



Bebauungsplan Nr. 337 (Entwurf)

»Sümmern Dahlbreite«

Begründung

Stand: 23. Oktober 2007



bearbeitet durch:

Norbert Post
Hartmut Welters

Architekten BDA & Stadtplaner SRL

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
1.1 Vorgeschichte der Planung	
1.2 Aktueller Anlass der Planung	
2. Bestandssituation	5
2.1 Einordnung im Stadtgefüge	
2.2 Plangebiet	
2.3 Angrenzende Bauungs- und Nutzungsstruktur	
2.4 Verkehrliche Einbindung	
3. Formelle Planungen	8
3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)	
3.2 Landschaftsplan (LP)	
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	
3.4 Bauungspläne	
4. Informelle Planungen, Vorgaben und Untersuchungen	9
4.1 Stadtentwicklungskonzept	
4.2 Bürgerwerkstätten / Buch der Qualitäten	
4.3 Untersuchungen zur Einzelhandelssituation	
5. Städtebaulicher Entwurf	13
5.1 Städtebauliche Planungsziele	
5.2 Städtebauliches Gesamtkonzept	
5.3 Verkehrskonzept	
5.4 Grün- und Freiraumkonzept	
5.5 Untersuchte Konzeptalternativen	
6. Festsetzungen	21
6.1 Art der baulichen Nutzung	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	
6.4 Stellplätze und Garagen	
6.5 Öffentliche Verkehrsflächen	
6.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	
6.7 Öffentliche Grünflächen	
6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Pflanz-/Erhaltungsgebote	
6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
7. Gestalterische Festsetzungen	31
7.1 Ziele der gestalterischen Festsetzungen	
7.2 Doppelhäuser	
7.3 Dächer	
7.4 Garagen und Nebenanlagen	
7.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen	

8. Umweltbelage	35
8.1 Umweltbericht	
8.2 Eingriff in Natur und Landschaft	
8.3 Schalltechnische Untersuchung	
8.4 Verkehrliche Untersuchung	
8.5 Bodenuntersuchung	
8.6 Bodenlagernde Rückstände / Bodendenkmäler	
9. Ver- und Entsorgung	39
9.1 Allgemeines	
9.2 Schmutzwasserentsorgung	
9.3 Niederschlagswasserentsorgung	
10. Realisierung	41
10.1 Kreisverkehr / Landesstraße L 680	
10.2 Bodenordnung	
10.3 Städtebauliche Verträge / Kosten	
11. Städtebauliche Zahlenwerte	42

Zu dieser Begründung gehört ein gesondert erarbeiteter Umweltbericht!

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Vorgeschichte der Planung

Bereits 1972 wurde die Weiterentwicklung des Zentrums Sümmerns 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. Auch der Flächennutzungsplan von 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.

Das Einzelhandelsgutachten für Iserlohn, das im Jahr 2000 durch die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA) aus Köln erstellt wurde, stellt ein Nahversorgungsdefizit im Bereich des Ortsteiles Sümmern fest. Aufgrund der Ausweisung als Siedlungsschwerpunkt und der damit verbundenen zu erwartenden Wohnbautätigkeit, wird für Sümmern eine Ergänzung der Nahversorgung als sinnvoll angesehen. Eine aktuelle Studie dieser Gesellschaft vom April 2007 bestätigt diese Einschätzung. In den vorangegangenen Jahren hat es bereits mehrere Anfragen bzw. Versuche gegeben, hier ein Nahversorgungszentrum anzusiedeln. Bisher konnte jedoch keines dieser Projekte realisiert werden, so dass das Nahversorgungsdefizit in Sümmern auch weiterhin aktuell ist.

1.2 Aktueller Anlass der Planung

Ein im Ortskern Sümmern ansässiger Vollsortimenter beabsichtigt mittelfristig den bisherigen Standort aufzugeben. Grund hierfür ist die derzeit deutlich sinkende Konkurrenzfähigkeit des Marktes, die in der vergleichsweise geringen Verkaufsfläche und der eingeschränkten Parkplatzsituation begründet liegt. Ein Ausbau des bestehenden Marktes ist aufgrund der beengten Platzsituation nicht möglich. Um dem jetzigen Betreiber des Vollsortimenters eine Zukunftsperspektive zu bieten und die Nahversorgung weiterhin zu sichern, wird die Verlagerung des Marktstandortes und damit die Ansiedlung neuer wettbewerbsfähiger Einzelhandelsflächen in Sümmern erforderlich. Sinnvoll für eine längerfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit ist die Ergänzung des Vollsortimenters um einen Discounter und damit die Entwicklung eines kleinen Nahversorgungszentrums (Nutzung von Synergieeffekten).

Die Verlagerung des Marktes im Zusammenhang mit der lange beabsichtigten Erweiterung des Siedlungsgebietes Sümmern im Bereich Dahlbreite erscheint vor diesem Hintergrund als eine angemessene Option. Gleichzeitig wird mit dem ortskernnahen Standort einer für die Stadtentwicklung ungünstigen Dezentralisierung bzw. Verlagerung solcher Flächen an entfernte Siedlungsränder entgegengewirkt.

Ausgehend von dem akuten Handlungsbedarf hat eine private Projektentwicklungsgesellschaft angeboten, sich bei einer möglichen Ortsteilentwicklung in Sümmern zu engagieren. Mit der Entwicklung von Siedlungsflächen im Bereich Dahlbreite besteht auf der Grundlage bereits vorliegender städtischer Planungen die Chance, sowohl die Nahversorgungssituation

als auch gleichzeitig den Kreuzungspunkt Burggräfte/Rittershausstraße/Sümmerner Straße zu verbessern.

Die Umsetzung der beabsichtigten Stadtentwicklungsmaßnahmen erfordert das entsprechende Planungsrecht. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für deren Realisierung 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 ein gewachsenes Stadtteilzentrum mit differenzierten Nahversorgungsangeboten, wobei der bestehende Edeka-Markt als Magnetbetrieb wirkt.

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 um einen für Iserlohn typischen, landschaftlich eingebetteten, peripheren Wohnsiedlungsbereich.

Die das Plangebiet in ost-westlicher Richtung durchschneidende 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. 10,2 ha, liegt innerhalb der Gemarkung Sümmern, Flur 8 und 11 und wird folgendermaßen umgrenzt:

- im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze der Straßen Burggräfte sowie der Rittershausstraße,
- im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze der Straße Weideplatz,
- im Osten durch die westlichen Grenze des geplanten 2. Bauabschnittes,
- im Nordosten durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Sümmerner Straße sowie des vorhandenen Schallschutzwalles,
- Im Nordwesten durch die südlichen und westlichen Flurstücksgrenzen des vorhandenen Wohngebietes Feldmarkring.

Das Plangebiet umfasst somit die Sümmerner Straße (L 680) einschließlich des westlichen Teils des Lärmschutzwalls zum nördlich sich anschließenden Wohnsiedlungsbereich Feldmarkring sowie die Straßen Weideplatz am südlichen und Burggräfte am westlichen Plangebietsrand. Im Nordwesten sind die Rittershausstraße sowie die angrenzende Grünfläche zwischen Wohnsiedlung und Sümmerner Straße in den Geltungsbereich einbezogen. Die

detaillierte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.2 Bestandsituation im Plangebiet

Das Plangebiet ist hauptsächlich von intensiver ackerbaulicher Nutzung geprägt, nur eine kleine Fläche im Nordwesten südlich der Sümmerner Straße wird als Grünland genutzt. Das Gelände weist Höhen zwischen 177,4 und 198,1 m ü. NN auf. Der höchste Punkt liegt am südöstlichen Rand des Plangebiets im Bereich einer Kuppenlage, die niedrigsten Punkte befinden sich am nordwestlichen Rand im Bereich der Rittershausstraße. Die für die Bebauung vorgesehen landwirtschaftlichen Flächen weisen Geländehöhen zwischen 182,7 m ü. NN im Nordwesten und 198,0 m ü. NN im Südosten und damit einen Höhenunterschied von ca. 15,3 m und einer Geländeneigung (Nordwesthang) von stellenweise bis zu 10 % auf.

Entlang der Straßen Burggräfte und Weideplatz befinden sich plangebietsseitig jeweils vier bzw. fünf freistehende ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser, deren Hausgärten an das Ackerland grenzen. Die Grundstücksgrenzen zum Freiraum sind in der Regel mit Hecken und Sträuchern eingefriedet und dicht bewachsen.

Nördlich der Sümmerner Straße befindet sich ein ca. 15-20 m breiter, dicht mit Gehölzen bestandener Schallschutzwall, der das nördlich dahinter liegende Wohngebiet von der Sümmerner Straße abschirmt und im Nordwesten in eine ausgedehnte Grünanlage übergeht.

Entlang der Sümmerner Straße, insbesondere an deren Südseite, befinden sich unterbrochene unregelmäßige großkronige Baumreihen aus heimischen Laubbäumen. Zwischen der Straße und dem Schallschutzwall befindet sich ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg, der ca. alle 250 m einen schallgeschützten Zugang zum nördlich angrenzenden Wohngebiet besitzt.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes mündet die Straße Weideplatz in die Burggräfte. In diesem aufgrund der Geländesituation verkehrlich problematischen Bereich befinden sich eine großkronige Kastanie sowie eine kleine Marienkapelle, die beide eine besondere örtliche Bedeutung besitzen und Identifikationspunkte für Sümmern darstellen.

2.3 Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Nördlich der Sümmerner Straße erstreckt sich ein größeres zusammenhängendes Wohngebiet (Wohnstandort Feldmarkring), welches überwiegend aus einer ein- bis zweigeschossigen Doppel- und Reihenhausbauung aus den 1970/90er Jahren besteht. Bei der Bebauung westlich der Rittershausstraße kommen noch Reste der ehemals landwirtschaftlich-dörflichen Bebauung vor.

Südlich an den Geltungsbereich grenzt eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und privaten Hausgärten (Weideplatz) sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen (im Südosten).

An der Burggräfte befinden sich neben Wohngebäuden verschiedene Einrichtungen des infrastrukturellen Gemeinbedarfs (Jugendheim, Kindergarten, Schule mit Turnhalle, Spielplätze).

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

Im Wesentlichen ist das bauliche Umfeld von Wohnnutzungen geprägt. Eine Ausnahme bilden hierbei die Gemeinbedarfeinrichtungen und die Autowerkstatt an der Burggräfte. Im Gebäude Burggräfte 4 befindet sich darüber hinaus eine Arztpraxis. Weiter östlich im Bereich des Ortskernes sind demgegenüber verstärkt stadtteilzentrentypische Mischnutzungen zu finden (Einzelhandel/Dienstleistung im Erdgeschoss, Wohnen in den Obergeschossen).

2.4 Verkehrliche Anbindung

2.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet besitzt unmittelbaren Anschluss an die klassifizierte Landesstraße L 680 (hier: Sümmerner Straße), welche in ost-westlicher Richtung als Verbindung zwischen der B 233 im Westen und dem Stadtkern von Menden im Osten dient. Über die B 233 besteht Anschluss an das Stadtzentrum von Iserlohn, die BAB 46 (Anschlussstelle Iserlohn-Seilersee) im Süden sowie an das Stadtzentrum Unna und die BAB 443 im Norden. Das Plangebiet ist somit gut an das örtliche und überörtliche Fernstraßennetz angebunden.

