



Bebauungsplan Nr. 371

»Sümmern - Dahlbreite II«

Begründung (Teil A)

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen
des Bauleitplanes

ENTWURF

Stand: 16. November 2010



bearbeitet im Auftrag:

Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44
info@post-welters.de / www.post-welters.de

Inhalt

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2. Bestandssituation	5
2.1 Einordnung im Stadtgefüge	
2.2 Plangebiet	
2.3 Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur	
2.4 Verkehrliche Einbindung	
3. Förmliche und informelle Planungen	8
3.1 Regionalplan	
3.2 Landschaftsplan	
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	
3.4 Bebauungspläne	
3.5 Stadtentwicklungskonzept	
4. Städtebaulicher Entwurf	10
4.1 Städtebauliche Planungsziele	
4.2 Städtebauliches Konzept	
4.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept	
4.4 Grün- und Freiraumkonzept	
4.5 Untersuchte Konzeptalternativen	
5. Festsetzungen	16
5.1 Art der baulichen Nutzung – Wohnungsanzahl	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	
5.4 Stellplätze und Garagen	
5.5 Nebenanlagen	
5.6 Öffentliche Verkehrsflächen	
5.7 Öffentliche Grünflächen	
5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanz- und Erhaltungsgebote	
5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
6. Gestalterische Festsetzungen	25
6.1 Ziele der gestalterischen Festsetzungen	
6.2 Doppelhäuser	
6.3 Dächer	
6.4 Garagen und Nebenanlagen	
6.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen	

7.	Umweltbelage	29
7.1	Umweltbericht	
7.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	
7.3	Schalltechnische Untersuchungen	
7.4	Verkehrliche Untersuchung	
7.5	Bodenuntersuchung	
7.6	Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung	
7.7	Bodenlagernde Rückstände / Bodendenkmäler	
8.	Ver- und Entsorgung	34
9.	Realisierung	35
9.1	Verkehrerschließung / Landesstraße L 680	
9.2	Bodenordnung	
9.3	Städtebauliche Verträge / Kosten	
10.	Städtebauliche Zahlenwerte	36

Zu dieser Begründung gehört ein gesondert erarbeiteter Umweltbericht!

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Bereits 1972 wurde die Weiterentwicklung des Zentrums Sümmern diskutiert. Auch das Stadtteilkonzept von 1982, das in einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 184 »Sümmern Dahlbreite« im Jahre 1988 mündete, sowie die Rahmenplanungen für den Bereich Sümmern Dahlbreite Anfang 1990 gingen von diesen Überlegungen aus. Das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahre 2005 bewertet den Bereich als zukünftigen Entwicklungsschwerpunkt für eine dem zukünftigen Bedarf angepasste Wohnflächenentwicklung. Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 stellt insbesondere für den Bereich Sümmern-Ost großflächige, zusammenhängende Wohnbauflächen dar, so dass dieser Bereich den Schwerpunkt der künftigen Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Iserlohn bildet.

In der Folge wurde für den westlichen Teil der Gesamtentwicklung Dahlbreite, der Bereich Sümmerner Straße/Burggräfte/Weideplatz (= 1. Bauabschnitt), im Jahre 2007 ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt, der als Grundlage für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums an der Sümmerner Straße, ca. 50 Einfamilienhäusern und einer Seniorenwohnanlage dient.

Inzwischen ist der 1. Bauabschnitt in vergleichsweise kurzer Zeit weitestgehend bebaut, so dass nun aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser im direkten Anschluss der verbliebene östliche Teilbereich der Gesamtplanung Dahlbreite entwickelt werden soll.

Die Umsetzung des 2. Bauabschnittes erfordert das entsprechende Planungsrecht. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der beabsichtigten Entwicklungsmaßnahmen geschaffen.

2. Bestandssituation

2.1. Einordnung im Stadtgefüge

Das Plangebiet (=Geltungsbereich des Bebauungsplanes) liegt am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes von Iserlohn im Grenzbereich zum Mendener Stadtgebiet.

Der Ortsteil Sümmern besitzt im Bereich der Laventiestraße/Gerberstraße einen gewachsenen Ortskern, der als Stadtteilzentrum mit differenzierten Dienstleistungs- und Nahversorgungsangeboten sowie zentralen Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Kindergarten, Schule, Jugendheim, Kirche usw.) ausgestattet ist. Darüber hinaus wird die Nahversorgung über das neue Einzelhandelszentrum an der Sümmerner Straße gewährleistet.

Südlich, westlich und nordöstlich des Ortskernes erstrecken sich großflächige Wohnsiedlungsbereiche. Nördlich des Ortskernes und der Sümmerner Straße befindet sich das großflächige Gewerbegebiet Rombrock. Insgesamt handelt es sich bei dem Stadtteil Sümmern um einen für Iserlohn typischen, landschaftlich eingebetteten, peripheren Wohnsiedlungsbereich.

Die das Plangebiet im Norden begrenzende Landesstraße L 680 (Sümmerner Straße) dient als wichtige Verbindungsstraße zwischen der B 233 im Westen und dem Stadtzentrum von Menden im Osten.

2.2. Plangebiet

2.2.1. Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha, liegt innerhalb der Gemarkung Sümmern, Flur 8, und wird im Wesentlichen folgendermaßen umgrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Sümmerner Straße,
- im Osten durch eine gedachte Linie zwei Meter östlich parallel zur östlichen Flurstücksgrenze des Bixterhauser Hellweges,
- im Süden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Straße Weideplatz,
- im Westen durch die Baugrundstücke des soeben realisierten 1. Bauabschnittes.

Um den neu geplanten verkehrlichen Anschluss an den 1. Bauabschnitt, die konkretisierte städtebauliche Konzeption im 2. Bauabschnitt sowie die aktuelle Planung des Grünzuges zwischen den beiden Bauabschnitten realisieren zu können, werden im östlichen Randbereich des 1. Bauabschnittes Flächen des Bebauungsplanes Nr. 337 überplant. Zur Berücksichtigung eventuell notwendiger Straßenumbaumaßnahmen im Einmündungsbereich Bixterhauser Hellweg / Sümmerner Straße wird der Geltungsbereich hier im Nordwesten vorsorglich erweitert. Die detaillierte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.2. Bestandsituation im Plangebiet

Das Plangebiet ist bis auf die begrenzenden Verkehrsflächen von intensiver ackerbaulicher Nutzung geprägt. Das Gelände fällt nach Norden hin ab und weist Höhen zwischen ca. 185,5 m ü. NN im nordwestlichen Randbereich (Sümmerner Straße) und ca. 198 m ü. NN im südwestlichen Bereich (Geländekuppe nördlich der Straße Weideplatz) auf. Das für eine Bebauung vorgesehene Gelände besitzt somit in dem am stärksten geneigten Bereich einen Höhenunterschied von ca. 11,5 m auf einer Länge von ca. 140 m. Die Geländeneigung beträgt hier zwischen 7 und 10 %.

Nördlich der Sümmerner Straße befindet sich ein ca. 15-20 m breiter, dicht mit Gehölzen bewachsener Schallschutzwall, der das nördlich dahinter liegende Wohngebiet am Feldmarking von der Sümmerner Straße abgeschirmt.

2.3. Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Im Westen wird sowohl das nähere (hierzu gehört auch der 1. Bauabschnitt der Gesamtentwicklung Dahlbreite) wie auch das weitere bauliche Umfeld vorwiegend von Wohnnutzungen geprägt. Ausnahmen bilden u. a. die Gemeinbedarfeinrichtungen an der Burggräfte (Jugendheim, Kindergarten, Schule mit Turnhalle, Spielplätze) sowie der Nahversorgungsstandort an der Sümmerner Straße. Weiter südöstlich im Bereich des Ortskernes Sümmern sind demgegenüber verstärkt für Stadtteilzentren typische Mischnutzungen zu finden (Einzelhandel/Dienstleistung im Erdgeschoss, Wohnen in den Obergeschossen).

Nördlich der Sümmerner Straße erstreckt sich, abgeschirmt durch einen begrünten Lärmschutzwall, ein größeres zusammenhängendes Wohngebiet (Wohnstandort Feldmarking), welches überwiegend aus einer ein- bis zweigeschossigen Doppel- und Reihenhausbebauung aus den 1970/90er Jahren besteht.

Östlich des Geltungsbereiches setzen sich die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen bis zur Stadtgrenze Menden weiter fort.

Südlich an den Geltungsbereich grenzt das Grundstück einer kürzlich neu erstellten Sportanlage. Die Sportanlage soll dem Breitensport, dem Vereinssport sowie dem Schulsport der örtlichen Grundschule zur Verfügung stehen. Sie umfasst neben einem großen Fußballplatz mit Flutlichtanlage auch weitere Kleinspielfelder und Leichtathletikanlagen sowie ergänzende Einrichtungen wie Vereinsheim und Tribünenanlage. Erschlossen wird die Sportanlage von Osten über den Bixterhauser Hellweg. Hier befindet sich auch der zugehörige Parkplatz mit ca. 60 Stellplätzen.

