.900 qm versiegelbare Fläche. Bei einer Einzelhausbebauung würden ca. 10 Einfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 470 qm entstehen.

### 1.3. Erschließung

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über die vorhandene Straße "Am Schürenbusch" und eine neu geplante in Ost-West Richtung verlaufende Stichstraße mit einer Wendeanlage für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug. Die Stichstraße ist als Mischverkehrsfläche auszubauen. Durch die Art der Erschließung wird verhindert, dass die empfindliche Wohnnutzung durch gebietsfremden Verkehr beeinträchtigt wird. Durch die Anbindung an die Michaelstraße entsteht eine Rechts vor Links Situation, die zu einer Verminderung der Fahrgeschwindigkeit auf der Michaelstraße führen wird. Der jetzige Verlauf der Michaelstraße wird weitgehend beibehalten. Im Bereich der Einmündung in die Straße "Am Schürenbusch" wird der Verlauf geringfügig begradigt und in westliche Richtung verlagert um die östlich angrenzende Wohnbaufläche hinsichtlich der Ausnutzbarkeit zu optimieren. Im Rahmen des Straßenausbaus wird ein einseitiger Gehweg angelegt und die ungeordneten Parkflächen geordnet. Der Fußweg verläuft im südlichen Bereich auf der vorhandenen Gehwegtrasse über die momentan schon die Gebäude "Am Schürenbusch" 36 bis 40 erschlossen sind. Im südlichen Bereich wird durch die etwas tiefere Lage der Michaelstraße eine kleinere Stützmauer zum Fußweg hin entstehen. Der Ausbau der neuen Stichstraße als auch der Michaelstraße ist in Asphalt vorgesehen.

### 1.4. Spiel - und Parkflächen

Der zentrale Grünzug soll neben der naturräumlichen Funktion auch als Park- und Spielfläche dienen. Durch Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet und die Bachoffenlegung wird die Fläche um naturräumliche Gliederungselemente bereichert und die Erholungs- und Spielfunktion gestärkt.

## **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. Der nördliche Teil des Plangebietes wird über einen Mischwasserkanal in der Straße "Am Schürenbusch" und der südliche Teil über einen Mischwasserkanal in der Straße "Im Hudegrund" entsorgt.

Gem § 51a WHG muß die Stadt bei der Ausweisung von Bauflächen die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswasser untersuchen. Es besteht die generelle Pflicht zur ökologischen Beseitigung von Niederschlagswässern. Das Niederschlagswasser ist bei einer erstmaligen Bebauung oder Versiegelung auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Letztendlich ist der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks somit zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Untersuchung das Versickerungspotential des Untergrunds mittels Versickerungsversuchen ermittelt und beurteilt. Sinn und Zweck der Versickerung nicht schädlich verunreinigter Niederschlagswässer von Dachflächen ist zum einen der Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts sowie der Grundwasserreserven und zum anderen die Verringerung der Kanalabmessungen und Minderung der Kanaleinleitergebühren.

Zur Erstellung des Hydrogeologischen Gutachtens wurde seitens der Stadt das Ingenieurbüro AWG Rummel und Knüfermann beauftragt. Zur Erkundung des Untergrundes wurden auf das Plangebiet verteilt 5 Rammkernsondierungen niedergebracht. Es wurden Versickerungsversuche durchgeführt, deren Ergebnisse auf die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden schließen lassen. Je nach anstehender Bodenart lassen sich bei den Versickerungsversuchen im Gelände verschiedene Durchlässigkeitswerte ermitteln.

Da aufgrund der Hanglage im Bereich der Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch Schichtenwasser/ Hangwasser dezentrale Versickerungsanlagen überfüllt werden und es zum Rückstau kommen kann, wird empfohlen von einer dezentralen Versickerung auf den Einzelgrundstücken abzusehen. Das Niederschlagswasser soll daher in den in nördlich angrenzenden Grünfläche liegenden verrohrten Bachlauf, der im Rahmen des Bebauungsplans offengelegt werden soll, eingeleitet werden. Dafür ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Bereich der Öffentlichen Grünfläche erforderlich.