Die Sümmerner Straße bildet innerhalb der Ortschaft ebenfalls eine wichtige Verkehrsachse, von der aus sich die Verkehre nach Süden zum Ortskern und die sich daran anschließenden Wohnsiedlungsbereiche und nach Norden zum Gewerbegebiet Rombrock sowie zum Wohngebiet Feldmarkring verteilen.

Über den im Plangebiet befindlichen lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Sümmerner Straße/Burggräfte/Rittershausstraße besteht eine Verbindung sowohl zum südwestlich angrenzenden Ortskern als auch zum nördlich angrenzenden Wohngebiet Feldmarkring. Sowohl die Straße Burggräfte als auch die Rittershausstraße besitzen die Funktion einer örtlich bedeutsamen Sammelstraße. Der Knotenpunkt markiert heute gleichfalls den Ortseingang Sümmerns im Osten. Bei dem Straßenabschnitt der Sümmerner Straße östlich des Knotenpunktes handelt es sich um eine anbaufreie Strecke.

Die Bebauung entlang des südlichen Plangebietrandes wird über die Straße Weideplatz erschlossen, die somit hier die Funktion einer Wohnstraße übernimmt. Die Straße besitzt im Osten Anschluss an das Wirtschaftswegenetz und an den Bixterhauser Hellweg.

2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Entlang der Straße Burggräfte verkehren derzeit mehrere Buslinien der Märkischen Verkehrsgesellschaft mbH (MVG). Der Bereich Burggräfte/Dahlbreite wird u.a. von den MVG-Linien 14 und 22 befahren (3 vertaktete stündliche Fahrtmöglichkeiten in Richtung Iserlohn, 2 vertaktete stündliche Fahrtmöglichkeiten in Richtung Menden in der Hauptverkehrszeit), die Haltestellen »Burggräfte« (Linien 14, 22) und »Feldmarkring« (Linie 22) liegen in fußläufiger Entfernung zum geplanten Nahversorgungszentrum sowie dem Wohngebiet.

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.

3. Formelle Planungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im derzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Stand September 2001, wird der Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Darüber hinaus ist die Sümmerner Straße als bestehende Straße für den vorwiegend regionalen Verkehr dargestellt. Die vorliegende Planung stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

3.2 Landschaftsplan (LP)

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 Süden 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. Ebenfalls grenzt die landwirtschaftliche Fläche östlich und südöstlich an das Plangebiet an. Sie ist hier Teil des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Die Straßen Burggräfte, Rittershausstraße sowie der westlich hiervon liegende Teil der Sümmerner Straße sind als örtliche Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet. Westlich an das Plangebiet grenzen Flächen für den Gemeinbedarf an. Die nördlich der Sümmerner Straße liegende Fläche wird für eine Schulanlage und die südlich liegende Fläche für eine Kindergartennutzung konkretisiert. Im südwestlichen Umfeld befindet sich eine kleinere Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz.

Diese Planung stimmt nicht in allen Bereichen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überein und folgt daher nur teilweise dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Aus diesem Grunde werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durch die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entsprechend der vorliegenden Planung geändert. Hierbei soll im Bereich des geplanten Einzelhandelsstandortes in Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung eine Änderung der Darstellung Wohnbaufläche in die Darstellung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung »Einzelhandelszentrum« erfolgen, verbunden mit der Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 2.300 qm. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens wird somit dieser Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet war Teil des Bebauungsplanes Nr. 184 »Sümmern Dahlbreite«, der sich seit März 1988 in Aufstellung befand. Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 aufgehoben.

Angrenzend bzw. im unmittelbaren Umfeld an das Plangebiet gibt es lediglich für das nördlich an die Sümmerner Straße angrenzende Wohnquartier einen Bebauungsplan. Dieser setzt zum Plangebiet hin allgemeines Wohngebiet fest. Ansonsten gibt es für das unmittelbare Umfeld des Plangebietes keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

4. Informelle Planungen, Vorgaben und Untersuchungen

4.1 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.

4.2 Bürgerwerkstätten / Buch der Qualitäten

Um die Interessen der Sümmerner Bürgerschaft sowie des Einzelhandels frühzeitig und umfassend berücksichtigen zu können, fanden zu Beginn dieser Planung im Juni und August 2007 zwei Werkstattgespräche mit Bürgerinnen und Bürgern aus Sümmern statt. In mehrstündigen moderierten Arbeitsgesprächen wurde die städtebauliche Entwicklung des Bereichs Dahlbreite sowie die hiermit in Zusammenhang stehende zukünftige Entwicklung des Ortskernes Sümmern intensiv diskutiert. Die so im Einvernehmen entwickelten Erwartungen und Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung wurden in einem »Buch der Qualitäten« zusammengefasst. Im Folgenden werden auszugsweise die für die Entwicklung Dahlbreite relevanten Punkte aufgeführt:

A. Städtebauliche Qualitäten

- *Bei der Anbindung des Gebietes Dahlbreite an die Burggräfte sind das Heiligenhäuschen und die Kastanie an der Einmündung Weideplatz zu erhalten und in die Gestaltung des Weideplatzes einzubinden.*
- *Die Anordnung und Gestaltung der Baukörper des neuen Einkaufsbereichs sind in der weiteren Planung zu optimieren. Insbesondere sollte das Gefälle des Geländes genutzt werden, um die großvolumigen Baukörper städtebaulich verträglich zu integrieren. Ebenso ist die störungsarme Anlieferung der Märkte zu berücksichtigen.*
- *Gebäude und Parkplatz des neuen Einkaufsbereichs sollen durch eine ansprechende Architektur, Dachbegrünung und Bäume attraktiv gestaltet sein.*
- *Der Einzelhandel am Standort Dahlbreite sollte keine konkurrierenden Angebote zum Ortskern bieten. Das Sortiment ist auf das Sortiment des heutigen Edeka-Marktes zu begrenzen, die Ansiedlung von zusätzlichen Dienstleistungen ist auszuschließen. Dazu sind die planungsrechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen.*
- *Zwischen Einzelhandel und dem geplanten Wohnen sollen eine gute »Sichttrennung« und ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet sein.*
- *Durch eine Gestaltungssatzung oder ein Gestaltungsleitbild soll die städtebauliche und architektonische Qualität des Neubaugebiets insgesamt sichergestellt werden.*

B. Wohnqualitäten

- *Zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Burggräfte sollte eine Bautiefe vorzugsweise aus Altenwohnen entstehen, die möglichst geschlossen ist.*

C. Verkehrliche Qualitäten

- *Die Burggräfte ist von der Sümmerner Straße abzubinden. Die Fußwegebeziehung über die Sümmerner Straße ist jedoch zu erhalten, möglicherweise in Form einer Fußgängerbrücke.*
- *Der neue Kreisverkehr östlich der Einmündung Burggräfte ist als fünfarmiger Kreisverkehr mit eigener Zufahrt des Einzelhandelsparkplatzes vorzusehen.*
- *Im Bereich des Kreisverkehrs ist eine geeignete Querungshilfe insbesondere für Schülerinnen und Schüler sowie Senioren vorzusehen. Zusätzliche Querungshilfen sind (...) im nordöstlichen Abschnitt der Sümmerner Straße zwischen alter und neuer Siedlung anzuordnen.*
- *Die Rittershausstraße ist in Richtung neuer Kreisverkehr erst nach den »Containern« zu verschwenken.*
- *Die Straße Weideplatz sollte aufgrund möglichen Schleichverkehrs im Westen abgebunden werden. Eine Anbindung sollte ersatzweise über die neue Wohnsammelstraße aus dem Baugebiet Dahlbreite erfolgen.*

Die im »Buch der Qualitäten« aufgeführten Erwartungen und Anforderungen sollen als Grundlage für die weitere städtebauliche Planung dienen und sind in der vorliegenden Planung sinngemäß und so weit wie möglich berücksichtigt.

4.3 Untersuchungen zur Einzelhandelssituation

4.3.1 Gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten / Zentrenkonzept

Auch heute noch besteht in Sümmern ein Nahversorgungsdefizit, welches bereits im Jahre 2000 durch das Einzelhandelsgutachten, erstellt durch die Gesellschaft für Markt und Ab-

satzforschung mbH (GMA), Köln bestätigt wurde. Aufgrund der Ausweisung als Siedlungsschwerpunkt und der damit verbundenen zu erwartenden Wohnungsbautätigkeit wird eine Ergänzung der Nahversorgung für Sümmern als sinnvoll angesehen.

Als tragfähige Größenordnung ist für den Stadtteil Sümmern ein Lebensmittel-Discountmarkt in Ergänzung zu dem bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter anzusetzen. Das in diesem Zusammenhang erstellte Zentrenkonzept verfolgt das Ziel, auf der Grundlage der Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes das Stadtgebiet in hierarchisch abgestufte und raumspezifischen Anforderungen entsprechende Versorgungsbereiche zu gliedern, um eine bedarfsgerechte und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung sicherzustellen. Im Rahmen der Stadtentwicklung der Stadt Iserlohn werden für das Zentrenkonzept u.a. folgende Ziele zugrunde gelegt:

- Sicherstellung einer möglichst quantitativ und qualitativ gleichmäßigen Versorgung der Bevölkerung auf hohem Niveau,
- Optimierung der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels durch eine günstige Zuordnung der Bereiche für die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Erholen und Versorgen mit einer daraus resultierenden Reduzierung von Verkehrswegen,
- Vermeidung ausufernder Besiedelung durch gezielte Ausweisung von Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkten im Stadtgebiet.

Der Stadtteil Sümmern wird innerhalb des Zentrenkonzeptes als C-Zentrum eingestuft, d.h. eine städtebaulich integrierte, untergeordnete Geschäftslage mit überwiegender Nahversorgungsfunktion. In Ergänzung zu den innerstädtischen Geschäfts- und Dienstleistungszentren Iserlohn und Letmathe ist die Stabilisierung der Nahversorgung in den dezentralen, kleineren Stadtteilen grundsätzlich erforderlich, um eine wohnungsnah Versorgung der peripheren Stadtteile aufrecht zu erhalten. Aus städtebaulicher Sicht erfüllt der Standort Dahlbreite die o.a. Zielsetzungen und entspricht damit der Stadtentwicklungsplanung für Iserlohn.

4.3.2 GMA-Verträglichkeitsstudie für Sümmern-Dahlbreite

Im April 2007 wurde eine Verträglichkeitsstudie zur Ansiedlung von Lebensmittel-SB-Märkten am Standort Sümmern Dahlbreite durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln erarbeitet. Ausgegangen wird von dem beabsichtigten Einzelhandelszentrum an der Sümmerner Straße mit ca. 1.500 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittelsupermarkt, ca. 800 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscountmarkt sowie der mittelfristigen Aufgabe des Edeka-Marktes an der Laventiestraße. Die Untersuchung baut auf den Aussagen des GMA-Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Iserlohn aus dem Jahre 2000 auf, verbunden mit einer Vor-Ort-Recherche zur aktuellen Einzelhandelssituation im Umfeld.