2.4. Verkehrliche Anbindung

2.4.1. Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet besitzt hauptsächlich über die Erschließungsstraße des 1. Bauabschnittes (Straße Dahlbreite) sowie untergeordnet über den Bixterhauser Hellweg unmittelbaren Anschluss an die klassifizierte Landesstraße L 680 (hier: Sümmerner Straße). Die L 680 verläuft in ost-westlicher Richtung und dient als Verbindung zwischen der B 233 im Westen und dem Stadtkern von Menden im Osten. Über die B 233 besteht im Süden Anschluss an das Stadtzentrum von Iserlohn und die BAB 46 (Anschlussstelle Iserlohn-Seilersee) sowie im Norden an das Stadtzentrum Unna und die BAB 443. Das Plangebiet ist somit gut an das örtliche und überörtliche Fernstraßennetz angebunden.

Die geradlinig verlaufende L 680 Sümmerner Straße besitzt innerhalb der Ortschaft Sümmern ebenfalls eine wichtige innerörtliche Verteilerfunktion. Von hier aus werden im Süden der Ortskern und die sich daran anschließenden Wohnsiedlungsbereiche bzw. im Norden das Gewerbegebiet Rombrock sowie das Wohngebiet Feldmarkring erschlossen. Bei dem Straßenabschnitt der L 680 im Bereich des Plangebietes handelt es sich um eine anbaufreie Strecke außerhalb geschlossener Ortschaft.

Die bestehende Bebauung südwestlich des Plangebietes wird über die Straße Weideplatz erschlossen, der somit hier die Funktion einer Wohnstraße zukommt. Die Straße besitzt heute im Westen Anschluss an die Burggräfte, im Osten an den Bixterhauser Hellweg und das Wirtschaftswegenetz.

2.4.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im näheren Umfeld des Plangebietes verkehren derzeit mehrere Buslinien der Märkischen Verkehrsgesellschaft mbH (MVG). Der Bereich Burggräfte/Dahlbreite wird über die Haltestellen »Burggräfte« und »Feldmarkring« unter anderem von den MVG-Linien 14 und 22 ange-dient (3 vertaktete stündliche Fahrtmöglichkeiten in Richtung Iserlohn, 2 vertaktete stündliche Fahrtmöglichkeiten in Richtung Menden in der Hauptverkehrszeit). Darüber hinaus verkehren hier die Linien 2 (mit bedarfsbezogenen Fahrten zwischen Hemer und Industriegebiet Rombrock), 214 und 222 (mit schulbezogenen Fahrten nach Menden und Iserlohn) sowie der NachtBus N2.

Um das gesamte Wohngebiet Dahlbreite und die südlich hieran angrenzenden Sportanlagen besser an den ÖPNV anzubinden, gibt es Überlegungen, eine Buslinie über die Straße Dahlbreite und den Bixterhauser Hellweg zu führen. In diesem Falle wäre das Plangebiet unmittelbar an das ÖPNV-Netz angebunden.

3. Förmliche und informelle Planungen

3.1. Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan (früher: Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – (Stand Februar 2009) wird der Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Darüber hinaus ist die Sümmerner Straße als Straße für den vorwiegend regionalen Verkehr dargestellt. Die vorliegende Planung stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

3.2. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Der Bereich östlich des Bixterhauser Hellweges und südlich der Straße Weideplatz ist Teil des Landschaftsplans Nr. 4 »Iserlohn« des Märkischen Kreises (1997).

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn wird der Bereich des Plangebietes als Teil einer größeren Wohnbaufläche dargestellt, die sich nach Westen hin fortsetzt. Nach Norden hin wird die Wohnbaufläche durch einen breiten Streifen unterbrochen, der entlang der Sümmerner Straße verläuft und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Östlich und südlich grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet, die hier darüber hinaus Teil des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes sind.

Diese Planung stimmt mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überein und folgt daher dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

3.4. Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Teil der städtebaulichen Gesamtentwicklung Dahlbreite. Für den östlichen Teilbereich zwischen der Sümmerner Straße, Burggräfte und Weideplatz (1. Bauabschnitt) gilt seit November 2008 der Bebauungsplan Nr. 337 »Sümmern Dahlbreite« sowie seit Juli 2009 dessen 1. Änderung. Die Planung sieht im Wesentlichen ein Sondergebiet für ein Nahversorgungszentrum sowie durch Grünflächen gegliederte Allgemeine Wohngebiete vor. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden im östlichen Randbereich hier bereits festgesetzte Grün- bzw. Straßenverkehrsflächen überplant. In diesem Zuge wird in diesem Bereich die Wirksamkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 337 und dessen 1. Änderung aufgehoben.

Südlich angrenzend an das Plangebiet ist seit März 2010 der Bebauungsplan Nr. 355 »Sümmern – Sportplatz Mühlenbreite« rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan setzt hier im Wesentlichen öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest.

Für das nördlich an die Sümmerner Straße angrenzende Wohngebiet am Feldmarkring gilt seit August 1982 der Bebauungsplan Nr. 145 »Sümmern-Nord«. Dieser sieht entlang der Sümmerner Straße öffentliche Grünfläche in Verbindung mit einem Schallschutzwall vor und nördlich hiervon Allgemeines Wohngebiet.

3.5. Stadtentwicklungskonzept

Das in Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellte Stadtentwicklungskonzept (Abschlussbericht aus dem Jahr 2005) formuliert für die Ortsteile Sümmern / Griesenbrauck folgende für diese Planung bedeutsame Entwicklungsziele:

Entwicklungsschwerpunkt Dorfmitte Sümmern

- Schaffung seniorengerechter Wohnangebote,
- Optimierung der Angebote für Kinder und Jugendliche.

Entwicklungsschwerpunkt Sümmern-Ost

- Gestaltung attraktiver Ortseingangssituationen,
- abschnittsweise Wohnbauflächenentwicklung,
- Aufbrechen der Barrierewirkung zwischen den neuen Wohnbauflächen und der Siedlung Feldmarkring,
- gestalterische Aufwertung des Überganges zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum.

Die im Stadtentwicklungskonzept formulierten Ziele stehen in Einklang mit den Zielen dieser Planung.

4. Städtebaulicher Entwurf

4.1. Städtebauliche Planungsziele

Bei der vorliegenden städtebaulichen Planung handelt es sich – anschließend an den 1. Bauabschnitt – um die Weiterentwicklung der Wohnbaufläche Dahlbreite. Zu den wesentlichen Zielen dieser städtebaulichen Planung zählen

- die Integration der Planung in das vorhandene städtebauliche Umfeld unter Fortführung der Siedlungsstruktur des 1. Bauabschnittes,
- die kleinmaßstäbliche, qualitätvolle bauliche Weiterentwicklung eines aufgelockerten Wohngebietes für Einfamilienhäuser,
- die Sicherung der Belange des Immissionsschutzes und die Berücksichtigung der bestehenden Sportanlage,
- die Berücksichtigung solarenergetischer Prämissen,
- ein angemessenes und ausreichendes Stellplatzangebot,
- die landschaftliche Einbindung der Siedlungsfläche und die Ausformulierung eines neuen Ortsrandes im Osten als angemessener Übergang zum Landschaftsraum.

4.2. Städtebauliches Konzept

In Fortführung der Siedlungsstruktur des 1. Bauabschnittes sieht das städtebauliche Konzept zwei eigenständige Wohnquartiere mit ca. 33 und 34 Einfamilienhäusern vor. Die Quartiere sind untereinander und gegenüber dem Wohnquartier des 1. Bauabschnittes jeweils durch Grünzüge getrennt. Die beiden geplanten Wohnquartiere sind jeweils mit einer eigenen inneren Erschließung ausgestattet und im Süden über eine Haupteerschließungsstraße miteinander verbunden.

Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept im Sinne der Weiterentwicklung des 1. Bauabschnittes eine aufgelockerte, offene Baustruktur mit ca. 67 neuen Einfamilienhäusern vor. Beabsichtigt ist eine generelle einfamilienhaustypische Eingeschossigkeit, die durch ein ausgebauten Dachgeschoss ergänzt werden kann. Hierbei sind vielfältige Grundstücksgrößen und -zuschnitte vorgesehen, die eine große Bandbreite von Wohninteressen abdecken können und sollen. Beabsichtigt sind marktgängige Grundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser von in der Regel 400 bis 600 qm.

Die Gebäude sind in Form einer Straßenrandbebauung entlang der Erschließungsstraßen angeordnet, um diese räumlich fassen zu können. Dabei sind die Gebäude an den westlichen und südlichen Straßenrändern jeweils traufseitig anzuordnen, um entlang jeweils einer Straßenseite einen gestalterisch wirksamen städtebaulichen Rücken ausbilden zu können. Die Ausrichtung der wenigen Gebäude, die von Westen erschlossen werden, ist dagegen frei wählbar.

Der leicht gebogene Verlauf der Wohnstraßen dient dazu, dass sich beim Durchfahren der Quartiere kontinuierliche Blickwechsel und ein visuell gefasster Straßenraum ergeben, der

unter anderem auch überhöhten Geschwindigkeiten entgegenwirken soll. Die Anordnung der Wohnstraßen senkrecht zum Hang in nord-südlicher Richtung ermöglicht Baugrundstücke, die entweder von Osten oder von Westen erschlossen werden. Darüber hinaus kann hierdurch die Niederschlagsentwässerung entlang der Straßen im freien Gefälle in Richtung Norden bzw. Nordwesten erfolgen.