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

### **3.1 Neue Bauflächen**

Nach §1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen, insbesondere auch „... die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)...“ (§1a, Abs. 2, Nr. 2 BauGB).

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten sind.

In diesem Zusammenhang wurde das Büro Ökoplan - Bredemann, Fehrmann, Kordges und Partner / Rademacher & Partner - mit der Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) zum Bebauungsplan Nr.296 "Michaelstraße" beauftragt

Das Gutachten bildet die fachliche Grundlage für eine Abwägung nach § 1a BauGB und beinhaltet neben einer systematischen Bestandserfassung und -bewertung von Natur und Landschaft eine Prognose und Bewertung der zu erwartenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Hieraus werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen abgeleitet sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für unvermeidbare Beeinträchtigungen entwickelt, die als Festsetzungen und Empfehlungen als Bestandteil in den Bebauungsplan übernommen werden.

Der Untersuchungsbereich des Landschaftspflegerischen Begleitplanes ist auf den durch den Bebauungsplan zusätzlich ermöglichten Eingriff im Bereich der neu geplanten Wohnbebauung und den vorhandenen Grünzug begrenzt.

Die Bereiche der vorhandenen Wohnbebauung und des Kirchengrundstückes wurden nicht untersucht, da hier ein Eingriff auf Grundlage des § 34 BauGB auch vor Aufstellung des Bebauungsplanes möglich war. Der Bebauungsplan sichert in diesen Bereichen lediglich den Bestand und bietet einen gewissen Entwicklungsspielraum.

Im Rahmen der Planung ergibt sich die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen, da eine bisher unbebaute Fläche als Wohnbaufläche überplant wird. Der durch die Bebauung entstehende Eingriff soll am nördlichen Rand des geplanten Baugebietes kompensiert werden. Dabei erfolgt der Ausgleich des Baugebietes unabhängig von der Renaturierung des verrohrten Bachlaufes, da für diese Maßnahme die Möglichkeit einer Förderung durch Landesmittel besteht. Bei einer Nichtförderung wird der Punkteüberschuss auf das Ökokonto der Stadt Iserlohn gebucht.

Die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen kann grundsätzlich zu umwelterheblichen Wirkungen auf die Bereiche Klima / Lufthygiene, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Biotoptypen / Vegetation sowie Landschaftsbild und Erholungsqualität führen. Dabei lassen sich baubedingte und anlagebedingte Belastungen temporärer und dauerhafter Art differenzieren.

Bei den baubedingten Belastungen handelt es sich i. d. R. um zeitlich begrenzte, temporäre Beeinträchtigungen wie Lärm- und Schadstoffbelastung durch den Baubetrieb, Flächeninanspruchnahme durch Lagerung von Material und Oberboden, Baugeräte und Fahrzeuge sowie Einrichtung von Arbeitsstreifen; dauerhafte Schädigungen entstehen bei unversiegelten Freiflächen evtl. durch Bodenverdichtung, Stoffeintrag o. ä. sowie bei Gehölzbeständen in Form von mechanischen Verletzungen und Bodenverdichtungen im Kronentraufbereich.

Bei Umsetzung sämtlicher im LBP aufgeführten Schutz- und Minderungsmaßnahmen verbleibt als Beeinträchtigung:

- eine nachhaltige Veränderung des Bodengefüges durch Neuversiegelung
- Verlust von kleinflächigen Gehölzstrukturen
- Verlust von Zierrasen auf einer öffentlichen Grünfläche