Im Ergebnis wird die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes und eines Lebensmitteldiscountmarktes als Ergänzung des bestehenden Angebotes im Versorgungszentrum Sümmern positiv bewertet. Anhand bestimmter Prüfkriterien, die aus landesplanerischen und städtebaulichen Gründen bei der Verträglichkeitsprüfung zu beachten sind, wird eine Bewertung und Empfehlung vorgenommen, die nachfolgend auszugsweise aufgeführt ist:

Raumordnung und Landesplanung

- *Die geplanten Lebensmittel-SB-Märkte sind als marktfähige Betriebstypen der Nahversorgung zu bewerten, die geeignet sind, die Versorgungsfunktionen des Stadtteils Sümmern zu komplettieren und zu festigen.*

- *Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Stadtteils (zentraler Versorgungsbereich) ist das Vorhaben geeignet, die Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Rahmen des fußläufigen Einkaufs zu verbessern.*
- *Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Nachbargemeinden können aufgrund der Höhe der initiierten Kaufkraftbewegungen ausgeschlossen werden.*

Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

- *Sowohl unter den Gesichtspunkten des Gebietscharakters, der Verkehrsbelastung und der Verkehrssicherheit gehen von dem Vorhaben nicht unerhebliche Wirkungen aus. Die Einbindung in die vorgegebenen Siedlungsstrukturen und die Verkehrsanbindung über die Sümmerner Straße lassen die Erhöhung der Verkehrsbelastung jedoch verträglich erscheinen.*
- *Die Integration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in die zukünftig im Zusammenhang bebaute Ortslage von Sümmern ist vor dem Hintergrund des Stadt- und Landschaftsbildes und der vorliegenden Prägung des Gebietscharakters als städtebaulich angemessen zu bewerten.*

Infrastrukturelle Ausstattung

- *Unter dem Aspekt der Auslastung vorhandener Versorgungseinrichtungen der Stadt Iserlohn sind dem Vorhaben grundsätzlich positive Wirkungen beizumessen, da das Plangrundstück als Ergänzungsstandort des zentralen Versorgungsbereiches Sümmern zu bewerten ist, der aufgrund der räumlichen Entfernung Verbundeffekte mit dem innerörtlichen Geschäftsbereich an der Lavantiestraße zulässt.*
- *Im Hinblick auf die Anbindung des Vorhabens an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist durch die vorhandene Buslinie eine funktionsfähige Anbindung des Plangrundstücks sichergestellt.*
- *Für den motorisierten Individualverkehr verfügt der Planstandort über günstige Rahmenbedingungen i.S. der Erreichbarkeit und der störungsfreien Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehrs.*

Versorgung der Bevölkerung

- *Dem projektierten Einzelhandelsbetrieb sind positive Auswirkungen auf die Vielfalt des Waren- und Dienstleistungsangebotes der Stadt, insbesondere des Stadtteils Sümmern, beizumessen, da durch die Realisierung des Vorhabens eine Verbesserung des Einzelhandelsangebotes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Sümmern bewirkt würde.*
- *Aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte kann eine Existenzgefährdung der ansässigen Lebensmittel-SB-Märkte im nördlichen Stadtgebiet nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere für das Kalthof-Center und die SB-Märkte im Stadtteil Iserlohner Heide ist eine deutliche Wettbewerbsverschärfung zu erwarten. Inwieweit die Rentabilität der Betriebe durch Sortimentanpassungen und Marketingmaßnahmen sichergestellt werden kann, ist gutachterlicherseits nicht abschließend einzuschätzen.*
- *Innerhalb des Stadtteils Sümmern ist mit einer Standortverlagerung des ansässigen Lebensmittelsupermarktes zu rechnen, der die Betriebsschließung am derzeitigen Standort Lavantiestraße auch ohne Realisierung des Planobjektes angekündigt hat. Da der Planstandort als siedlungsstrukturell integriert zu bewerten ist, der sich vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeit innerhalb des Stadtteils Sümmern sinnvoll in die Versorgungsstrukturen einfügt, handelt es sich bei dem Planvorhaben um eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der stadtteilbezogenen Versorgungsstrukturen.*

- *Für die Betriebe in den sonstigen Versorgungszentren von Iserlohn sind grundsätzlich keine Existenzgefährdungen zu erwarten.*

Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Iserlohn

- *Im Stadtteil Sümmern wird durch Ansiedlung der Vorhaben der zentrale Versorgungsbereich gestärkt, da aufgrund der Entfernung von ca. 300 m zur Lavantiestraße Verbundeffekte mit dem bestehenden Geschäftsbesatz ermöglicht werden.*
- *Mit der Ansiedlung der projektierten Lebensmittel-SB-Märkte wird die Vielfalt und Qualität der Grundversorgung im Stadtteil verbessert.*
- *Strukturverändernde Wirkungen des Planvorhabens auf benachbarte Einkaufsstädte in punkto Zentralitätsfunktionen und Versorgungsstrukturen sind aufgrund der Objektdaten und der Größe des Einzugsgebietes nicht zu erwarten.*

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 Städtebauliche Planungsziele

Übergeordnete und langfristige städtebauliche Planungsziele sind

- die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Sümmern innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches,
- die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bei der städtebaulichen Arrondierung eines zentralen Siedlungsbereiches,
- insgesamt eine umfeldverträgliche Integration der Planung unter Fortführung der vorhandenen aufgelockerten ländlichen Bebauungsstruktur,
- die Schaffung eines neuen Ortseinganges sowie Verbesserung der Verknüpfung des Wohnstandortes Feldmarkring mit dem Ortskern durch Einrichten eines Kreisverkehrs als Ersatz für die bestehende Lichtsignalanlage,
- die kleinmaßstäbliche, qualitätvolle bauliche Entwicklung eines aufgelockerten Wohngebietes für Einfamilienhäuser,
- die Berücksichtigung zukunftsorientierter Wohnformen (z.B. Seniorenwohnen),
- die Entwicklung in maßvollen und bedarfsorientierten Bauabschnitten,
- die Berücksichtigung solarenergetischer Prämissen,
- die Sicherung der Belange des Immissionsschutzes,
- die Berücksichtigung wichtiger Wegebeziehungen (insbesondere des bestehenden Schulweges), gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereiche für verschiedene Altersgruppen sowie der Verbindungsfunktion zu öffentlichen Infrastruktureinrichtungen,
- der weitestgehende Erhalt der Baumreihen entlang der Sümmerner Straße und die Integration der Kastanie sowie der Marienkapelle an der Straße Weideplatz in das Gesamtkonzept,
- ein angemessenes und ausreichendes Stellplatzangebot im Plangebiet,
- die behutsame städtebauliche Einbindung in den angrenzenden Natur- und Landschaftsraum.

5.2 Städtebauliches Gesamtkonzept

5.2.1 Allgemeines

Das städtebauliche Konzept gliedert sich in vier räumlich durch Grünzüge getrennte Nutzungsbereiche, von denen die beiden westlichen Bereiche Teil dieses Bebauungsplanes sind und den 1. Bauabschnitt darstellen.

Die Entwicklung des Plangebietes erfolgt, ausgehend vom als Kreisverkehr neu gestalteten Knotenpunkt Sümmerner Straße/Burggräfte/Rittershausstraße, abschnittsweise in Richtung Osten. Neben der Haupteerschließung des geplanten Baugebietes wird auch der geplante großflächige Einzelhandelsstandort über den Kreisverkehr mit einer eigenen Zufahrt erschlossen.

5.2.2 Einzelhandelsstandort

Der vorgesehene Einzelhandelsstandort beinhaltet einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm, einen Lebensmitteldiscounter mit 800 qm Verkaufsfläche sowie eine Stellplatzanlage für ca. 190 Stellplätze. Die Summe der Verkaufsfläche beläuft sich damit auf insgesamt 2.300 qm, so dass die Grenze zur Großflächigkeit (derzeit 800 qm Verkaufsfläche) deutlich überschritten wird.

Die eingeschossigen, sich in das Gelände einfügenden Baukörper sind winkelförmig angeordnet, so dass sich das Nahversorgungszentrum zum geplanten Kreisverkehr sowie zur Sümmerner Straße hin öffnet. Im Gegenzug schirmen die Gebäude den von der Stellplatzanlage erzeugten Lärm zur südlich und östlich sich anschließenden geplanten Wohnbebauung ab.

Aufgrund der Hanglage und des Erfordernisses, den Einzelhandelsstandort auf einer einigermäßen waagerechten Ebene zu organisieren, ergibt sich im südlichen Bereich im Übergang zur anschließend geplanten Trasse der Haupteerschließungsstraße ein Geländesprung von bis zu ca. 6 m. Dieser soll mittels einer Stützwand in Kombination mit einer begrünten Böschung überbrückt werden.

Die Parkplatzzu- und -ausfahrt erfolgt direkt vom geplanten Kreisverkehr über eine flach geneigte Rampe parallel zur Sümmerner Straße. Über eine breitere Mittelgasse sind die parallel zur Sümmerner Straße kammartig angeordneten Stellplatzpakete erreichbar, so dass sich hierüber der Verkehr gleichmäßig zu den beiden Märkten verteilen kann. Die Stellplatzpakete werden jeweils mittig mit Bäumen begrünt. Insgesamt sind ca. 190 Stellplätze vorgesehen.

Die Zugänglichkeit der Märkte für den Fuß- und Radverkehr erfolgt über die neue Haupteerschließungsstraße sowie einen gesonderten Verbindungsweg zur Stellplatzanlage im nordwestlichen Bereich des Grundstückes.

Die Anlieferung der Märkte erfolgt ebenfalls über die Zufahrt vom Kreisverkehr. Die Ladezonen befinden sich jeweils an der östlichen, zufahrtsabgewandten Seite der Märkte. Die Lkw-Zufahrten erfolgen ausgehend vom Kreisverkehr über die Rampe und Mittelgasse des Parkplatzes. Der Lkw für den Vollsortimenter kann vor diesem Gebäude die Richtung wechseln und nach Osten in die Ladebucht zurückstoßen. Der Lkw des Discounters kann die östliche

Umfahrt nutzen und parallel zur Sümmerner Straße zurückstoßen. Der westliche, zur Bestandsbebauung hin gelegene Bereich soll von Lieferverkehren unberührt bleiben.

Das Grundstück der Einzelhandelsbetriebe soll durch Begrünungsmaßnahmen eingefriedet und dadurch harmonisch in das Umfeld integriert werden. Zur geplanten Erschließungsstraße erfolgt dies durch einen 5 m breiten Strauchheckenstreifen auf öffentlichem Grundstück. Im Osten gewährleistet der geplante Schallschutzwall eine landschaftliche Integration. Zur Sümmerner Straße hin ist ein mindestens 3 m breiter Strauchheckenstreifen geplant. Hier wird eine lückenlose Einfriedung ohne Tür und Tor erforderlich, um die Verkehrssicherheit auf der Landesstraße nicht einzuschränken. Die Heckeneinfriedungen können bei Bedarf durch von öffentlichen Flächen nicht einsehbare Zäune ergänzt werden.

5.2.3 Seniorenwohnen/Mehr-Generationen-Wohnen

Südlich des Einzelhandelsstandortes zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Straße Weideplatz schließt sich ein Baufeld für Seniorenwohnen bzw. Mehr-Generationen-Wohnen an. Vorgesehen ist hier eine stärker verdichtete, zweigeschossige Bebauung für ca. 20-25 Wohnungen. Die höhere Dichte der Wohnanlage soll kommunikationsfördernd wirken und kurze Wege ermöglichen. Die Baukörper des Seniorenwohnens und insbesondere die vorgeschlagene Eckbebauung markieren die städtebauliche Eingangssituation in das neue Wohngebiet. Die Wohnanlage soll daher durch eine höhere bauliche Dichte auch eine stärkere Präsenz im zukünftigen Ortsbild erhalten.

Da das Baufeld von einer starken Geländeneigung geprägt wird, ist es sinnvoll, dass die erforderlichen privaten Stellplätze u.a. im Souterraingeschoss untergebracht und von der neuen Erschließungsstraße aus erschlossen werden. Vorzusehen sind zwei Stellplätze je Wohnung.