Im östlichen Wohnquartier, wo das Gelände weniger stark geneigt ist, erfolgt die quartiersinterne Erschließung durch eine kammartige Erschließungsstruktur, die zahlreiche Südgrundstücke ermöglicht. Darüber hinaus gibt es auch entlang der Haupteerschließungsstraße Südgrundstücke, so dass das städtebauliche Konzept zahlreiche solarenergetisch sehr gut nutzbare Grundstücke aufweist.

Innerhalb der Quartiere sind kleine baumbestandene Platzaufweitungen angeordnet, die flexibel sowohl zur Aufnahme öffentlicher Kommunikationsbereiche, öffentlicher Stellplätze oder sonstiger infrastruktureller Anlagen dienen können. Einige dieser Plätze bilden die Eingangssituation zu einer Wohnstraße aus, andere den Endpunkt einer Erschließungsachse. Alle zusammen unterstützen sie somit als quartiersbezogene Identifikations- und Orientierungspunkte die Differenzierung und Gliederung des öffentlichen Straßenraumes.

Aufgrund der gewählten aufgelockerten Baustruktur kann der erforderliche Bedarf an privaten Stellplätzen unproblematisch auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden, beispielsweise in Form einer Garage oder Carport im seitlichen Grenzabstand der Wohngebäude. Nachzuweisen sind zwei Stellplätze je Wohnung. Als zweiter Stellplatz kann unter bestimmten Voraussetzungen zur Minimierung der Versiegelung auch ein ausreichend dimensionierter Stauraum vor einer Garage bzw. einem Carport angerechnet werden.

Die geplanten Wohnbauflächen schließen sich im Westen an den bereits realisierten 1. Bauabschnitt an. Der begrünte Schallschutzwall zur Sümmerner Straße wird ebenfalls bis zum Bixterhauser Hellweg weitergeführt. Ausgehend von der im Gelände vorhandenen Kuppe trennt im Süden ein weiterer begrünter Erdwall die geplanten Wohnquartiere von der südlich gelegenen Sportanlage Mühlenbreite. Darüber hinaus ist nach Osten entlang des Bixterhauser Hellweges eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, so dass die Wohnquartiere umfassend in Grün- und Freiflächen eingebettet sind.

4.3. Verkehrs- und Erschließungskonzept

Ausgehend von der Straße Dahlbreite, welche die Haupteerschließungsstraße des 1. Bauabschnittes darstellt, setzt am Knotenpunkt mit der verlängerten Lortzingstraße die Haupteerschließungsstraße des 2. Bauabschnittes an. Die bogenförmige Straßenführung berücksichtigt dabei die vorhandene Topografie und umläuft die bestehende Geländekuppe. Die Haupteerschließungsstraße, welche im Wesentlichen die Verkehrsfunktion einer Wohnsammelstraße besitzt, ist als Fortführung der Straße Dahlbreite zu sehen und wird daher mit gleicher Querschnittsbreite und Ausbauqualität bis zum Bixterhauser Hellweg geführt. Dies bedeutet, dass hier ein Trennsystem geplant ist, welches eine ca. 6 m breite Fahrbahn und einen ca. 2 m breiten Gehweg an der südlichen Straßenseite vorsieht. Die Dimensionierung

der Haupteerschließungsstraße und der geplanten Einmündungen berücksichtigt gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) auch die Befahrbarkeit mit Gelenkbusen.

Die Planung soll die Möglichkeit für einen eventuellen zukünftigen Linienbusverkehr, ausgehend von der Sümmerner Straße über den Bixterhauser Hellweg und die Straße Dahlbreite berücksichtigen. Anlass hierfür ist eine verbesserte ÖPNV-Anbindung der südlich des Plangebietes gelegenen Sportanlage. In diesem Zusammenhang profitiert auch die Wohnentwicklung Dahlbreite von einem unmittelbaren ÖPNV-Anschluss. Den neuen verkehrlichen Ansprüchen soll der Bixterhauser Hellweg entsprechend angepasst werden.

Für die neuen Wohnquartiere besitzt die Haupteerschließungsstraße Dahlbreite im Wesentlichen Sammelfunktion. Hierhinein münden die mit der Hangneigung laufenden Wohnstraßen der beiden Quartiere. Die quartiersinternen Wohnstraßen sollen als Mischverkehrsfläche ausgebildet und als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 324/325) ausgewiesen werden. Die öffentlichen Stellplätze werden in diesen Bereichen entsprechend einzeln ausgewiesen und gestaltet.

Die interne Erschließung des westlichen Quartiers erfolgt in Anlehnung an den 1. Bauabschnitt als eigenständige Ringschließung. Entsprechend sind hier Mischverkehrsflächen mit Querschnittsbreiten von ca. 4,75 m vorgesehen. Das östliche Quartier hingegen wird über eine zentrale Stichstraße erschlossen, die ausgehend von der geplanten Wohnsammelstraße Dahlbreite im Norden in einer Platzsituation endet. Von dieser zentralen Stichstraße zweigen fingerartig mehrere Wohnwege ab, über die, südlich angrenzend, jeweils einige wenige Grundstücke erschlossen werden. Wie im westlichen Quartier sollen hier alle Straßen und Wege verkehrsberuhigt im Mischprinzip und mit ca. 4,75 m Querschnittsbreite ausgebaut werden.

Um im östlichen Quartier die Belange der Entsorgungs- und Notverkehre angemessen zu berücksichtigen, ist zwischen den fingerartigen Wohnwegen eine Umfahrmöglichkeit erforderlich. Da eine entsprechende zusätzliche Wegetrasse westlich parallel zum Bixterhauser Hellweg zu unnötigen und unverhältnismäßigen Versiegelungen und Kosten führen würde, wird stattdessen die vorhandene Trasse des Bixterhauser Hellweges entsprechend mitgenutzt.

Somit ist aufgrund der ringförmigen Befahrbarkeit der einzelnen Quartiere die Müllentsorgung in den geplanten Wohngebieten unproblematisch, da jedes Wohngrundstück ohne Wendemanöver direkt erreichbar ist. Der Ausbau der Verkehrsflächen und Einmündungen berücksichtigt entsprechend die Platzanfordernisse eines dreiachsigen Müllfahrzeuges.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das neu geschaffene Fuß- und Radwegenetz zwischen dem Wohngebiet am Feldmarkring, dem 1. Bauabschnitt der Entwicklung Dahlbreite, den Sportanlagen und dem Ortskern Sümmern an. In Teilen verläuft dieses Fuß- und Radwegenetz unabhängig von Erschließungsstraßen. Im Plangebiet wird dieses Netz durch Wegeverbindungen innerhalb der Grünflächen oder straßenbegleitend als Teil der Erschließungsanlagen fortgeführt.

Die bisher auf der Straße Weideplatz im Abschnitt zwischen dem Bixterhauser Hellweg und der Lortzingstraße anfallenden Kfz-Verkehre sollen zukünftig über die neu ausgebaute Straße Dahlbreite geführt werden. Die bestehende, über die heutige Straße Weideplatz verlaufende überörtliche Radwegeverbindung, Teil des Radwegenetzes NRW, soll demgegenüber in Form eines ausgewiesenen Fuß- und Radweges erhalten bleiben. Über das Fußwegenetz im Wohngebiet Dahlbreite und der Fußgängerbrücke Sümmerner Straße ist auch das Wohngebiet am Feldmarkring fußläufig an die Sportanlagen angebunden.

4.4. Grün- und Freiraumkonzept

Zu den wesentlichen städtebaulichen Zielen gehört die großzügige Durchgrünung des neuen Wohngebietes, um eine entsprechend hochwertige Wohnqualität zu erreichen. Von daher kommt dem Grün- und Freiraumkonzept eine zentrale Bedeutung zu. Wichtige Elemente des Grün- und Freiraumkonzeptes sind demnach:

- die Gliederung der Quartiere durch in nord-südlicher Richtung verlaufende Grünzüge,
- die Fortführung des begrünten Schallschutzwalles entlang der Sümmerner Straße,
- der begrünte Wall zur Abschirmung der Sportanlagen,
- die Ortsrandeingrünung entlang des Bixterhauser Hellweges
- die Baumgruppen auf den Quartiersplätzen.

Somit sind die geplanten Wohnquartiere insgesamt sehr gut in ein begrüntes Umfeld eingebettet. Ein vergleichsweise hoher Anteil der Baugrundstücke grenzt direkt an öffentliche Grün- und Gehölzflächen, was zusätzlich der Wohnqualität dient.

Ein zentrales Grün- und Freiraumelement bilden dabei die Grünzüge, welche im Plangebiet und im Anschluss an den 1. Bauabschnitt in nord-südlicher Richtung verlaufen. Hierdurch wird das gesamte Wohngebiet in klar definierte, überschaubare Wohnquartiere gegliedert. Zum Teil nehmen diese senkrecht zum Hang geführten Grünzüge Fuß- und Radwege auf oder werden von einer Erschließungsstraße begleitet, so dass sie öffentlich erlebbar bleiben.