**Tabelle 1: Kompesationsermittlung**

			Voreingriffszustand		Nacheingriffszustand	
lfd Nr.	Biotoptyp Maßnahme	Gesamtwert (GW)	Fläche (qm)	Wertpunkte (GW X qm)	Fläche (qm)	Wertpunkt (GW X qm)
1	versiegelte Fläche (Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Gebäude)	0	882	0	2.139	0
3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, sonstige wassergebundene Decken	1	258	258	200	200
6	Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen	1	210	210	-	-
8	Zier-, und Nutzgärten, strukturarm	2	-	-	3.527	7.054
11	Rasen (z.B. in Grün- und Parkanlagen)	2	5461	10.922	515	1.030
18	Grünflächen in Wohn- und Mischgebieten	3	65	195	-	-
27	naturfremde Fließ- und Stillgewässer ausgebaut (Regenrückhaltebecken)	6	-	-	824	4.944
35	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, reich strukturiert	8	69	552	-	-
36	Alleen, Einzelbäume, Baumgruppen, heimisch und standortgerecht	8	329	2.632	69	552
36b	Alleen, Einzelbäume, Baumgruppen, heimisch und standortgerecht Stammdurchmesser r>50 cm	10,4	148	1.539	148	1.539
<b>Gesamtsumme:</b>			<b>7.422</b>	<b>16.308</b>	<b>7.422</b>	<b>15.319</b>
<b>Gesamtbilanz:</b>			<b>-989</b>			

(Eine Biotoptypenerfassung erfolgte im Juni 2005. Die Kartierung erfolgte in Anlehnung an die „Biotoptypenliste / Bestandsbewertung“ der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises (MÄRKISCHER KREIS 2002), eine angepasste Biotopliste auf Grundlage der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ARGE (Vereinfachtes Verfahren)).

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen ist entsprechend dem LBP und den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Aufwertung der geringwertigen Zierrasenfläche im Norden der geplanten Bauflächen vorgesehen.

### **Biotoptypwertberechnung**

Bei den vorgesehenen Baumpflanzungen wird die nach 25 bis 30 Jahren zu erwartende Trauf-

fläche mit einer Steigerung von 4 Wertpunkten als Ausgleichsmaßnahme angesetzt. Hierbei werden je großkronigem Baum 80 qm angesetzt, sodass sich bei der Anpflanzung von 4 Bäumen eine Trauffläche von 320 qm ergibt.

**Tabelle 2: Ausgleich Ersatz**

		Voreingriffszustand		Nacheingriffszustand	
Biotoptyp Maßnahme	Gesamtwert (GW)	Fläche (qm)	Wertpunkte (GW X qm)	Fläche (qm)	Wertpunkt (GW X qm)
Rasen (z.B. in Grün- und Parkanlagen)	2	320	640	-	-
Alleen, Einzelbäume, Baumgruppen, heimisch und standortgerecht	6*	-	-	320	1.920
<b>Gesamtsumme:</b>		<b>320</b>	<b>640</b>	<b>320</b>	<b>1.920</b>
<b>Gesamtbilanz:</b>					<b>+1.280</b>

\*30 Jahre nach Neuanlage

### Bilanz

Einem Gesamtwertverlust von 989 Wertpunkten steht nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahme ein Wertzuwachs von 1.280 Wertpunkten gegenüber, sodass sich in der Bilanz ein **Überschuss von 291 Wertpunkten** ergibt. Der durch die Baumaßnahmen verursachte Eingriff gilt damit nach Umsetzung der Ersatzmaßnahme im Sinne des Gesetzes als ausgeglichen.

### 3.2. Offenlegung des verrohrten Bachlaufes / Grünzug

Der für den Stadtteil Gerlingsen wichtige Grünzug soll ökologisch aufgewertet und gleichzeitig als öffentliche Grünfläche attraktiver gestaltet werden. Einen wesentlichen Bestandteil dieser Maßnahme bildet die Offenlegung und naturnahe Gestaltung eines verrohrten Bachlaufes innerhalb der Grünfläche.

Die offenzulegende Bachverrohrung ist ca. 280 m lang und beginnt ca. 25 m unterhalb des Weges zum Schulgelände, verläuft entlang der Schule Gerlingsen und endet am östlichen Wendepunkt der Straße „Im Hudegrund“. Danach führt der vorhandene, offene Bachverlauf bis zur Straße „Am Schürenbusch“.

Das Einzugsgebiet des Baches ist fast vollständig bebaut. Es gibt keine natürlichen Zuflüsse. Die vorhandene Verrohrung nimmt derzeit das Regenwasser eines Teilstückes der Straße und der Bebauung „Am Sonnenbrink“ sowie der Fußwege und der Grünanlage zwischen Schule und Kirche auf.