5.2.4 Neue Wohnquartiere für Einfamilienhäuser

Östlich des geplanten Einzelhandels bzw. des Seniorenwohnens erstrecken sich drei Wohnquartiere für jeweils ca. 35-50 Einfamilienhäuser. Somit sollen hier langfristig insgesamt ca. 130 Wohneinheiten entstehen. Das Konzept sieht im Sinne der Weiterentwicklung der umgebenden Baustruktur eine aufgelockerte offene Bauweise mit überwiegend freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern zzgl. ausbaubarem Dachgeschoss vor. Im Bereich der Platzaufweitungen werden zur städtebaulichen Betonung einige wenige Doppelhäuser angeordnet.

Bei der geplanten Baustruktur handelt es sich um eine Straßenrandbebauung, die östlich der Wohnwege traufseitig zur Straße angeordnet ist und hier einen städtebaulichen Rücken ausbildet. Der leicht gebogene Verlauf der Wohnstraßen dient dazu, dass sich beim Durchfahren der Quartiere kontinuierliche Blickwechsel und ein räumlich gefasster Straßenraum ergeben. Die Anordnung der Wohnstraßen senkrecht zum Hang in nord-südlicher Richtung ermöglicht Baugrundstücke, die entweder von Osten oder von Westen erschlossen werden. Die Gebäude entlang der Haupteinschließung sowie am Schallschutzwall können von Norden erschlossen werden, so dass insgesamt ungünstige Süderschließungen vermieden werden.

Kleine baumbestandene Platzaufweitungen sind jeweils in den Einmündungsbereichen der geschwungen Wohnstraßen angeordnet und können flexibel sowohl zur Aufnahme öffentli-

cher Kommunikationsbereiche, öffentlicher Stellplätze oder sonstiger infrastruktureller Anlagen dienen. Die kleinen Plätze bilden städtebaulich jeweils die Eingangssituation zu einer Wohnstraße und dienen somit als Identifikationspunkte der Differenzierung und Gliederung des öffentlichen Straßenraumes.

Das städtebauliche Konzept sieht vielfältige Grundstücksgrößen, -zuschnitte vor, die eine große Bandbreite von Wohninteressen und abdecken können und sollen. Das Konzept sieht in der Regel Grundstücksgrößen von 400 bis 600 qm für freistehende Einfamilienhäuser bzw. von 200 bis 300 qm für Doppelhaushälften vor. Angeboten werden in der Regel Grundstücke mit nach Westen oder Süden orientierten Freiflächen. Die vorgeschlagenen Gebäudeanordnungen und -orientierungen berücksichtigen eine solarenergetische Nutzung.

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 Bauwich. Vorzusehen sind dabei zwei Stellplätze je Wohnung. Als zweiter Stellplatz kann zur Minimierung der Versiegelung auch ein ausreichend dimensionierter Stauraum vor einer Garage bzw. einem Carport angerechnet werden.

5.2.5 Vorhandene Wohnbebauung

Die im Plangebiet bereits heute vorhandene Wohnbebauung entlang der Straßen Burggräfte und Weideplatz bleibt unberührt. Die Baustruktur an der Straße Weideplatz wird im Bereich der vorhandenen Baulücke und der brach liegenden Baugrundstücke analog des Bestandes lediglich durch freistehende Einfamilienhäuser behutsam ergänzt.

5.3 Verkehrskonzept

5.3.1 Kreisverkehr

Bereits die vorausgegangenen städtebaulichen Planungen sahen am Knotenpunkt Sümmerner Straße/Burggräfte/Rittershauser Straße zur Verbesserung des Verkehrsablaufes die Einrichtung eines Kreisverkehrs anstelle der Lichtsignalregelung vor. Mittel- bis langfristig ist ein weiterer Kreisverkehr einige Hundert Meter weiter westlich vorgesehen.

Der Kreisverkehr im Plangebiet dient der Optimierung und Zusammenführung der hier zusammentreffenden, bestehenden und geplanten Straßen und Zufahrten. Aufgrund der ergänzenden Einmündung der neuen Hapterschließungsstraße sowie der geplanten Zufahrt zum Einzelhandelsstandort entsteht hier eine Verkehrssituation, die mittels einer Lichtsignalanlage nur unbefriedigend abgewickelt werden kann. Die vorgeschlagene sechsarmige Kreisverkehrslösung erleichtert durch die gewählte Geometrie und Anordnung die Zusammenführung der unterschiedlichen Straßen.

In städtebaulicher Hinsicht verbessert der Kreisverkehr das Zusammenwachsen des Wohnstandortes Feldmarkring mit dem Ortskern Sümmern bzw. dem neuen Wohnquartier, da er die Trennwirkung der Sümmerner Straße durch Verlangsamung des Verkehrsflusses deutlich verringert.

Weiterhin bildet der Kreisverkehr die bisher fehlende, städtebaulich markante Ortseingangssituation in den Stadtteil Sümmern.

Die Dimensionierung der geplanten Kreisverkehrsanlage im Kreuzungsbereich Burggräfte/Ritterhausstraße/Sümmerner Straße gewährleistet die Befahrbarkeit mit Gelenkbussen.

5.3.2 Straßennetz und Erschließung

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen behalten bis auf die Straße Weideplatz auch weiterhin ihre bisherige Verkehrsfunktion. Die Straße Weideplatz wird für den motorisierten Verkehr von der Burggräfte abgebunden und zukünftig über das geplante Baugebiet erschlossen. In diesem Zusammenhang soll der unübersichtliche Knotenpunkt Burggräfte/Weideplatz verkehrlich entschärft und durch einen neuen Stadtteilplatz ersetzt werden.

Die Erschließung der neuen Baugebiete erfolgt über eine zentrale Haupteerschließungsstraße, die ausgehend vom geplanten Kreisverkehr als Wohnsammelstraße in geschwungener Form in Richtung Süden und Osten führt. Anliegend an dieser Straße werden das Seniorenwohnen sowie einige wenige Einfamilienhäuser erschlossen. Im Wesentlichen besitzt die Haupteerschließungsstraße jedoch Sammelfunktion für die angrenzenden Wohngebiete. Hierhin münden die mit der Hangneigung laufenden im Ringsystem angelegten Wohnstraßen der geplanten Wohngebiete sowie die Verbindungsstraßen zur Straße Weideplatz. Der Einzelhandelsstandort wird über eine separate Zufahrt vom Kreisverkehr aus erschlossen, so dass sich die Verkehre nicht überlagern.

Im östlichen Verlauf wird die Haupteerschließungsstraße auf die Trasse der Straße Weideplatz geführt und an den Bixterhauser Hellweg angebunden. Hiermit soll langfristig die Option einer Erweiterung der Wohnbauflächen im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes und des Flächennutzungsplanes offen gehalten werden.

Die Haupteerschließungsstraße wird als Wohnsammelstraße mit einseitig angeordnetem Gehweg im Trennsystem ausgeführt. Der Ausbau der übrigen geplanten Wohnstraßen in den Wohnquartieren soll in Form von Mischverkehrsflächen erfolgen.

Aufgrund der Einrichtung der Wohnstraßen als Ringsystem ist bei der gewählten Straßendimensionierung die Müllentsorgung im geplanten Wohngebiet unproblematisch, da jedes Wohngrundstück ohne Wendemanöver direkt erreichbar ist. Der Ausbau der Straßen berücksichtigt entsprechend die Platzanforderungen eines dreiaxigen Müllfahrzeuges.

5.3.3 Fuß- und Radwegenetz

Im Plangebiet gibt es in weiten Teilen von den Straßen unabhängiges Fuß- und Radwegenetz. Das Konzept sieht u.a. eine direkte Verbindung zwischen dem Wohnstandort Feldmarkring, dem neuen Baugebiet und dem Ortskern Sümmern vor. Besondere Berücksichtigung bei der Konzeption des Fuß- und Radwegenetzes hat die Schulwegebeziehung zwischen dem Wohnstandort Feldmarkring und der Grundschule an der Burggräfte gefunden. Wesentliches Bindeglied ist hierbei die geplante Fuß- und Radwegebrücke über die Sümmerner Straße. Bei der Gestaltung der Brücke und der Brückenrampen sollen die Belange der benachbarten Wohngrundstücke berücksichtigt werden.

Ausgehend von der Straße In den Hülsen bzw. der Rittershausstraße kann durch die geplante Brücke ein kreuzungsfreier Übergang über die Sümmerner Straße insbesondere für Schulkinder ermöglicht werden. Der vorgesehene Schulweg durchläuft das Plangebiet vom Wohngebiet Feldmarkring kommend östlich der Märkte bis zur Straße Weideplatz, die hier lediglich als Stichweg der Erschließung einiger weniger Wohngebäude dienen soll. Über den neu geplanten Platz an der Kastanie/Marienkapelle erfolgt die Anbindung an den vorhandenen Gehweg der Burggräfte.

Eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Wohnstandort Feldmarkring und dem Plangebiet bzw. dem sich südwestlich hieran anschließenden Ortskern besteht über den mit Querungshilfen versehenen geplanten Kreisverkehr. In der Summe wird somit die fußläufige Verknüpfung der beiden Bereiche nördlich und südlich der Sümmerner Straße durch die vorliegende Planung gestärkt.

Die einzelnen geplanten Wohnquartiere werden durch geschwungen geführte Fuß- und Radwege in den Grünzügen autofrei miteinander verbunden.

Entlang der Haupteerschließungsstraße bilden die geplanten Gehwege eine verkehrssichere Fußwegeverbindung in ost-westlicher Richtung zwischen den einzelnen Baugebieten.

Da sich der beabsichtigte Standort für das Seniorenwohnen auf Höhe der Straße Weideplatz befindet, kann die Anbindung dieses Baufeldes an den Ortskern mit vergleichsweise geringem Höhenunterschied erfolgen, was vor allem gehbehinderten Menschen zugute kommt.

Der geplante Einzelhandelsstandort ist vom Ortskern Sümmern bzw. vom geplanten Seniorenwohnen aus über einen Verbindungsweg zwischen dem geplanten Platz an der Kastanie und der neuen Haupteerschließungsstraße erreichbar. Somit ist der geplante Einzelhandelsbereich fußläufig in wenigen Gehminuten gut an das Ortszentrum angebunden.

5.4 Grün- und Freiraumkonzept

Der öffentliche und private Freiraum innerhalb des Plangebietes soll im Sinne einer Verknüpfung mit dem angrenzenden Landschaftsraum bevorzugt durch Grünelemente geprägt werden.

Wesentliches Element des Grün- und Freiraumkonzeptes bilden die in nord-südlicher Richtung zwischen der Sümmerner Straße und der Straße Weideplatz verlaufenden ca. 20-30 m breiten Grünzüge, welche die einzelnen Bau- und Nutzungsfelder untereinander trennen und somit das Baugebiet insgesamt in nachbarschaftliche Einheiten gliedern. Zum Teil nehmen diese senkrecht zum Hang geführten Grünzüge Fuß- und Radwege auf, so dass sie öffentlich erlebbar werden. Entlang des Bixterhauser Hellweges dient langfristig ein Grünstreifen der Ortsrandeingrünung bzw. -einfassung, um eine gestalterisch klare Abgrenzung und einen freiraumgeprägten hochwertigen Übergang zum sich anschließenden weitflächigen Landschaftsraum zu erreichen. Die Freiräume der Grünzüge ermöglichen nach Norden hin einen weiten Blick hangabwärts.