Ein weiteres prägendes Freiraumelement bildet der geplante 5 m hohe Schallschutzwall entlang der Sümmerner Straße. Hierbei wird der bereits für den 1. Bauabschnitt erstellte Wall entlang der Sümmerner Straße nach Osten fortgeführt. Er läuft im Nordosten, im Einmündungsbereich des Bixterhauser Hellweges in die Sümmerner Straße, nach Süden entlang des Bixterhauser Hellweges aus, so dass der nordöstliche Randbereich des Wohngebietes schallschützend gefasst ist. Um die bestehende großkronige Baumreihe entlang der Straße erhalten zu können, wird der Wall etwas vom Fahrbahnrand abgerückt. Zur Integration in das Landschaftsbild soll der Wall mit niedrigwachsenen einheimischen Sträuchern und Gehölzen begrünt und insbesondere zum geplanten Wohngebiet hin landschaftlich modelliert werden.

Soweit erforderlich soll ein weiterer begrünter Wall das geplante Wohngebiet von der südlich benachbarten Sportanlage trennen und abschirmen. Ausgehend von der vorhandenen Geländekuppe wird der modellierte und landschaftlich gestaltete Wall bis zum Bixterhauser Hellweg geführt.

In der geplanten öffentlichen Grünfläche zwischen dem neuen Wohngebiet und der Sportanlage sollen an geeigneter Stelle bedarfsorientiert Spielflächen für Kinder und Jugendliche angeordnet werden. Die Größe des Spielplatzes bzw. der Spielflächen soll dabei den Bedarf beider Bauabschnitte in der Dahlbreite abdecken und dem Iserlohner Standard entsprechen.

Im Osten dient ein ca. 5 m breiter Grün- und Gehölzstreifen entlang des Bixterhauser Hellweges als Ortsrandeingrünung und besitzt somit besondere Bedeutung für das zukünftige Landschaftsbild und den Übergang zum landwirtschaftlich geprägten Freiraum. Ergänzend besteht die Absicht, vorbehaltlich der Zustimmung des Grundstückseigentümers, entlang der östlichen Seite des Bixterhauser Hellweges eine Baumreihe als vorgelagerter, aufgelockerter Übergang zur freien Landschaft anzuordnen.

Entlang der Haupteinfahrtsstraße sind im Einmündungsbereich einiger Wohnstraßen kleine Quartiersplätze angeordnet, die den Straßenraum der Haupteinfahrt in auflockernder Form gliedern und als Entrée für die jeweiligen Quartiere dienen. Im Norden der Quartiere, am Endpunkt der den Hang hinabführenden Wohnstraßen, bilden weitere kleine Quartiersplätze das entsprechende Gegenstück. Aufgrund der dezentralen Verteilung der kleinen Quartiersplätze innerhalb der Wohnquartiere sind diese von den einzelnen Baugrundstücken unmittelbar fußläufig zu erreichen. Je nach Bedarf können die Quartiersplätze ganz unterschiedliche Nutzungen aufnehmen, wie z. B. Aufenthaltsbereiche, die der nachbarschaftlichen Kommunikation dienen, Spielmöglichkeiten für Kinder oder erforderliche öffentliche Stellplätze. Auf jedem der Quartiersplätze ist als »Grundausrüstung« eine Baumgruppe vorgesehen.

4.5. Untersuchte Konzeptalternativen

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für den 1. Bauabschnitt wurde im Jahre 2007 ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Entwicklung des Siedlungsbereiches Dahlbreite erstellt, welches bereits drei durch Grünzüge gegliederte Wohnquartiere aufwies. Dem war die Untersuchung mehrerer Konzeptalternativen vorausgegangen, die sich insbesondere hinsichtlich der Haupteinfahrt des gesamten Entwicklungsbereiches sowie, daraus abgeleitet, der städtebaulichen Anordnung, Gliederung und Größe der einzelnen Wohnquartiere unterschieden. Eine Alternative sah hierbei die Entwicklung von insgesamt zwei größeren Wohnquartieren á ca. 60 bis 65 WE vor, deren quartiersinterne Erschließung sich verstärkt parallel der Höhenlinien orientierte. Die favorisierte Alternative beinhaltete eine Gliederung in insgesamt drei kleinere Wohnquartiere á ca. 45 WE, jeweils erschlossen über eine quartiersinterne Ringstraße und zumeist senkrecht zu den Höhenlinien. Die letztgenannte Alternative wurde insbesondere aufgrund der besseren quartiersinternen Erschließungs- und Entwässerungsmöglichkeiten, des günstigeren Zuschnittes der Baugrundstücke und der größeren Flexibilität bei der Entwicklung einzelner Bauabschnitte gewählt.

Die Errichtung der Sportanlage Mühlenbreite südlich der Straße Weideplatz führte zu geänderten Rahmenbedingungen für die Entwicklung des 2. Bauabschnittes Dahlbreite. Aus Gründen des Sicht- und Immissionsschutzes wurde die Haupteinfahrtsstraße nach Norden verlegt und berücksichtigt in ihrer jetzigen Führung die vorhandene Geländekuppe

und einen angemessenen Schutzabstand zur Sportanlage. Die Verringerung der zur Verfügung stehenden Siedlungsfläche führt zu kleineren Quartieren und einer geringeren Anzahl an Baugrundstücken. In diesem Zusammenhang erfolgte nochmals die Prüfung unterschiedlicher Erschließungen, aus der im Ergebnis die vorliegende Erschließungs- und Siedlungsstruktur als die städtebaulich, fachtechnisch und organisatorisch günstigste und sinnvollste Alternative hervorging. Darüber hinaus berücksichtigt die vorliegende Alternative die Möglichkeit, eine durchgängige Buslinienschleife entlang der Straßen Bixterhauser Hellweg und Dahlbreite einzurichten.

5. Festsetzungen

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

5.1. Art der baulichen Nutzung – Wohnungsanzahl

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

5.1.1. Allgemeines Wohngebiet

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

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

Diese Festsetzung mit der vorwiegenden Ausrichtung auf das Wohnen nimmt Bezug auf den Nutzungscharakter im angrenzenden Umfeld des Plangebietes, der hier entsprechend weiter entwickelt werden soll. Ebenfalls ist diese Festsetzung aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

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

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

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

5.1.2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im gesamten festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet dürfen Wohngebäude jeweils maximal zwei Wohnungen (Wohneinheiten) aufweisen.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund würde hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr (Miet-)wohnparteien nutzungs- und gebäudetypolo-

gisch als Fremdkörper wirken. Neben dem »klassischen« Einfamilienhaus sind auch Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten zugelassen, um ein familienorientiertes Wohnen zweier Generationen unter einem Dach zu ermöglichen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

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

5.2.1. Grundflächenzahl

Es wird im gesamten Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist auf den Flächenbedarf der beabsichtigten aufgelockerten Einfamilienhausbebauung abgestimmt. Eine darüber hinausgehende Grundflächenzahl soll vermieden werden, um unter ökologischen Gesichtspunkten den Versiegelungsgrad im Baugebiet zu minimieren und der städtebaulichen Zielsetzung nach einem durchgrünten Wohnquartier Rechnung zu tragen.

5.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Entwicklung eines kleinteiligen Einfamilienhausgebietes werden wie im 1. Bauabschnitt für die Gebäude im Plangebiet maximal ein Vollgeschoss gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO zugelassen. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die jeweilig beabsichtigte Gebäudetypologie und nehmen Bezug auf die vorhandene Baustruktur im Umfeld.

5.2.3. Geschossflächenzahl

Vor dem Hintergrund einer definierten Grundflächenzahl und der Beschränkung auf ein Vollgeschoss im gesamten Wohngebiet kann hier auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden.

5.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

5.3.1. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)

Für das geplante Wohngebiet wird eine offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Hiermit soll die städtebauliche Zielsetzung, ein aufgelockertes Einfamilienhausgebiet zu entwickeln, städtebaulich gesteuert und die Bebauungsstruktur des 1. Bauabschnittes weiterentwickelt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei werden im Sinne der beabsichtigten Straßenrandbebauung 12,0 m tiefe Baufenster ausgewiesen, die einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie besitzen. Südlich

entlang der Haupteerschließung wird die Tiefe der Baufenster auf 15,0 m erweitert, um angesichts der größeren Grundstückstiefen in diesem Bereich mehr Flexibilität bei der Nutzbarkeit des jeweiligen Baugrundstückes zu ermöglichen.

Mit der vorgenommenen Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen besteht einerseits ausreichend Spielraum bei der Anordnung und Gestaltung der beabsichtigten Gebäudetypen, andererseits dient die Tiefenbeschränkung einer geordneten aufeinander abgestimmten und regelmäßigen Anordnung der Baukörper entlang des Straßenverlaufs. Darüber hinaus werden durch die Beschränkung der Bautiefe größere Vor- und Rücksprünge der vorderen Bauflucht, die den gewünschten geordneten Gesamteindruck stören würden, vermieden.