Einen neuen Regenwasserzufluss über ein Regenrückhaltebecken wird der Bach aus dem geplanten Baugebiet und der Michaelstraße erhalten. Den Zuflüssen werden Absetzanlagen mit Tauchwand vorgeschaltet. Es ist geplant, weitere Regenwasserzuflüsse an den Bach anzuschließen.

Der Bach beginnt mit einem als Quelltopf gestalteten Bauwerk und führt wegen des steilen Geländegefälles (z.T. bis 1:7) teilweise über Riegelrampen und Sohlgleiten. Wo es das Geländegefälle erlaubt, werden raue Rampen entsprechend der „Blauen Richtlinie“ ausgebildet. Die Grabtiefe liegt etwa zwischen 0,50 m bis 1,15 m an den Durchlässen. Die Durchlässe werden entsprechend ihrer Länge als DN 800 mit ca. 15 cm Sohlssubstrat ausgeführt.

Durch die geplante Maßnahme soll die Grünanlage aufgewertet und das Wohnumfeld verbes-

sert werden. Die Offenlegung mit Anschlussmöglichkeit weiterer, bisher zur Kläranlage abgeleiteten Regenwasseranschlüssen dient zusätzlich einer umweltgerechten Regenwasserbewirtschaftung.

Leitbild und Entwicklungsziel:

Das Leitbild definiert „den Zustand eines Gewässers anhand des heutigen Naturpotenzials des Gewässerökosystems auf der Grundlage des Kenntnisstandes über dessen natürliche Funktionen“ (LUA NRW 1999, S. 8).

Der Betrachtungsraum entspricht der Fließgewässerlandschaft „Silikatisches Grundgebirge“. Der offen zu legende Bachlauf entspricht dem Fließgewässertyp „Ephemerer Bach“. Ephemere Bäche führen nur nach starken Regenfällen oder nach der Schneeschmelze Wasser. Ein Großteil des Gebietsabflusses erfolgt unterirdisch im Karstgrundwasserleiter. (LUA NRW 2002).

Die Gewässerplanung orientiert sich weitgehend an dem Leitbild „Ephemerer Bach“. Eine umfassende Darstellung typischer morphologischer, chemischer und hydrologischer Merkmale sowie die Darstellung des typischen Arteninventars ist dem Merkblatt Nr. 17 (LUA NRW 1999) zu entnehmen.

Das Entwicklungsziel ist eine Verbesserung des ökologischen Zustandes des Fließgewässers unter Berücksichtigung der bestehenden Ansprüche an die Gewässer bzw. an deren Umfeld.

Zur Förderung der natürlichen Funktionsfähigkeit des Gewässerökosystems sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Herstellung eines leitbildgerechten Gewässerquerschnitts mit wechselnden Böschungsneigungen
- Stärkung der Eigendynamik durch Herstellung einer möglichst naturnahen Linienführung
- Anlage von Uferstreifen
- Entwicklung einer standorttypischen Ufervegetation (Ufergehölzsaum)
- Beschränkung der Sohlbefestigung auf das zum Gefälleabbau und zur Profilsicherung unbedingt erforderliche Maß
- Herstellung der Durchgängigkeit durch ausreichend dimensionierte Durchlässe

Zum Erosionsschutz ist auf der gesamten Profillbreite der Böschung eine flächendeckende Ansaat mit 15 g / m<sup>2</sup> der Regelsaatgutmischung RSM 8.1 „artenreiches Extensivgrünland“ vorzunehmen. Zur Minderung der Erosionsgefahr ist der Kräuteranteil der Regelaussaatmenge zu halbieren.

Die oberen zwei Drittel der Böschungen sind abschnittsweise gemäß Maßnahmenplan mit Baum- und Strauchpflanzen zu bepflanzen. Zur Anlage der Baum- und Strauchpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die tiefergelegenen Böschungsbereiche sind vorrangig mit Schwarzerlen zu bepflanzen, während die übrigen Arten in den höhergelegenen Bereichen anzupflanzen sind. Die Herstellung des Bachprofils mit wechselnden Böschungsneigungen von 1:2 und 1:3 ergibt einen beidseitig unterschiedlich breiten Uferstreifen und einen leicht gewundenen Verlauf der Grabensohle.