Ein weiteres wesentliches Freiraumelement bildet der geplante 5 m hohe Schallschutzwall entlang der Sümmerner Straße. Um die bestehende großkronige Baumreihe entlang der Straße erhalten zu können, wird der Wall etwas vom Fahrbahnrand abgerückt. Zur Integrati-

on in das Landschaftsbild soll der Wall mit einheimischen Sträuchern und Gehölzen begrünt und insbesondere zu den geplanten Wohngebieten hin landschaftlich modelliert werden.

Die veränderte Verkehrsführung nördlich der Sümmerner Straße macht im Bereich des geplanten Kreisverkehrs gleichfalls eine Veränderung des Grün- und Freiraumes erforderlich. Die bestehenden Wallanlagen im Westen sollen insoweit verändert werden, als dass sie nun auch als Geländerrampe für den Fuß- und Radweg dienen können, der zur geplanten Brücke über die Sümmerner Straße führt.

Entlang der Haupteinfahrtsstraße sieht das Konzept Baumreihen in straßenbegleitenden Grünstreifen mit einem Baumabstand von ca. 20 bis 25 m vor.

Im Bereich der Eingangsplätze zu den Wohnstraßen sind jeweils geeignete Baumpflanzungen vorgesehen, die hier ein Baumdach ausbilden und somit die Aufenthaltsqualität erhöhen können.

Gemäß den Anforderungen aus den vergangenen Bürgerwerkstätten soll die Stellplatzanlage des geplanten Einzelhandelsstandortes mit geeigneten Baumpflanzungen räumlich gegliedert und begrünt werden.

Die großkronigen Baumreihen entlang der Sümmerner Straße sind zum Schutz des bestehenden Straßen- und Landschaftsbildes so weit wie möglich zu erhalten.

Im Einmündungsbereich der Straße Weideplatz in die Burggräfte befindet sich im Bereich der Straßengabelung eine großkronige Kastanie, die einen stadtraumprägenden Charakter besitzt und, verbunden mit entsprechenden Sitzgelegenheiten, als beliebter Treffpunkt für Jugendliche gilt. Im Rahmen der Abbindung der Straße Weideplatz von der Burggräfte nutzt das Konzept hier die Chance zur Neuordnung, indem dieser Ort durch die Gestaltung einer kleinen Platzsituation aufgewertet werden soll. Die auf der nördlichen Seite befindliche kleine Marienkapelle wird ebenfalls in das Platzkonzept integriert und eine Fuß- und Radweganbindung nach Nordosten zu den Märkten und dem geplanten Wohngebiet geschaffen. Dieser neu geschaffene Platz bildet somit zukünftig das freiräumliche Gelenk zwischen dem neuen Baugebiet und dem Ortskern Sümmerns.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes zwischen der neuen Haupteinfahrt und der heutigen Straße Weideplatz ist im 2. Bauabschnitt ein Standort für einen Nachbarschaftsplatz vorgesehen. Dieser Bereich soll flexibel und bedarfsgerecht den Anwohnern für kommunikative und sozial integrierende Nutzungen dienen. Vorstellbar ist eine Nutzungsmischung/-überlagerung aus Kinderspielplatz, Bolzplatz bzw. einem Ort für private Feiern. Für den 1. Bauabschnitt sollen bei Bedarf die Grünzüge Spielmöglichkeiten aufnehmen.

5.5 Untersuchte Konzeptalternativen

Zu Beginn und während dieser Planung wurden mehrere Konzeptalternativen entwickelt, die sich im Wesentlichen in der Frage der zukünftigen Verkehrsführung von der Sümmerner Straße zum Ortskern, der Erschließung des Einzelhandelsstandortes, der inneren Erschließung des Neubaugebietes, sowie der städtebaulichen Anordnung und Gliederung der geplanten Wohnquartiere unterscheiden haben.

Im ersten Schritt wurde eine veränderte Verkehrsführung zwischen der Sümmerner Straße und dem Ortskern untersucht. Das neue Baugebiet sollte über eine eigenständige Zufahrt von der Sümmerner Straße verfügen, um die Verkehrsbelastung im Bereich der bestehenden Bebauung nicht zu erhöhen. Um entlang der Sümmerner Straße nicht zwei Knotenpunkte unmittelbar hintereinander zu erhalten, wurde die Trasse der Burggräfte östlich der bestehenden Wohnbebauung verlegt, mit der geplanten inneren Erschließung des Baugebietes verknüpft und mittels eines Kreisverkehrs, an den auch die in ihrem Verlauf angepasste Rittershausstraße angebunden wurde, an die Sümmerner Straße angebunden. Demgegenüber wurde die heutige Burggräfte nördlich der Einmündung Weideplatz zu einer Anliegerstraße zurückgestuft und von der Sümmerner Straße abgebunden.

Die verkehrliche Untersuchung dieser Konzeptvariante hat jedoch gezeigt, dass die Engstelle Weideplatz/Burggräfte fahrgeometrisch ungünstig für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist. Zusätzlich erforderliche Grundstücksflächen stehen hier nicht zur Verfügung.

Ausgehend von dieser Problematik wurde die im aktuellen Konzept dargestellte Variante entwickelt, welche eine Trennung der Kfz-Verkehre zum Ortskern und zum neuen Baugebiet vorsieht. Die langgestreckte Geometrie des gewählten Kreisverkehrs ermöglicht es, die verschiedenen Einmündungen verkehrlich an einem Punkt zusammenzuführen.

Die Erschließung der Märkte wurde in zwei Varianten untersucht: einmal von Westen über die neue Haupteerschließungsstraße in das Wohngebiet und einmal direkt angebunden an die Sümmerner Straße über den geplanten Kreisverkehr. Die Direktanbindung an die Sümmerner Straße wurde gewählt, da hierdurch eine Trennung der Einzelhandels-Verkehre von den Wohnverkehren möglich ist, auf eine zusätzliche Einmündung im unmittelbaren Knotenbereich verzichtet werden kann und der städtebauliche Bezug des Einzelhandelsstandortes zur Sümmerner Straße aufgrund der Niveaugleichheit günstiger ist. Insgesamt dient die gewählte Variante der gewünschten deutlichen Trennung zwischen Einzelhandel und Wohnen.

Hinsichtlich der inneren Erschließung sowie der städtebaulichen Anordnung der Wohnquartiere wurden ebenfalls zwei Varianten untersucht. Zunächst erfolgte die Gliederung der Wohnbauflächen in drei kleinere Bauabschnitte zu je ca. 45 WE, die über eine zentrale Erschließungsachse im Sinne einer Stichstraße von West nach Ost erschlossen wurden. Die zweite Variante geht demgegenüber von einer Haupteerschließung aus, die zwei größere Wohnquartiere mit je ca. 63 WE erschließt und eine optionale Weiterführung östlich des Bixterhauser Hellweges zulässt. Letztendlich wurde eine Lösung gewählt, welche die Vorteile beider Varianten beinhaltet: Einerseits die kleinteilige überschaubare Gliederung in drei Wohnquartiere, andererseits Flexibilität und Offenheit in Hinblick auf die langfristige Siedlungsentwicklung im östlichen Sümmern.

6. Festsetzungen

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit §§ 1, 4 und 11 BauNVO)

6.1.1 Sondergebiet (SO)

Der Bereich des geplanten Einzelhandels wird gemäß § 11 Abs. 2 und 3 Nr. 2 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Nahversorgungszentrum« festgesetzt.

Da die beabsichtigte Nutzung wegen ihrer Großflächigkeit in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO nicht allgemein zulässig wäre, wird die Festsetzung eines entsprechend konkretisierten Sondergebietes erforderlich.

Aufgrund der konkreten und besonderen städtebaulichen Zielvorgabe, die im Vorfeld gutachterlich untersucht und befürwortet wurde, soll im Stadtteil Sümmern zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation ein ergänzender Einzelhandelsstandort mit der Kombination Lebensmittel-Vollsortimenter/Lebensmittel-Discounter planungsrechtlich ermöglicht werden. Durch die Zweckbestimmung soll planungsrechtlich sichergestellt werden, dass ausschließlich die genannte Nutzung realisiert wird. Andere zentrenrelevante Nutzungen, wie z.B. Dienstleistungsnutzungen, werden somit ausgeschlossen. Darüber hinaus erfolgt innerhalb des Sondergebietes eine Aufteilung in zwei Teilgebiete, um eine detaillierte städtebauliche Steuerung der jeweils zulässigen Nutzungen vornehmen zu können. Hierbei ist dem Teilgebiet SO1 der Vollsortimenter und dem Teilgebiet SO2 der Discounter zugeordnet.

Gemäß § 11 Abs. 2 und 3 Nr. 2 und in Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird die zulässige Größe der Verkaufsfläche im SO1-Gebiet (Vollsortimenter) auf insgesamt 1.500 qm und die zulässige Größe der Verkaufsfläche im SO2-Gebiet (Discounter) auf insgesamt 800 qm begrenzt. Somit ergibt sich für das Sondergebiet insgesamt eine mögliche Verkaufsfläche von maximal 2.300 qm.

Darüber hinaus erfolgt in den zwei Teilgebieten jeweils getrennt eine Festsetzung zur Abgrenzung der zulässigen Sortimente und deren maximal zulässigen Verkaufsfläche gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. vom 07.05.1996 – Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben – (MBI. NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden.

Die Festsetzungen verfolgen das Ziel, die Größe und Verteilung der Verkaufsflächen des großflächigen Einzelhandels im Sinne des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu steuern, um eine unbeabsichtigte negative Beeinträchtigung benachbarter Versorgungszentren zu vermeiden.

Durch die detaillierte Abgrenzung der nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente soll der Stadtteil Sümmern kontrolliert als Nahversorgungsstandort gestärkt und zentrenschädigende Entwicklungen durch unverhältnismäßig große Kaufkraftbindungen und Kaufkraftabflüsse vermieden werden.

Durch die einschränkenden Festsetzungen ist darüber hinaus gewährleistet, dass sich die Planung auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bzw. auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirkt.

6.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mit Ausnahme des Sondergebietes werden alle übrigen Baugebiete im Geltungsbereich im Sinne der Ziele der Stadtentwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies gilt sowohl für die bestehende als auch für die geplante Bebauung. Zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten:

- 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 weiterhin ermöglicht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

6.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Im Sondergebiet ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der baulichen Dichte durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen sowie maximal zulässiger Verkaufsflächen bereits ausreichend gesichert. Im Übrigen gelten für das Sondergebiet die zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Für das allgemeine Wohngebiet werden in weiten Teilen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 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.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl erfolgt auf der Grundlage der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl und berücksichtigt die Möglichkeit für ein ausbaubares Dachgeschoss.

Punktuell ist zur Gliederung und Pointierung der Siedlungsstruktur eine dichtere Bebauung vorgesehen. Städtebauliches Ziel hierbei ist es, südlich des Sondergebietes ein Baufeld für Seniorenwohnen bzw. Mehr-Generationen-Wohnen zu schaffen. Im Bereich der drei Wohnquartiere sollen die quartiersinternen Plätze sowie der nördliche Abschluss der einzelnen Erschließungsringe durch eine dichtere Bebauung (z.B. Doppelhäuser) städtebaulich betont werden. Aus diesem Grunde werden für diese Bereiche entsprechend höhere Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt (GRZ 0,4/GFZ 0,7 bzw. 0,8).