Insgesamt orientieren sich Größe und Geometrie der überbaubaren Grundstücksflächen an den beabsichtigten Gebäudetypen, verbunden mit einer angemessenen Flexibilität bei der späteren Gebäudegestaltung und detaillierten Positionierung auf dem Baugrundstück.

5.3.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der hinteren, von der Erschließungsfläche abgewandten Baugrenze in einem Geschoss durch ein eigenständiges Gebäudeteil (z. B. Wintergarten) ist in einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Breite von max. 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers als Ausnahme zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Die Überschreitungsmöglichkeit dient angesichts einer vergleichsweise geringen Tiefe der Baufenster einer angemessenen Flexibilität bei der Anordnung von gegenüber dem Hauptgebäude untergeordneten baulichen Anlagen und Bauteilen. Der städtebaulich wichtige erschließungsseitige Gestaltungseindruck bleibt durch die prägende Wirkung des Hauptgebäudes gewahrt.

5.4. Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie § 12 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind private Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie darüber hinaus innerhalb der seitlichen Grenzabstände der Gebäude (Abstandsflächen) zulässig. Zudem kann als Ausnahme die hintere Baugrenze und deren seitliche Verlängerung durch Stellplätze und Garagen bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden.

Ausgegangen wird ortsüblicherweise von zwei erforderlichen Stellplätzen je Wohnung (abgedeckt z. B. durch eine Garage und einen offenen Stellplatz im Stauraum vor der Garage).

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

- um Behinderungen durch ungeordnetes Parken auf den öffentlichen Erschließungsflächen entgegen zu wirken,

- ein Zuparken zu vermeiden und
- die privaten Freiflächen/Vorgärten entlang der Wohnstraßen vor ungeordnetem Parken und übermäßiger Versiegelung zu schützen.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der überbaubaren Grundstücksflächen dienen angesichts einer vergleichsweise geringen Tiefe der Baufenster der angemessenen Flexibilität bei der Anordnung der gegenüber dem Hauptgebäude untergeordneten baulichen Anlagen.

5.5. Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie § 14 BauNVO)

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

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

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen (hierzu zählen u. a. auch Trafostationen, Verteilerschränke und Wertstoffsammelstellen) sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, um bei der Anordnung dieser im allgemeinen und öffentlichen Interesse stehenden Anlagen ausreichend Flexibilität offen zu halten.

5.6. Öffentliche Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.6.1. Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die genaue Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, dazu zählen Lage und Umfang von Straßenbanketten, begrünten Seitenbereichen, Baumpflanzungen sowie die Anordnung der öffentlichen Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bleiben der konkreten Detailplanung überlassen und werden von daher nicht gesondert festgesetzt. Hiermit sollen ausreichend Spielräume für die weitere Planungskonkretisierung geschaffen werden, die es erlauben, auf derzeit noch nicht absehbare Entwicklungen einzugehen.

Die Haupteerschließungsstraße, die als Fortführung der Straße Dahlbreite an den Bixterhauser Hellweg anschließt, sowie die an das Wohngebiet angrenzenden Straßen des umliegenden Straßennetzes, d. h. die Sümmerner Straße und der ggf. auszubauende Bixterhauser

Hellweg, werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und somit entsprechend ihrer Erschließungs- bzw. Sammelfunktion planungsrechtlich gesichert.

Im Einmündungsbereich des Bixterhauser Hellweges in die Sümmerner Straße wird die festgesetzte Straßenverkehrsfläche über die heutige Begrenzung der Sümmerner Straße hinaus ausgeweitet, um hier vorsorglich Flächen planungsrechtlich zu sichern, falls zukünftig die Einrichtung eines Linksabbiegerstreifen auf der Sümmerner Straße erforderlich werden sollte.

Die innere Erschließung der einzelnen Wohnquartiere wird durch Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung »Verkehrsberuhigter Bereich« (Verkehrszeichen 325/326 StVO) festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Dies berücksichtigt die Schutzbedürfnisse der hier geplanten Wohnnutzungen und der schwerpunktmäßig anvisierten Nutzergruppen (junge Familien mit Kindern) zugunsten eines möglichst ungestörten, verkehrssicheren und kinderfreundlichen Wohnumfeldes.

Die geplante fußläufige Verbindung zwischen der quartiersinternen Erschließung und den öffentlichen Grünflächen werden durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

5.6.2. Zu- und Ausfahrtsverbot zur Sümmerner Straße (L 680)

Mit Ausnahme der Einmündung des Bixterhauser Hellweges dürfen entlang der freien Strecke der L 680 (Sümmerner Straße) aus Gründen der gebotenen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs keine Zu- und Ausfahrten bzw. Zu- und Ausgänge erfolgen. Entsprechend wird daher beidseitig entlang der klassifizierten Straße ein Zu- und Ausfahrtsverbot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, ergänzt um ein Zu- und Ausgangsverbot.

5.7. Öffentliche Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen. Sie können

- Fuß- und Radwege, Aufenthaltsbereiche mit Sitzbänken, Spielflächen für Kinder und Jugendliche,
- Erdwälle und modellierte Erdhügel-/kuppen sowie
- unterirdische Anlagen zur Ver- und Entsorgung mit entsprechenden Zuwegungen für Wartung und Betrieb aufnehmen.

Die Zweckbestimmung Spielplatz dient der Aufnahme eines gemeinsamen Spielplatzes für die Gesamtentwicklung Dahlbreite (1. und 2. Bauabschnitt). Umfang, Lage und Anordnung bleibt der weiteren Detailplanung und der entsprechenden Bedarfsermittlung vorbehalten. Der Spielplatz soll gemäß des Iserlohner Standards ausgeführt werden.

5.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanz- und Erhaltungsgebote (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25a und b BauGB)

5.8.1. Allgemeines

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote fest, die im Einzelnen nachfolgend aufgeführt und im Umweltbericht näher erläutert werden.

Diese Festsetzungen dienen dazu, die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes in Teilen zu mindern bzw. auszugleichen, Erschließungs- und Verkehrsflächen ökologisch und gestalterisch aufzuwerten und insgesamt die Planung in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum zu integrieren.

5.8.2. Anpflanzen von Einzelbäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Für die festgesetzten Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Gehölze mit standortgerechten Arten gemäß der Pflanzliste Nr. 2 -Bäume 2. Ordnung- anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Die genaue Lage der anzupflanzenden Bäume bleibt der weiteren Entwurfs- und Ausbauplanung vorbehalten und kann vom festgesetzten Standort abweichen. Hierdurch sollen Spielräume für die nachfolgende Entwurfs- und Ausbauplanung offen gehalten werden, soweit sie nicht dem Ziel und Grundcharakter der Festsetzung widersprechen.

5.8.3. Unversiegelte Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen oder Zuwegungen überbaut werden, sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

5.8.4. Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der festgesetzte Schallschutzwall südlich entlang der Sümmerner Straße ist in Teilbereichen außerhalb der Böschungskrone mit Strauchgruppen aus Laubgehölzen standortgerechter heimischer Arten gemäß der Pflanzliste Nr. 3 -Heimische Sträucher- zu bepflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« sind Baum- und Strauchgruppen aus Laubgehölzen standortgerechter Arten gemäß der Pflanzlisten Nr. 1 -Bäume 1. Ordnung-, Nr. 2 -Bäume 2. Ordnung-, Nr. 3 -Heimische Sträucher- und Nr. 4 -Ziersträucher- anzupflanzen.

In den als Ortsrandgrün (ORG) festgesetzten Grünflächen entlang des Bixterhauser Hellweges sind Strauchhecken mit standortgerechten heimischen Arten gemäß der Pflanzliste Nr. 3 -Heimische Sträucher- anzupflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

5.8.5. Pflanzlisten für anzupflanzende Bäume und Sträucher

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25a BauGB festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Arten aus nachfolgenden Pflanzlisten zu verwenden:

Pflanzliste Nr. 1: Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

Pflanzliste Nr. 2: Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Prunus avium 'Plena'	(Gefülltblühende Vogel-Kirsche)
Prunus padus	(Trauben-Kirsche)
Prunus sargentii 'Accolade'	(Berg-Kirsche)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Pflanzliste Nr. 3: Heimische Sträucher

Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weiß-Dorn)
Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weiß-Dorn)
Prunus spinosa	(Schlehdorn)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Pflanzliste Nr. 4: Ziersträucher

Amelanchier lamarckii	(Kupfer-Felsenbirne)
Kerria japonica 'Pleniflora'	(Ranunkelstrauch)
Philadelphus coronarius	(Bauernjasmin)
Rosa 'Bonica '82'	(Rose „Bonica '82“)

5.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.9.1. Schallschutzwall aufgrund des Verkehrslärms entlang der Sümmerner Straße

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind gemäß den Vorgaben der Schalluntersuchung des Ingenieurbüros Grasy + Zanolli engineering (vgl. Punkt 7.3), bedingt durch den Verkehrslärm der Sümmerner Straße, Schallschutzmaßnahmen zugunsten des geplanten Allgemeinen Wohngebietes erforderlich.