Nach der Offenlegung des Bachlaufs und der anschließenden Bepflanzungsmaßnahmen ergibt sich eine **Aufwertung** des zu beplanenden Bereiches von **10.593 Wertpunkten**.

Die ermittelten Wertpunkte im Rahmen der Bachoffenlegung sind nicht zum Ausgleich der neu geplanten Wohnbauflächen erforderlich, da diese bereits mit einem Überschuss von 291 Punkten ausgeglichen sind.

Bei einer Nichtförderung der Maßnahme werden die Wertpunkte in das Ökokonto der Stadt Iserlohn gebucht.

**Tabelle 3: Bilanz Bachoffenlegung**

			Voreingriffszustand		Nacheingriffszustand	
Ifd Nr.	Biotoptyp Maßnahme	Gesamtwert (GW)	Fläche (qm)	Wertpunkte (GW X qm)	Fläche (qm)	Wertpunkt (GW X qm)
1	versiegelte Fläche (Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Gebäude)	0	5	0		0
3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, sonstige wassergebundene Decken	1	21	21		
11	Rasen (z.B. in Grün- und Parkanlagen)	2	1.888	3.776		
27	naturfremde Fließ- und Stillgewässer ausgebaut (Regenrückhaltebecken)	6	6	36		
34	Grünland, extensiv genutzt	8			1166	9.328
35	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, reich strukturiert	8	80	640	-	-
36	Alleen, Einzelbäume, Baumgruppen, heimisch und standortgerecht	8	62	496		
36a	Alleen, Einzelbäume, Baumgruppen, heimisch und standortgerecht	6*			610	3660
39	Naturnahe Fließ- und Stillgewässer mit Ufervegetation	9			286	2574
<b>Gesamtsumme:</b>			<b>2.062</b>	<b>4.969</b>	<b>2.062</b>	<b>15.562</b>
<b>Gesamtbilanz:</b>			<b>+10.593</b>			

\*30 Jahre nach Neuanlage

#### 4. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Nach der Neuregelung des EAG-Bau muss für alle Bebauungspläne eine Umweltprüfung vor-

genommen werden. Auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, finden gem. § 244 (2) BauGB die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

Das seit dem 27.07.2001 geltende Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) legt u.a. fest, dass Bebauungspläne für die nach März 1999 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, diesem Gesetz und damit der Prüfungspflicht unterliegen. Dieses Planverfahren unterliegt damit diesem Gesetz.

Gem. Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG ist eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" vorzunehmen beim Bau eines Städtebauprojektes (Bebauungsplan) für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 100.000 m<sup>2</sup> beträgt. Da die im Rahmen der Planung festgesetzte Grundfläche mit ca. 1880 qm weit unter dem o.g. Schwellenwert liegt, ist eine UVP und eine allgemeine Vorprüfung in diesem Fall nicht erforderlich.

## 5. Flächenbilanz

### *Bestand:*

Wohnbaufläche	5.358 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf Kirche	4.280 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	25.166 m <sup>2</sup>
Straßenfläche	942 m <sup>2</sup>

### *Planung:*

Wohnbaufläche (Bestand)	5.358 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf Kirche (Bestand)	4.280 m <sup>2</sup>
überbaubare Wohnbaufläche geplant (GRZ: 0.4)	1.880 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche WA	2.820 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	20.066 m <sup>2</sup>
Straßenfläche	1.342 m <sup>2</sup>

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt: **35.746 m<sup>2</sup>**

## 6. Kostenschätzung

### *Gewässerbau*

Offenlegung Bachlauf (einschließl. Begrünung)	190.000 Euro
Regenrückhaltebecken	123.000 Euro

### *Straßenbau*

Ausbau Michaelstraße  
Ausbau Stichstraße

204.000 Euro  
57.000 Euro

Iserlohn, 07.10.2005

(Dr. Ahrens)  
Erster Beigeordnete