Insgesamt überschreiten die festgesetzten Werte nicht die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und entsprechen der beabsichtigten Gebäudetypologien und -größen.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Bis auf den für das Senioren- bzw. Mehr-Generationen-Wohnen vorgesehenen Bereich wird im gesamten Plangebiet für eine Bebauung maximal ein Vollgeschoss gem. § 20 Abs. 1 BauNVO zugelassen. In dem für das Seniorenwohnen vorgesehene Baufeld sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Zahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum von Wohngebäuden überschritten werden, wenn dabei die zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die jeweilig beabsichtigte Gebäudetypologie und nehmen Bezug auf die vorhandene Baustruktur im Umfeld. Durch die Überschreitungsmöglichkeit in den allgemeinen Wohngebieten wird der allgemeinen Praxis Rechnung getragen, den Dachraum von Einfamilienhäusern als zusätzlichen Wohnraum auszubauen. Insbesondere bei einem nachträglichen Dachausbau, z.B. wegen Vergrößerung des Haushaltes, kann hierdurch ein zusätzlicher Freiflächenverbrauch verhindert werden und wird ressourcensparendes Bauen gefördert. Durch die Bindung dieser Geschosserhöhung an das Dachgeschoss und die zulässige Geschossfläche soll gewährleistet werden, dass keine maßstabssprengende Baukörper entstehen, die den rechtlichen Begriff Vollgeschoss in städtebaulich nicht gewünschter Form ausnutzen.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

6.3.1 Bauweise

Die Festsetzung einer Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO im Bereich des Sondergebietes ist städtebaulich nicht erforderlich, da hier bedingt durch die Beschränkungen der festgesetzten Nutzungsart sowie der überbaubaren Grundstücksfläche eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausreichend sichergestellt ist.

In dem für das Senioren-/Mehr-Generationen-Wohnen vorgesehene Baufeld wird ebenfalls auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um hier Spielräume hinsichtlich der baulichen Verdichtung offen zu halten.

Für das übrige allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Hiermit soll die städtebauliche Zielsetzung, ein aufgelockertes Einfamilienhausquartier zu entwickeln, städtebaulich gesteuert und die vorhandene Situation gesichert werden.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Sondergebiet orientiert sich die geometrische Lage der Baugrenzen an dem städtebaulichen Ziel, den Grundstücksbereich zur Sümmerner Straße von Gebäuden frei zu halten, um dort eine Stellplatzanlage unterbringen zu können. Im Sinne einer übersichtlichen Orientierung soll ein Einblick auf die jeweilige Parkplatzsituation (Belegungsdichte) bereits von der Sümmerner Straße aus ermöglicht werden. Somit öffnet sich das Einzelhandelszentrum zur Straße und damit zum ankommenden Kunden. Die winkelförmige Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksteil soll der Stellplatzanlage eine räumliche Fassung geben und gegenüber der südlich und östlich benachbarten geplanten Wohnbebauung abschirmend wirken.

In den allgemeinen Wohngebieten werden im Sinne der beabsichtigten Straßenrandbebauung üblicherweise 12,0 m tiefe Baufelder festgesetzt. Die Baufelder besitzen in der Regel 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie. Im Bereich des geplanten Senioren-/Mehr-Generationen-Wohnen besitzt die überbaubare Grundstücksfläche eine größere Tiefe, um hier auch Geschosswohnungen ermöglichen zu können.

Im Bereich der Bestandsbebauung orientiert sich der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen an der straßenseitigen Bauflucht der vorderen Bebauung. Die Tiefe der Baufelder ist so gewählt, so dass bis auf wenige Ausnahmen, die bereits innerhalb der Bestandsbebauung von den vorhandenen Baufluchten stärker abweichen, alle Gebäude und Gebäudeteile sich innerhalb der festgesetzten Baufelder befinden und damit planungsrechtlich gesichert sind.

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 abge-

stimmten und regelmäßigen Anordnung der Baukörper entlang des Straßenverlaufs. Darüber hinaus werden durch die festgesetzte Tiefe der Baufelder die ansonsten möglichen größeren Vor- und Rücksprünge der vorderen Bauflucht, die den gewünschten geordneten Gesamteindruck stören würden, vermieden.

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

6.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der hinteren, von der Erschließungsfläche abgewandten Baugrenze durch eingeschossige Anbauten (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 Überschreitungsmöglichkeiten dienen 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.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der seitlichen Grenzabstände (Bauwich) 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 NRW.

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.

6.4 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 bzw. innerhalb der seitlichen Grenzabstände (Bauwich) von Gebäuden zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln. Darüber hinaus sind ebenerdige Stellplätze auf den Stellplatz-/Garagenzufahrten zulässig.

Zudem kann in diesen Baugebieten 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 benötigten 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 vor ungeordnetem Parken und übermäßiger Versiegelung zu schützen.

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

Im Sondergebiet sind Stellplätze nicht innerhalb der mit einer Strauchhecke zu bepflanzen- den Fläche entlang der Sümmerner Straße zulässig, um hier eine lückenlose Einfriedung und Eingrünung zu ermöglichen. Garagen werden ausgeschlossen, da sie für die geplante Nutzung untypisch sind und somit störend wirken würden.

6.5 Öffentliche Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.5.1 Allgemeines

Die genaue Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen und die genaue Lage von Baumpflanzungen sowie der öffentlichen Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt der konkreten Detailplanung überlassen. Hiermit sollen ausreichend Spielräume für die weitere Planungskonkretisierung geschaffen werden, die es erlaubt, auf derzeit noch nicht absehbare Entwicklungen einzugehen.

6.5.2 Straßenverkehrsflächen / Verkehrsberuhigter Bereich

Die zur Erschließung der geplanten Baugebiete erforderlichen Straßen und Wege, der geplante Kreisverkehr sowie die bestehenden durch das Plangebiet führenden Straßen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus werden für die innere Ringerschließung der geplanten Wohnquartiere Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung »Verkehrsberuhigter Bereich« (Verkehrszeichen 325/326) festgesetzt. Dies berücksichtigt die Bedürfnisse der hier geplanten Wohnnutzung und der potenziellen Nutzergruppen (junge Familien) nach einem möglichst ungestörten, verkehrssicheren und kinderfreundlichen Wohnumfeld.

6.5.3 Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer

Die geplante fußläufige Verbindung zwischen der geplanten Erschließungsstraße und dem Bereich Weideplatz/Burggräfte sowie die Verbindung der östlichen Wohnstraße mit der in nord-südlicher Richtung verlaufenden öffentlichen Grünfläche werden durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

6.5.4 Flächen für Verkehrsgrün

In der Regel beinhalten die festgesetzten Straßenverkehrsflächen auch die vorhandenen oder geplanten begrünten Fahrbahnrand-, Mittel- und Trennstreifen. Auf eine gesonderte Festsetzung hierfür wird verzichtet, um Spielräume für die Entwurfs- und Ausbauplanung offen zu halten und in diesem Zusammenhang flexibler auf zukünftige Entwicklungen eingehen zu können.

Darüber hinausgehend wird entlang der geplanten Haupteerschließungsstraße zum geplanten Sondergebiet hin ein 5 m tiefer Streifen für Verkehrsgrün festgesetzt, verbunden mit dem Pflanzgebot einer Strauchhecke. Hiermit ist die räumliche Abschirmung der tiefer gelegen Märkte im angrenzenden Sondergebiet gegenüber der die geplanten Wohngebiete erschließenden Straße beabsichtigt.

Weiterhin wird ein Teil des nordwestlich und nordöstlich an den Kreisverkehr angrenzenden Bereiches, als Fläche für Verkehrsgrün festgesetzt. Hiermit sollen ausreichend Flächenspielräume für die genaue zukünftige Lage und Gestaltung der Kreisverkehrsanlage geschaffen werden. Der nordöstliche Bereich des Verkehrsgrünes ist Teil einer vorhandenen öffentlichen Grünfläche. Die Fläche für Verkehrsgrün steht wie die angrenzend festgesetzte öffentliche Grünfläche in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

6.5.5 Zu- und Ausfahrtsverbot

Östlich des geplanten Knotenpunktumbaus und den damit verbundenen Zufahrten 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. Aus diesem Grund wird entlang der klassifizierten Straße ausgehend vom geplanten Kreisverkehr nach Osten beidseitig ein Zu- und Ausfahrtsverbot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, welches um ein Zu- und Ausgangsverbot ergänzt wird.

6.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sowie § 14 Abs. 2 BauNVO)

Die Fläche des Grundstückes im Bereich der Einmündung der Straße Weideplatz in die Burggräfte, auf dem sich die vorhandene Umformerstation befindet, wird als Fläche für die Versorgung mit Elektrizität planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus wird an der Haupteerschließungsstraße südlich des Sondergebietes ebenfalls eine Fläche für die Versorgung mit Elektrizität festgesetzt, um hier eine Trafostation zur Versorgung der Baugebiete zu ermöglichen.

Die vorhandene Wertstoffsammelstelle an der Rittershausstraße wird als Fläche für Wertstoffcontainer festgesetzt und hinsichtlich des zukünftigen Bedarfes – auch aus den geplanten Wohngebieten – nach Süden zur Sümmerner Straße hin erweitert.

Darüber hinaus sind die der Versorgung dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Diese Anlagen dienen dem Gemeinwohl, und deren Bedarf, Lage und Umfang soll daher bedarfsorientiert der weiterführenden Planung vorbehalten bleiben.

6.7 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, Brückenaufleger und Wegerampen sowie
- unterirdische Anlagen zur Ver- und Entsorgung mit entsprechenden Zuwegungen für Wartung und Betrieb aufnehmen.

Die Zweckbestimmung Schallschutzwall dient der Aufnahme eines aus schalltechnischen Gründen erforderlichen Erdwalles und steht in Verbindung mit einer entsprechenden Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Die öffentlichen Grünflächen stehen in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Pflanz-/Erhaltungsgebote

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25a und b BauGB)

6.8.1 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.

6.8.2 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- und/oder Nr. 3 -Straßenbäume- anzupflanzen. Im Bereich des Sondergebietes sind für die festgesetzten Baumanpflanzungen standortgerechte Arten gemäß der Pflanzliste Nr. 3 -Straßenbäume- zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

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

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

In der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche innerhalb des Sondergebietes entlang der Sümmerner Straße und innerhalb der an das Sondergebiet angrenzenden Fläche für Verkehrsgrün sind Gehölze mit standortgerechten heimischen Arten gemäß der Pflanzliste Nr. 4 -Heimische Sträucher- anzupflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

6.8.4 Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen mit standortgerechten heimischen Straucharten gemäß der Pflanzliste Nr. 4 -Heimische Sträucher- einzufrieden.

6.8.5 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.

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

Der festgesetzte Lärmschutzwall südlich entlang der Sümmerner Straße sowie die festgesetzte öffentliche Grünfläche westlich des Sondergebietes sind mit Sträuchern sowie Großsträuchern und Bäumen standortgerechter heimischer Arten gemäß der Pflanzlisten Nr. 2 -Bäume 2. Ordnung- und Nr. 4 -Heimische Sträucher- anzupflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche östlich der allgemeinen Wohngebiete sind Baum- und Strauchgruppen aus Laubgehölzen standortgerechter heimischer Arten gemäß der Pflanzlisten Nr. 1 -Bäume 1. Ordnung-, Nr. 2 -Bäume 2. Ordnung- und Nr. 4 -Heimische Sträucher- anzupflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

6.8.7 Schutz und Pflege bestehender öffentlicher Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der nördlich der Sümmerner Straße festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie der festgesetzten Fläche für Verkehrsgrün ist die vorhandene Vegetationsstruktur dauerhaft

fachgerecht zu pflegen und zu erhalten, soweit sich dies mit den gemäß der festgesetzten Grünflächen-Zweckbestimmung möglichen bzw. vorgesehenen Nutzungen (z.B. Schallschutzwand, Fuß- und Radwege, Fuß- und Radwegebrücke mit Rampen) und deren Erfordernissen vereinbaren lässt.