Entlang der Sümmerner Straße sowie des nördlichen Abschnittes des Bixterhauser Hellweges wird daher als aktive Schallschutzmaßnahme eine Fläche für einen Schallschutzwall festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche hat ein Schallschutzwall die Höhe von mindestens 5,0 m über der – rechtwinklig hierzu gemessenen – vorhandenen Fahrbahnoberkante der Sümmerner Straße zu erreichen. Die Festsetzung des Schallschutzwalles dient der Einhaltung der in der Schalluntersuchung ermittelten Immissionswerte an der geplanten Wohnbebauung.

5.9.2. Passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden aufgrund des Verkehrslärms der Sümmerner Straße

Mit der Festsetzung des 5 m hohen Schallschutzwalles entlang der Sümmerner Straße können die Beurteilungspegel an der geplanten Wohnbebauung signifikant reduziert werden. Dennoch werden in der Prognose in Teilbereichen des geplanten Wohngebietes entlang der Sümmerner Straße die maßgeblichen Außengeräuschpegel überschritten.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den von der Pegelüberschreitung betroffenen Gebäuden und damit zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Baugebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen und planungsrechtlich festgesetzt.

Zur exakten Auslegung der Mindestanforderungen ist im Einzelfall die genaue Kenntnis von Außengeräuschpegeln, Nutzungsart, Raumgröße, Fensterflächenanteil, Bauausführung usw. erforderlich. Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, können die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen derzeit nicht exakt festgelegt werden. Die Mindestanforderungen orientieren sich daher an den im schalltechnischen Gutachten berechneten Außengeräuschpegeln. Durch entsprechende Ausnahmeregelungen im Bebauungsplan auf Basis des § 31 Abs. 1 BauGB soll dieser konkretisierten Einzelfallbetrachtung Rechnung getragen werden.

Auf Basis der prognostizierten Außengeräuschpegel werden zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 »Schallschutz

im Hochbau« (Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001) festgesetzt.

Anhand dieser im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (z. B. Baugenehmigungsverfahren) aus DIN 4109, Tabelle 8 bis 10, relativ einfach die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen ermittelt werden.

Da die Lärmpegelbereiche I und II bei Neubauten allgemein nur von untergeordneter Bedeutung sind und im Allgemeinen keine weiteren Anforderungen nach sich ziehen, die über die bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen hinausgehen, ist eine Festsetzung dieser Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan nicht erforderlich. Der im Bebauungsplan festgesetzte Lärmpegelbereich III bedingt bei Neubauten nur leicht erhöhte Anforderungen.

5.9.3. Schallschutzwall aufgrund des Sport- und Freizeitlärms des Sportplatzes Mühlenbreite

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind gemäß den Vorgaben der Schalluntersuchung des Ingenieurbüros Grasy + Zanolli engineering (vgl. Punkt 7.3), bedingt durch den Sport- und Freizeitlärm der neu erstellten Sportanlage, aktive Schallschutzmaßnahmen zugunsten des geplanten Allgemeinen Wohngebietes erforderlich.

Zwischen dem geplanten Wohngebiet und der neu erstellten Sportanlage ist ein Erdwall anzuordnen, dessen Wallkrone in dem entsprechend festgesetzten Bereich durchgehend, d. h. über eine Länge von ca. 90 m, eine Höhe von mindestens 5,0 m über bestehendem Gelände erreichen muss.

Die Errichtung des Schallschutzwalles dient dazu, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete in den geplanten Baugebieten in jedem Falle eingehalten bzw. unterschritten werden.

Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn ein entsprechender gutachterlicher Nachweis erbracht wird, dass die Vorschriften der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung – eingehalten werden. Hiermit soll die Möglichkeit eröffnet werden, dass – falls sich z. B. während der Realisierung entsprechende Rahmenbedingungen ändern sollten oder eine andere Problemlösung gefunden wird – hierauf entsprechend flexibel reagiert werden kann und damit ggf. unnötig aufwendige Schallabschirmungsmaßnahmen im konkreten Fall vermieden werden können.

6. Gestalterische Festsetzungen

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

6.1. Ziele der gestalterischen Festsetzungen

Ziel der Festsetzungen ist die gestalterische Integration von baulichen Anlagen und Freiflächen in das örtliche Umfeld. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen an den gestalterisch wirksamen Gesamteindruck des Baugebietes die Integration in das Orts- und Landschaftsbild und die angemessene gestalterische Weiterentwicklung des 1. Bauabschnittes gewährleisten. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere solcher Bereiche, welche von öffentlich zugänglichen Flächen wahrgenommen werden. Die übergeordneten Ziele der gestalterischen Festsetzungen sind im Einzelnen:

- die gestalterische Integration in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild,
- die gestalterische Integration in das bauliche Umfeld und die Weiterentwicklung der gestalterischen Merkmale des 1. Bauabschnittes,
- die Förderung der gestalterischen Qualität des öffentlichen Straßenraumes,
- die Förderung einer Quartiers-Identität mit Hilfe verbindender oder einheitlicher Gestaltungselemente,
- die Förderung von Begrünungen im Sinne des Umweltschutzes.

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

6.2. Doppelhäuser

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

Zwei Doppelhaushälften können zwar eigentumsrechtlich getrennt sein, sie bilden jedoch jeweils einen gemeinsamen Gebäudekörper. Sie sind daher gestalterisch als Einheit anzusehen und entsprechend einheitlich zu gestalten.

6.3. Dächer

6.3.1. Dachform/-neigung/Hauptfirstrichtung und Staffelgeschosse

Dächer sind – mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen – mit geneigten Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 10° auszuführen.

Innerhalb der im Bebauungsplan entsprechend bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Dächer von Hauptgebäuden nur als geneigte Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 25 bis 45° zulässig. Darüber hinaus sind hier Pultdächer (PD) mit einer Neigung von 10 bis 15° zulässig, wenn der Hochpunkt (First) an der rückwärtigen, von der jeweiligen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite liegt. Staffelgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NW werden im Zusammenhang mit den Dachformbeschränkungen in den entsprechenden Bereichen ebenfalls ausgeschlossen.

Mit diesen Festsetzungen wird der ortsüblichen eingeschossigen Bebauung mit geneigten Dächern (ggf. mit ausgebautem Dachgeschoss) im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld bzw. im 1. Bauabschnitt entsprochen, in dessen Zusammenhang bautypologisch das Neubaugebiet zu sehen ist (Einfamilienhäuser). Straßenseitig mehrgeschossig wirkende Fassaden sind hier untypisch und sollen dementsprechend weitestgehend ausgeschlossen werden. Nebenanlagen und Garagen sind von der Festsetzung ausgenommen, da diese baulichen Anlagen eine untergeordnete Bedeutung haben und wenig raumwirksam in Erscheinung treten.

Durch diese Regelungen wird weiterhin sichergestellt, dass sich hier insgesamt gesehen eine Dachlandschaft bzw. Baukörper entwickeln, die dem vorhandenen Ortsbild und damit auch der entsprechenden Wirkung auf das Landschaftsbild Rechnung tragen. Flachdächer bei Hauptbaukörpern oder Staffelgeschosse sind in den überwiegenden Bereichen ausgeschlossen, weil sie der vorgenannten Zielsetzung entgegenstehen.

Mit der festgesetzten Bandbreite an Neigungsmöglichkeiten für Dachflächen wird in Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen Vollgeschossregelung auch eine angemessene Dachgeschossausnutzung berücksichtigt.

Die Vorgaben zur Dach- und Baukörpergestaltung, einschließlich der Festsetzung einer einheitlichen Hauptfirstrichtung parallel zur Erschließungsstraße, erfolgen jeweils in den Baufeldern, die von Osten oder Norden erschlossen werden. Die Festsetzungen dienen dazu, jeweils einseitig entlang einer Erschließungsstraße eine gestalterisch stärker geordnete Bauzeile mit traufseitig stehenden Baukörpern und zusammenhängender Dachlandschaft auszubilden. Ziel ist hierbei ein einheitlicher Gesamteindruck im Sinne eines stadtgestalterischen Rückens. Die traufseitige Gebäudestellung bietet sich in diesen Baufeldern an, da somit die in der Regel breitere Hausfront mit den wohnungsnahen Freiflächen (Terrasse u. ä.) in südlicher bzw. westlicher Richtung orientiert werden kann.

6.3.2. Dacheindeckung

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

Diese Festsetzungen entsprechen ortstypischen Materialien und Farbgebungen und sind im Interesse des sich Einfügens in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und einer geord-

neten Gesamtgestaltung erforderlich. Gerade hier im gut einsehbaren Hangbereich im Übergang zur freien Landschaft verfügen Dächer über eine große Fernwirkung und unterliegen daher besonderen gestalterischen Anforderungen. Für Dächer mit einer Neigung kleiner/gleich 10° gilt diese Festsetzung nicht, da es sich hierbei um bauliche Anlagen handelt, die eine untergeordnete Bedeutung besitzen und deren Dachflächen nicht bzw. kaum in Erscheinung treten. Dachpfannen sind erst ab einer Dachneigung von 15° zwingend zu verwenden, da bei geringeren Dachneigungen ihre Verwendung bautechnisch immer aufwendiger werden würde, sie dabei aber aufgrund der flachen Dachneigung immer weniger in Erscheinung treten.