6.8.8 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 gemäß nachfolgender Pflanzliste 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 padus	(Trauben-Kirsche)
Prunus sargentii	(Berg-Kirsche)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Pflanzliste Nr. 3: Straßenbäume

Acer campestre 'Elsrijk'	(Feld-Ahorn 'Elsrijk')
Acer platanoides 'Cleveland'	(Kegelförmiger Spitz-Ahorn)
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	(Einblättrige Esche)
Sorbus intermedia 'Brouwers'	(Schmalkronige Mehlbeere)
Tilia cordata 'Rancho'	(Winter-Linde 'Rancho')

Pflanzliste Nr. 4: Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	(Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weiß-Dorn)
Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weiß-Dorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa	(Schlehdorn)
Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Ribes rubrum	(Rote Johannisbeere)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Rubus fruticosus	(Echte Brombeere)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
Salix aurita	(Ohrweide)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind gemäß den Vorgaben der Schalluntersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz, Neuss (vgl. Punkt 8.3), bedingt durch den Verkehrslärm der Sümmerner Straße Schallschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten allgemeinen Wohngebiete erforderlich.

Entlang der Sümmerner Straße wird daher eine Fläche für einen Schallschutzwall festgesetzt. Diese Fläche entspricht dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Sümmerner Straße und der in den Schallimmissionskarten dargestellten Linie des Schallschirmes. Innerhalb der festgesetzten Fläche für einen Schallschutzwall hat entlang der Sümmerner Straße ein Schallschutzwall die Höhe von mindestens 5,0 m über der – rechtwinklig hierzu gemessenen – vorhandenen Fahrbahnoberkante der Sümmerner Straße zu erreichen. Diese Festsetzungen dienen der Einhaltung der in der Schalluntersuchung ermittelten Immissionswerte an der geplanten Wohnbebauung.

Die Realisierung des zur Einhaltung der ermittelten Immissionswerte erforderlichen und über den Geltungsbereich hinausgehenden Teiles des Schallschutzwalles, wie im schalltechnischen Gutachten dargestellt, soll im Rahmen der städtebaulichen Verträge gesichert werden (vgl. Punkt 10).

7. Gestalterische Festsetzungen für die allgemeinen Wohngebiete

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

7.1 Ziele der gestalterischen Festsetzungen

Ziel der gestalterischen 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 Neubaugebietes die Integration in das Orts- und Landschaftsbild und dessen Erhaltung 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,
- 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 ist hierbei so gewählt, dass sowohl stadtgestalterischen, der Allgemeinheit dienenden Belangen als auch den individuellen Belangen zukünftiger Grundstückseigentümer angemessen Rechnung getragen wird.

7.2 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.

7.3 Dächer

7.3.1 Dachform/-neigung/Hauptfirstrichtung

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 25° zulässig, wenn der Hochpunkt (First) an der rückwärtigen, von der jeweiligen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite liegt.

Mit diesen Festsetzungen wird der ortsüblichen Bebauung mit geneigten Dächern im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld entsprochen, in dessen Zusammenhang bautypologisch das Neubaugebiet zu sehen ist (Einfamilienhäuser). 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 entwickeln kann, die dem vorhandenen Ortsbild und damit auch der entsprechenden Wirkung auf das Landschaftsbild Rechnung trägt. Flachdachlösungen für Hauptbaukörper sind durch die Festsetzungen ausgeschlossen, weil sie der vorgenannten Zielsetzung entgegenstehen.

Mit der festgesetzten Bandbreite an Neigungsmöglichkeiten für Dachflächen wird (vor allem in Verbindung mit einem Drempel) auch eine angemessene Dachgeschossausnutzung berücksichtigt.

Die Festsetzung von ausschließlich Sattel- und Pultdächern erfolgt jeweils in den westlich der Erschließungsstraßen angeordneten Baufeldern der geplanten Wohnquartiere sowie in den unmittelbar südlich der Haupteerschließungsstraße angeordneten Baufeldern und steht in Verbindung mit der Festsetzung einer einheitlichen Hauptfirstrichtung parallel zur Erschließungsstraße.

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.

7.3.2 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 aus Dachpfannen in rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz auszubilden, was ortstypischen Materialien entspricht.

Diese Festsetzungen sind im Interesse des sich Einfügens in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und einer geordneten 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.

7.3.3 Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel

Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind in ihrer Summe 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.

7.4 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.

7.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen

7.5.1 Vorgärten

Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der jeweilig zugeordneten Erschließungsfläche) 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).

7.5.2 Einfriedungen

Einfriedungen der privaten Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und in Form von Hecken zulässig. Dabei werden standortgerechte heimische Gehölze empfohlen (vgl. Punkt 6.8.8, Pflanzliste Nr. 4). Die Hecken können hausseitig auch mit Zäunen ergänzt werden.

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, durchgrünten 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 unter Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölzarten 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.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und 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 der (verbleibenden) Eingriffe vorgenommen wurden.

Der Umweltbericht ist ein gesondert erarbeiteter Teil dieser Begründung.

8.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gem. § 1 a BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation mit dem nach dem Bebauungsplan festgesetzten Zustand von Natur und Landschaft. Hierbei bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans die gültige Bezugsgröße.

Der Eingriffe in den Naturhaushalt sollen durch entsprechende Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsvorkehrungen sowie sonstigen landschaftspflegerischen Maßnahmen so weit wie möglich innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der darüber hinausgehende Ausgleichsbedarf muss außerhalb des Plangebietes an anderer Stelle erfolgen.

Die im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelte Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert ergibt den erforderlichen Kompensationsumfang. Das in diesem Falle 26.860 Biotopwertpunkte umfassende Biotopwertdefizit muss durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Die planungsrechtliche Sicherung des Ausgleichs erfolgt vor Satzungsbeschluss im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Iserlohn und dem ausgewählten Erschließungsträger.

8.3 Schalltechnische Untersuchung

8.3.1 Allgemeines

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro für Schallschutz (IFS), Neuss, im November 2007 eine schalltechnische Untersuchung erarbei-

tet, um mögliche Lärmbelastungen im Bereich der angrenzend bestehenden sowie der geplanten Wohnbebauung zu ermitteln. Untersucht wurden hierbei der Verkehrslärm der Sümmerner Straße unter Zugrundelegung eines mindestens 5 m hohen Schallschutzwalles wie auch der Verkehrslärm entlang der geplanten Hapterschließungsstraße. Darüber hinaus wurde der gewerbliche Lärm untersucht, der durch den Betrieb der beiden geplanten Märkte entsteht, und geprüft, wie dieser sich in Hinblick auf die schutzbedürftige benachbarte Wohnbebauung auswirkt.

8.3.2 Verkehrslärm der Sümmerner Straße

Unter Zugrundelegung des geplanten Schallschutzwalles entlang der Sümmerner Straße mit einer Höhe von 5 m über dem Straßenniveau, wurden Schallimmissionskarten sowohl für die Situation, dass nur der 1. Bauabschnitt realisiert wird, wie auch für die gesamte Situation erstellt. Die Schallimmissionskarten wurden ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der geplanten Bebauung berechnet und stellen somit den ungünstigsten Fall dar.

Die Untersuchung zeigt, dass zur Tageszeit in beiden Fällen an der zur Sümmerner Straße nächstgelegenen Gebäudereihe ein Beurteilungspegel von maximal 57 dB(A) zu verzeichnen ist. Hierbei handelt es sich um die Grenze des Lärmpegelbereichs 2 gemäß Tabelle 8 der DIN 4109. Passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzfenster werden daher nicht erforderlich.

Zur Nachtzeit wird in einer Höhe von 5 m über Gelände im Bereich der geplanten Bebauung ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht erreicht. Erst ab diesem Wert wären für Schlafräume Zwangsbelüftungseinrichtungen zu empfehlen.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass unter der Voraussetzung des angesetzten 5 m hohen Schallschutzwalles kein passiver Schallschutz erforderlich wird. Die Länge und Lage der notwendigen Schallabschirmung für die einzelnen Bauabschnitte geht aus den Schallimmissionskarten hervor. Im Falle des 1. Bauabschnittes ist dieser geringfügig über die Plangebietsgrenze hinauszuführen, um eine seitliche Schallbelastung zu vermeiden. Die erforderlichen Flächen befinden sich jedoch noch innerhalb des zur Verfügung stehenden Plangrundstückes. Die planungsrechtliche Sicherung des Bereiches außerhalb des Plangebietes muss im Rahmen der städtebaulichen Verträge erfolgen.

8.3.3 Verkehrslärm im Bereich des geplanten Kreisverkehrs

Durch das Einrichten eines Kreisverkehrs anstelle der vorhandenen Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Sümmerner Straße/Burggräfte/Rittershausstraße ändert sich hier die Fahrgeometrie. Einerseits rückt die südliche Fahrbahnseite an die vorhandene Bebauung heran, andererseits rückt die Gegenfahrbahn entsprechend von der Bebauung ab. Geometrisch ergibt sich hierdurch eine ausgeglichene Belastungssituation.

Lärmtechnisch gesehen ist zu prüfen, ob durch die Anlage des Kreisverkehrs gegenüber der bisherigen ampelgeregelten Kreuzung eine erhebliche Änderung an den Hausfronten der bestehenden Bebauung auftritt. Dies wäre gemäß 16. BImSchV der Fall, wenn sich durch die Anlage des Kreisverkehrs der Beurteilungspegel um 3 dB oder mehr erhöhen würde. Als maßgeblicher Immissionspunkt wird die nördliche Giebelfront des Wohnhauses Burggräfte 1 gewählt, da es sich hier um die am lärmtechnisch ungünstigsten gelegene Fassade handelt.

Einerseits rückt der Verkehr an das Haus heran, andererseits entfällt die Lichtzeichenanlage, welche einen Lästigkeitszuschlag gemäß RLS-90 erhält. Die Untersuchung zeigt, dass an der Nordfront des Wohnhauses Burggräfte 1 durch die Anlage des Kreisverkehrs in der Summe aller Geräusche der Beurteilungspegel nur um wenige Zehntel Dezibel verändert wird. Der Umbau des Knotenpunktes stellt daher gemäß 16. BImSchV keine wesentliche Änderung dar. Schallschutzmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

8.3.4 Verkehrslärm der geplanten Erschließungsstraße

Die Planstraße, welche vom Kreisverkehr in das Plangebiet führt, erzeugt an den Rückfronten der bestehenden Bebauung keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

8.3.5 Gewerbelärm

Unter Beachtung des geplanten Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 5 m über Fahrbahnniveau der Sümmerner Straße, der mit dieser Mindesthöhe auch zwischen den Märkten und der geplanten Wohnbebauung zu führen ist und hangaufwärts ausläuft, sowie der vorgesehenen Lage und Anordnung der geplanten Marktgebäude und der Stellplatzanlage, werden keine Überschreitungen der relevanten Richtwerte der TA Lärm an der vorhandenen oder geplanten Wohnbebauung festgestellt.