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

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

Die traditionelle, ortstypische Dachlandschaft wird durch ruhige, geschlossene Dachflächen geprägt. Angesichts der Fernwirkung von Dachflächen soll mit der vorgenannten Festsetzung einerseits eine gestalterische »Überladung« und Zergliederung der Dachflächen vermieden, andererseits jedoch auch der Nutzung von Dachgeschossen z.B. für Wohnzwecke Rechnung getragen werden.

6.4. Garagen und Nebenanlagen

Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Damit wird im Sinne einer stadtgestalterischen Ordnung eine ortsuntypische und gestalterisch störende Materialvielfalt ausgeschlossen. Stadtgestalterisches Ziel ist es, dass Haupt- und Nebengebäude möglichst als eine gestalterische Einheit wirken, im Mindesten jedoch einen gestalterischen Bezug zueinander besitzen.

6.5. Nicht überbaute Grundstücksflächen

6.5.1. Vorgärten

Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche, über die das Grundstück erschlossen wird) dürfen mit Ausnahme von Abfall- und Wertstoffsammelbehälter nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden.

Hiermit soll ausgeschlossen werden, dass die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücksflächen, die mit dem öffentlichen Straßenraum im Zusammenhang stehen und einen besonders sensiblen öffentlichkeitswirksamen Übergangsbereich darstellen, nicht mit gebietsuntypisch oder flächenintensiv genutzt werden. Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind hiervon ausgenommen, um auf kleinen Grundstücken eine zumutbare Unterbringung der für die Entsorgung erforderlichen Behälter zu ermöglichen. Standplätze für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sollten mit einem Sichtschutz zu öffentlichen Flächen ausgeführt werden (z.B. Berankung, Einhausung).

6.5.2. Einfriedungen der Vorgärten

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

Mit der maximalen Höhenfestsetzung für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, besonders bei schmalen und verkehrsberuhigt konzipierten Erschließungsanlagen Sicht- und Kontaktverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den angrenzenden privaten Freiräumen und Wohnhäusern im Sinne eines offenen, durchgrüntes Quartiers zu ermöglichen. Enge, räumlich stark begrenzte Straßenräume (»Gassen«), welche zu »Angsträumen« werden und die Verkehrssicherheit einschränken können, sollen vermieden werden.

Demgegenüber werden mit dem festgesetzten Höhenmaß auch die Belange der zukünftigen Grundstückseigentümer berücksichtigt, indem eine grundsätzliche Abschirmung gegenüber dem direkten Einwirkungsbereich des öffentlichen Straßenraumes gewährleistet ist.

Die Beschränkung der Einfriedungen auf Hecken dient der Förderung der ökologischen Wertigkeit der geplanten Freiflächen sowie des Mikroklimas im Bereich der ansonsten versiegelten Verkehrsflächen. Die Begrenzung der Verkehrsflächen mit »harten« Materialien und die damit verbundene Gefahr des »Aneckens« bei Rangiermanövern in den schmalen Straßenräumen soll mit der Festsetzung ebenfalls vermieden werden.

Mit der möglichen hausseitigen Ergänzung durch Zäune soll Sicherheitsbedürfnissen der Grundstückseigentümer entgegengekommen werden, ohne dass der stadtgestalterisch gewünschte, straßenseitige Eindruck einer Heckeneinfriedung verloren geht.

7. Umweltbelange

7.1. Umweltbericht

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

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

Der Umweltbericht ist ein gesondert erarbeiteter Teil (Teil B) dieser Begründung.

7.2. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit durch das geplante Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht, der gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 19 BNatSchG entsprechend auszugleichen wäre. Hierbei wird die Ist-Situation mit dem gemäß Bebauungsplan festgesetzten Zustand von Natur und Landschaft verglichen, wobei der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans die gültige Bezugsgröße bildet.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Verfahren des Märkischen Kreises unter Berücksichtigung der »Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW« (LANUV, März 2008) durchgeführt. Die Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert ergibt eine positive Biotopwertdifferenz von + 11.598 Punkten. Das bedeutet, dass der durch die neu festgesetzten Verkehrs- und Wohnbauflächen hervorgerufene Eingriff durch die Festsetzungen umfangreicher Grünflächen im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach Realisierung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben, wenn die entsprechenden Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen umgesetzt werden.

7.3. Schalltechnische Untersuchungen

7.3.1. Allgemeines

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde im November 2010 eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Grasy + Zanolli Engineering aus Bergisch Gladbach durchgeführt. Obwohl für den Planbereich und dessen Umfeld in der jüngeren Vergangenheit aus unterschiedlichen Anlässen bereits schalltechnische Untersuchungen durchgeführt wurden, machten geänderte äußere Rahmenbedingungen und eine geänderte und konkretisierte städtebauliche Planung eine aktuelle schalltechnische Untersuchung erforderlich (Bericht vom 11.11.2010). Dabei wurde anhand von Berechnungen untersucht, wie sich schalltechnisch die Sümmerner Straße – unter Zugrundelegung des geplanten 5 m hohen Schallschutzwalles – und die gerade realisierte Sportanlage Mühlenbreite auf die aktuell geplante Wohnbebauung auswirken.

7.3.2. Straßenverkehrsgeräusche

Die Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche erfolgt nach der DIN 18 005 »Schallschutz im Städtebau« in Verbindung mit den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Die Verkehrszahlen wurden der verkehrlichen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Stolz mbH aus Kaarst entnommen (vgl. Punkt 7.4).

Die ermittelte Geräuschbelastung durch Straßenverkehr liegt in der Bestandssituation tagsüber und nachts in weiten Bereichen des Plangebiets über den für Allgemeine Wohngebiete heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerten (SOW) von tags/nachts 55/45 dB(A). Im Plangebiet sind somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Hierbei wurde als aktive Lärmschutzmaßnahme zunächst die Fortführung des westlich bestehenden 5 m hohen Schallschutzwalles aus dem 1. Bauabschnitt parallel entlang der Sümmerner Straße bis zum Bixterhauser Hellweg schallimmissionstechnisch untersucht. Die Berechnungen zeigen, dass der geplante Schallschutzwall die Beurteilungspegel im Plangebiet signifikant reduziert. Dennoch werden in Teilbereichen entlang der Sümmerner Straße die Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in der Freifeldberechnung (ohne abschirmende Gebäude) überschritten. Somit werden ergänzend im Bereich der betroffenen geplanten Wohnbauflächen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind nach dem Verfahren in Abschnitt 5 »Schutz gegen Außenlärm« der DIN 4109 zu bestimmen. Die Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die luftschalldämmenden Eigenschaften der Umschließungsbauteile – Außenwände, Fenster und Dachflächen – sofern es sich um Außenflächen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 handelt.

Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zeigt, dass im nördlichen Teil des Plangebietes für das Dachgeschoss der Lärmpegelbereich III, im übrigen Teil des Plangebietes sowie in fast allen Bereichen im Erdgeschoss der Lärmpegelbereich II zu erwarten ist.

Die Anforderung an das erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen wird in Tabelle 8 der DIN 4109 mit erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB im Lärmpegelbereich II sowie ≥ 35 dB im Lärmpegelbereich III festgelegt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei üblicher Bauweise (z. B. Massiv- oder Leichtbauweise mit handelsüblicher Wärmeschutzverglasung, die der aktuellen Energieeinsparverordnung genügt) die Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämmmaß von 30 dB, und damit die Anforderungen gemäß der Lärmpegelbereiche I und II nach DIN 4109, ohne besondere passive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Schallschutzfenster, erreicht werden.

7.3.3. Sport- und Freizeitgeräusche

Unter Berücksichtigung der neuen Sportanlage Mühlenbreite wurden schalltechnisch einzelne Szenarien sowohl ohne wie auch mit der Anordnung von Erdwällen zwischen der Sportanlage und dem geplanten Wohngebiet berechnet. Die Berechnung und Beurteilung der durch die Sportanlage zu erwartenden Geräusch-Immissionen im Plangebiet erfolgt nach den Regelungen der 18. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) für eine Höhe von 4 m über Grund (Dachgeschoss). Für die Prognoseberechnungen wurde von einer überdurchschnittlichen Nutzung der Sportanlage ausgegangen (Maximalansatz). Ein Nachtbetrieb der Sportanlage nach 22.00 Uhr ist nicht vorgesehen. Die Berechnung berücksichtigt jedoch, dass Besucher von Sportveranstaltungen das Gelände nach 22.00 Uhr mit dem Pkw verlassen.

Der Betrieb der Sportanlage an Sonn- und Feiertagen mit Berücksichtigung der mittäglichen Ruhezeit stellt den kritischsten Fall für die Beurteilung dar. In der Ruhezeit ist für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß 18. BImSchV ein maximaler Beurteilungspegel von 50 dB(A) zulässig.

Die Schallausbreitungsberechnung für die bestehende Situation zeigt, dass in dem nächstgelegenen Baufenster des geplanten Wohngebietes die Anforderungen der 18. BImSchV ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden.

Vor diesem Hintergrund wurden zwei Varianten untersucht, die einmal einen Schallschutzwall südlich parallel zum betroffenen Baufenster und einmal nördlich parallel zur Straße Weideplatz vorsehen. Länge und Höhe des Walls wurden hierbei so lange variiert, bis die Anforderungen nach der 18. BImSchV eingehalten waren.

Im Ergebnis zeigt es sich, dass in beiden Varianten ein Schallschutzwall erforderlich wird, der über eine Mindestlänge von ca. 90 m eine notwendige Wallhöhe von mindestens 5 m über dem vorhandenen Geländeniveau besitzt. Die Schallberechnungen zeigen aber auch, dass es schalltechnisch gesehen keine Rolle spielt, welche der beiden Varianten oder wel-

che lagemäßigen Zwischenvarianten zur Ausführung kommen, so lange die Mindesthöhe von 5 m gewahrt bleibt.

7.4. Verkehrliche Untersuchung

Im November 2007 wurde durch die Ingenieurgesellschaft Stolz mbH aus Kaarst die Gesamtentwicklung Dahlbreite in verkehrstechnischer Hinsicht untersucht. In diesem Zusammenhang wurde auch der geplante und inzwischen realisierte sechssarmige Kreisverkehr Sümmerner Straße/Rittershauser Straße/Burggräfte/Dahlbreite/Zufahrt Nahversorgungszentrum verkehrstechnisch detaillierter betrachtet.

Das Erschließungskonzept für die Gesamtentwicklung sieht eine Trennung der Erschließungsstraßen für den Wohnbereich und das Nahversorgungszentrum vor. Beide Bereiche werden über den sechssarmigen Kreisverkehr an die Sümmerner Straße (L 680) angebunden.

Für den Wohnbereich beider Bauabschnitte werden insgesamt rd. 160 Wohneinheiten (davon ca. die Hälfte dem 2. Bauabschnitt zugeordnet) rechnerisch angesetzt. Das Verkehrsaufkommen von umfasst täglich insgesamt rd. 400 in das Gebiet einfahrende und 400 aus dem Gebiet ausfahrende Fahrzeuge. In der Spitzenstunde ist damit zu rechnen, dass knapp 60 Fahrzeuge in das Gebiet einfahren und rd. 30 Fahrzeuge aus dem Gebiet ausfahren.

Die durchgeführten Leistungsberechnungen haben gezeigt, dass mit der vorgesehenen Kreisverkehrslösung eine deutlich ausreichende Leistungsfähigkeit besteht und die Qualität des Verkehrsablaufs insgesamt mit »gut« (Stufe B) zu bezeichnen ist.

7.5. Bodenuntersuchung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde im September 2007 eine hydrogeologische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Fuhrmann & Brauckmann GbR aus Balve erstellt. Die Untersuchung hatte zum Ziel, die im Plangebiet herrschenden Bodenverhältnisse in Hinblick auf die geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten zu erkunden und Hinweise zur Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers zu geben.

Hierzu wurden im gesamten Entwicklungsgebiet Dahlbreite gleichmäßig verteilt insgesamt fünf Rammkernbohrungen mit anschließenden Versickerungsversuchen durchgeführt.

Grund- oder Schichtenwasser wurde im Nordwesten und Nordosten der Untersuchungsfläche nachgewiesen. Es handelt sich hierbei wahrscheinlich um unregelmäßig auftretendes Schichtenwasser. Die überwiegende Bodenfeuchte kann als erdfeucht bezeichnet werden.

Zur Ermittlung der Durchlässigkeiten der Bodenschichten wurden nach Beendigung der Bohrarbeiten im Bohrloch Versickerungsversuche (Auffüllversuche) durchgeführt. Hierzu wurde nach Sättigung der Bohrlochumgebung eine konstante Wassersäule im Bohrloch erstellt.

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (früher: ATV –DVWK– A 138) sind Bodenschichten für eine Versickerung geeignet, die einen Durchlässigkeitsbeiwert von $1 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s besitzen. Im Bereich der drei westlichen Bohrungen konnten keine ausreichenden Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt werden. Die Durchlässigkeit im östlich Bereich scheint demgegenüber gerade ausreichend. Es ist jedoch zu beachten, dass hier z. T. Schichtenwasser vorhanden war. Die durchlässigen Trennfugen sind hier mit Schichtenwasser gefüllt. An der Basis der Bohrungen stehen verwitterte Tonsteine an. Diese zeigen innerhalb der Trennflächen einen hohen Anteil an Feinkorn (Kolmation). Darüber hinaus können die Tonminerale bei permanentem Wasserkontakt aufquellen, so dass längerfristig die noch vorhandene Durchlässigkeit abnimmt.

Im Ergebnis wird aus gutachterlicher Sicht von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten. Das anfallende Niederschlagswasser sollte entweder dem Kanal zugeführt oder mittels Rückhaltung gedrosselt in einen Vorfluter eingeleitet werden.

7.6. Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes der »Dortmunder Energie und Wasser GmbH« (DEW). Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 5.02.1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

7.7. Bodenlagernde Rückstände / Bodendenkmäler

Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder bodenlagernde Kampfmittel sind nicht bekannt.

Bei Bodeneingriffen im Plangebiet 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 Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 0 27 61- 93 75-0; Fax: 0 27 61- 24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

8. Ver- und Entsorgung

Zur Trinkwasser-, Strom- und Gasversorgung ist ausgehend von vorhandenen Leitungen im Umfeld ein neues Leitungsnetz im Plangebiet zu erstellen.

Zur Löschwasserversorgung können als allgemeiner Brandschutz maximal 48 cbm/h für die Dauer von 2 Stunden sichergestellt werden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der gutachterlich ermittelten geringen Durchlässigkeit der anstehenden bindigen Bodenarten im Plangebiet wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten. Die Entwässerung des neuen Baugebietes wird daher als Trennkanalsystem geplant. Die Schmutz- und Regenwasserkanäle werden dabei an das vorhandene öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Im Zuge der Entwicklung des 1. Bauabschnittes des Siedlungsbereiches Dahlbreite wurden die Entwässerungsmöglichkeiten des gesamten Areals eingehend geprüft. Dabei wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches die Gesamtentwicklung Dahlbreite berücksichtigt.

Bereits vor Jahren wurde im Rahmen der Entwicklung der Wohnbebauung nördlich der Sümmerner Straße entsprechend dimensionierte Kanalleitungen verlegt, die eine bauliche Entwicklung auch in der Dahlbreite berücksichtigten. Entsprechend wurde der 1. Bauabschnitt der Gesamtentwicklung Dahlbreite an das vorbereitete Kanalnetz nördlich der Sümmerner Straße angeschlossen.

Die Entwässerung des vorliegenden 2. Bauabschnittes soll nun als Erweiterung des inzwischen ausgebauten Kanalnetzes des 1. Bauabschnittes ebenfalls im Trennsystem erfolgen und an die vorgesehene Übergabepunkte im Nordwesten anschließen. Die neu errichtete Sportanlage Mühlenbreite, die derzeit über einen provisorischen Kanal entwässert wird, soll ebenfalls an dieses Kanalnetz angeschlossen werden.

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

9. Realisierung

9.1. Verkehrserschließung / Landesstraße L 680

Die Planung des Lärmschutzwalles entlang der Sümmerner Straße ist mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzustimmen. Die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße dürfen weder durch Aufschüttungen noch durch Abtragungen beeinträchtigt werden. Wenn sich ein Eingriff in die Entwässerung bei einem Bauvorhaben nicht vermeiden lässt, muss der Bauherr dafür Sorge tragen, dass eine reibungslose Funktion der Straßenentwässerung wiederhergestellt wird.

Solange die inneren und insbesondere die äußeren verkehrlichen Erschließungsanlagen nicht zumindest einschließlich der Tragschicht fertig gestellt sind, gilt die Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 2 BauGB nicht als gesichert. Vorher darf nicht mit der Durchführung von Einzelbauvorhaben begonnen werden.

9.2. Bodenordnung

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich im Wesentlichen im Besitz der Stadt Iserlohn oder werden durch den Erschließungsträger erworben. Maßnahmen zur Bodenordnung werden somit nicht erforderlich.

9.3. Städtebauliche Verträge / Kosten

Die bauliche Entwicklung des 2. Bauabschnittes Sümmern Dahlbreite soll wie beim 1. Bauabschnitt in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadt Iserlohn und einer privaten Entwicklungsgesellschaft als PPP-Modell (Public Private Partnership) erfolgen.

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

- Herstellung und Übergabe von Erschließungsanlagen,
- Herstellung und Übergabe der Schallschutz- und Erdwälle,
- Herstellung und Übergabe von Grünanlagen,
- Herstellung und Übergabe des Spielplatzes für beide Bauabschnitte.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

	<u>Flächengröße</u>	<u>Flächenanteil</u>
Plangebiet insgesamt:	ca. 7,49 ha	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet (Planung):	ca. 3,06 ha	rd. 41 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Planung):	ca. 0,87 ha	rd. 12 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand):	ca. 0,74 ha	rd. 10 %
Öffentliche Grünflächen (Planung):	ca. 2,82 ha	rd. 37 %

Iserlohn, den

(Olaf Pestl)
Ressortleiter