Der einzige verbleibende Lärmkonflikt bildet das Aus- und Einfahren der Anlieferung-Lkw's in der Nähe der Zufahrten am Kreisverkehr, wenn die Anlieferung in der Nachtzeit erfolgen sollte (22.00 bis 6.00 Uhr). Die Untersuchung zeigt, dass ohne weitere Schallschutzmaßnahmen zur Nachtzeit der Immissionsrichtwert der TA Lärm an den vorhandenen Wohnhäusern Burggräfte 1 und 3 um bis zu 4 dB überschritten wird. Sollten nachts Anlieferungen unumgänglich sein, so müssen hier umfangreiche Schallschutzmaßnahmen, z.B. in Form von zwei Schallschutzwänden, ergriffen werden.

Angesichts der ermittelten Schallsituation sollen nächtliche Anlieferungen bzw. ein nächtlicher Betrieb ausgeschlossen werden. Damit keine Kundenverkehre zur Nachtzeit auftreten, sind die Öffnungszeiten der Märkte auf den Zeitraum von 6.00 bis 21.45 Uhr zu beschränken. Diese für den Schallschutz erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der städtebaulichen Verträge zu sichern.

8.4 Verkehrliche Untersuchung

Im November 2007 wurde durch die Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Kaarst, die beabsichtigte Ansiedlung eines Einzelhandelszentrums sowie eines Wohngebietes in verkehrstechnischer Hinsicht untersucht. In diesem Zusammenhang wurde auch die Neuplanung eines sechsarmigen Kreisverkehrs verkehrstechnisch detaillierter betrachtet.

Die im Iserlohner Ortsteil Sümmern im Flächenbereich Sümmerner Straße/Burggräfte/Weideplatz/Bixterhauser Hellweg beabsichtigte Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums verursacht ein zusätzliches tägliches Verkehrsaufkommen in diesem Bereich, das insgesamt knapp 1.400 auf die vorgesehene Stellplatzanlage einfahrende Fahrzeuge und die gleiche

Zahl an ausfahrenden Fahrzeugen umfasst. Während der Spitzenstunde am Nachmittag ist damit zu rechnen, dass hier rd. 140 Fahrzeuge einfahren und 140 Fahrzeuge ausfahren.

Das Verkehrsaufkommen der in diesem Bereich ebenfalls vorgesehenen Ansiedlung von insgesamt rd. 160 Wohneinheiten umfasst täglich insgesamt rd. 400 in das Gebiet einfahrenden und 400 aus dem Gebiet ausfahrenden Fahrzeugen. In der Spitzenstunde ist damit zu rechnen, dass knapp 60 Fahrzeuge in das Gebiet einfahren und rd. 30 Fahrzeuge aus dem Gebiet ausfahren.

Das Erschließungskonzept für die Gesamtanlage sieht eine Trennung der Erschließungsstraßen für den Wohnbereich und die Nahversorger vor. Beide Bereiche sollen an die Sümmerner Straße (L 680) angebunden werden. Dazu ist der heutige Knotenpunkt der Sümmerner Straße mit den einmündenden Straßen Burggräfte und Rittershausstraße in einen ovalen Kreisverkehrsplatz umzugestalten. Die Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums wird dabei direkt an den neuen Kreisverkehr angebunden.

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.

Um auch zukünftig einen gesicherten Schulweg zwischen den Wohngebieten, die nördlich der Sümmerner Straße liegen, und der Schule, die südlich davon liegt, zu gewährleisten, wird östlich des geplanten Nahversorgungszentrums eine Fußgängerbrücke über die Sümmerner Straße mit einer entsprechenden Fußwegverbindung zur Straße Burggräfte eingerichtet.

8.5 Bodenuntersuchung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde im September 2007 eine hydrogeologische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Fuhrmann & Brauckmann GbR, 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 Versickerung des Niederschlagswassers zu geben.

Hierzu wurden im Plangebiet sowie im östlich angrenzenden Bereich 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 ATV 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 Bohrungen innerhalb des Geltungsbereiches konnten keine ausreichenden Durchlässigkeitsbeiwerte er-

mittelt werden. Die Durchlässigkeit im östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gebiet (2. Bauabschnitt) scheint demgegenüber gerade ausreichend. Es ist jedoch zu beachten, dass hier z.T. Schichtenwasser vorhanden war, 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.

8.6 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.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Allgemeines

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 ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der gutachterlich ermittelten geringen Durchlässigkeit der anstehenden bindigen Bodenarten im Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht sinnvoll. Gemäß ATV-DVWK Regelwerk A 138 sind die angetroffenen Bodenschichten ungeeignet für eine Versickerung.

Die Entwässerung des neuen Baugebietes wird daher als Trennsystem geplant. Die Schmutz- und Regenwasserkanäle werden dabei an das vorhandene öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Zu diesem Zweck wurden bereits vor Jahren im Rahmen der Entwicklung der Wohnbebauung Sümmern-Rombrock entsprechend dimensionierte Kanalleitungen vom

Feldmarkring über die Straße In den Hülsen bis zur Sümmerner Straße (L 680) ca. 250 m östlich der Einmündung Rittershausstraße gelegt.

Des Weiteren sind der vorhandene Mischwasserkanal Sümmern-Ost in der Burggräfte für Schmutzwasser und der vorhandene Regenwasserkanal in der Rittershausstraße für Niederschlagswasser als Vorflut vorgesehen.

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

9.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser der geplanten Wohnbebauung des 1. und 2. Bauabschnittes mit rd. 130 Wohneinheiten und ca. 500 Einwohner entwässert über die geplanten Kanalleitungen zum Kanalnetz Sümmern-Rombrock mit Anschluss an den beschriebenen Kanal vom Feldmarkring.

Die Entwässerung des Schmutzwassers der Wohnanlage für Senioren südlich der Märkte mit 40 Wohneinheiten und max. 80 Einwohnern, sowie das anfallende Schmutzwasser der Sozial- und Sanitäreinrichtungen der Märkte erfolgt zur bestehenden Mischwasserkanalisation in der Burggräfte mit Vorflut entlang der Sümmerner Straße zum Hauptsammeler Baarbachtal.

Hydraulisch gesehen ist der Abwasseranteil bezogen auf 3,0 l/s pro 1000 Einwohner als gering anzusehen.

9.3 Niederschlagswasserentsorgung

Die Planung der Oberflächenentwässerung erfolgt zu rd. 80 % über den bestehenden Kanal DN 700 Feldmarkring in das vorhandene Regenrückhaltebecken. Kanal und Regenrückhaltebecken Feldmarkring wurden in Voraussicht der zukünftigen Bebauung Sümmern-Dahlbreite bereits entsprechend dimensioniert. Die restlichen 20 % des anfallenden Niederschlagswasser aus dem Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes, der Märkte und dem Anschluss der Erschließungsstraße des Baugebietes auf rd. 100 m Länge entwässern über den vorhandenen Regenwasserkanal der Rittershausstraße.

Das gesamte Kanalnetz der Regenwasserentwässerung des Gebietes Sümmern-Rombrock führt über einen offenen Graben nördlich der Bebauung in das Regenrückhaltebecken »Lüttekendyk« mit Notüberlauf zum Abbabach. Das vorhandene Regenwassernetz des Wohngebietes Sümmern-Rombrock und das geplante Baugebiet »Dahlbreite« wurde unter Einbeziehung der heute tatsächlich befestigten Flächen neu berechnet, um den Abflusswert am Auslauf der Kanalisation zum offenen Graben zu bestimmen. Das bestehende Regenrückhaltebecken am Feldmarkring fand dabei Berücksichtigung.

Der im Generalentwässerungsplan genehmigte Abflusswert in den offenen Graben zum Regenrückhaltebecken »Lüttekendyk« soll nicht überschritten werden. Eine Überschreitung dieses Wertes muss durch Anlage von zusätzlichen Rückhaltungen aufgefangen werden. Nach Neuberechnung des Gesamtgebietes ergibt sich, dass lediglich im westlichen Bereich des Baugebietes eine Regenrückhaltung vor dem Anschluss an den Regenwasserkanal in

der Rittershausstraße in Höhe von max. 250 cbm erforderlich wird. Diese notwendige Regenrückhaltung wird hauptsächlich durch den höheren Befestigungsgrad der Märkte erzeugt. Als Rückhaltemaßnahme kann z.B. im Bereich des Kreisverkehrsplatzes ein Stauraumkanal angelegt werden.

10. Realisierung

10.1 Kreisverkehr / Landesstraße L 680

Zur Vermeidung nicht genehmigter Zufahrten und Zugänge zwischen dem Sondergebiet und der L 680 soll im Bereich des festgesetzten Strauchheckenstreifens eine lückenlose Einfriedung ohne Tür und Tor, z.B. durch Einzäunung erfolgen.

Anlagen der Außenwerbung im Bereich von freien Strecken der Bundesfern-, Landes- und Kreisstraßen bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß § 9 FstrG bzw. § 28 StrWG NRW, sobald sie von den Verkehrsteilnehmern auf der Bundesfern-, Landes- und Kreisstraße aus eingesehen werden können.

Die Realisierung des geplanten Kreisverkehrs sowie der geplanten Fuß- und Radwegebrücke über die Sümmerner Straße erfolgt auf der Grundlage öffentlich-rechtlicher Vereinbarungen, die über die Umbaumaßnahmen mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzuschließen sind.

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.

Beleuchtungsanlagen sind im Bebauungsplan als Festsetzung nicht vorgesehen. Ihre Genehmigung durch die Bauaufsicht bedarf daher in jedem Einzelfall der Zustimmung, eventuell auch der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß §§ 9 FstrG bzw. 25 StrWG NW.

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.

10.2 Bodenordnung

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich im Wesentlichen im Besitz der Stadt Iserlohn bzw. des Erschließungsträgers. Weitere private Eigentümer/Anlieger sind nicht betroffen. Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht erforderlich.

10.3 Städtebauliche Verträge / Kosten

Die bauliche Entwicklung Sümmern Dahlbreite soll 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 der Grundstücksnutzung, der Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie zur Aufteilung von Kosten erfolgt gemäß § 11 BauGB vor Satzungsbeschluss der Abschluss entsprechender städtebaulicher Verträge zwischen der Stadt Iserlohn und dem privaten Erschließungsträger. Hierbei wird u.a. folgendes geregelt:

- Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt,
- Nutzungsbeschränkungen für das Sondergebiet, um den Immissionsschutz an der benachbarten Wohnbebauung zu sichern,
- Herstellung und Übergabe des Schallschutzwalles innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes,
- Herstellung und Übergabe von Erschließungsanlagen,
- Herstellung und Übergabe von Grünanlagen.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

	<u>Flächengröße</u>	<u>Flächenanteil</u>
Plangebiet insgesamt:	ca. 10,19 ha	100 %
davon		
Allgemeine Wohngebiete (Planung):	ca. 2,71 ha	rd. 27 %
Allgemeine Wohngebiete (Bestand):	ca. 0,95 ha	rd. 9 %
Sondergebiet Einzelhandelszentrum:	ca. 1,43 ha	rd. 14 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung:	ca. 0,03 ha	rd. 0 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Planung):	ca. 0,81 ha	rd. 8 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand):	ca. 1,69 ha	rd. 17 %
Öffentliches Verkehrsgrün:	ca. 0,25 ha	rd. 3 %
Öffentliche Grünflächen (Planung):	ca. 1,26 ha	rd. 12 %
Öffentliche Grünflächen (Bestand):	ca. 1,06 ha	rd. 10 %

Iserlohn, den 23. November 2007