



**STADT  
MENDEN  
SAUERLAND**

# **Bebauungsplan Nr. 129/I**

## **2. Änderung**

Westlicher Bereich der Pater-Kolbe-Straße

## **Begründung**

mit Einarbeitung der 1. vereinfachten Änderung

**Stand: 22. September 2003 – aktualisiert: 25. Juni 2007**

Erarbeitet 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

e-mail: [info@post-welters.de](mailto:info@post-welters.de)

[www.post-welters.de](http://www.post-welters.de)

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlas für die Aufstellung der Planänderung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Gebietes und dessen Umgebung</b>	<b>4</b>
2.1	Bau- und Nutzungsstruktur der Umgebung	
2.2	Situation innerhalb des Änderungsbereiches	
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen/-planung</b>	<b>5</b>
3.1	Flächennutzungsplan	
3.2	Verkehrs- und Erschließungssituation	
3.3	Sonstiges	
<b>4</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>9</b>
4.1	Planungsziele	
4.2	Städtebauliches Konzept	
4.3	Verkehrskonzept	
4.4	Ruhender Verkehr	
4.5	Grün- und Freiraumkonzept	
<b>5</b>	<b>Bauleitplanerische Festsetzungen</b>	<b>12</b>
5.1	Bebauung	
5.2	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	
5.3	Verkehr	
5.4	Versorgungsflächen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	
5.5	Grünflächen	
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
5.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Realisierung</b>	<b>21</b>
7.1	Bodenordnung, Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen	
7.2	Ver- und Entsorgung	
7.3	Kosten	
7.4	Planungsrecht	
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Zahlenwerte</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Anlagen</b>	<b>24</b>

## **1. Anlass für die Aufstellung der Planänderung**

Im Zuge des gegenüber der ursprünglichen Planung zurückgenommenen Ausbaus der Pater-Kolbe-Straße trat die Situation ein, dass ein Teil der bisher als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereiche nicht mehr für diesen Zweck benötigt, planunterschreitend ausgebaut und bereits als Bauland verkauft wurde. In diesem Zusammenhang beschloss der Rat der Stadt Menden in seiner Sitzung am 7. November 2000 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129/I, um die nicht mehr benötigten Verkehrsflächen als Allgemeines Wohngebiet festsetzen zu können. Aufgrund der Ratsanträge 11/01 und 20/01 sowie des Projektes-Nr. 2 des Haushaltssicherungskonzeptes beschloss der Rat der Stadt Menden in seiner Sitzung am 29. Mai 2001 die Neufassung des Änderungsbeschlusses, um auch die bisher als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzte Fläche des ehemaligen Baumschulgeländes mit in den Änderungsbereich aufzunehmen und ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festsetzen zu können. Dieser Standort war ursprünglich gemäß der 1. Änderung vom 22. November 1991 für die Errichtung einer Grundschule vorgesehen. Aufgrund der Errichtung der Anne-Frank-Schule auf dem freigewordenen Gelände »Am Papenbusch« wird nun dieser Standort nicht mehr benötigt, da der Bedarf in diesem Bereich mittlerweile gedeckt ist. Somit kann das Grundstück verkauft und Wohnzwecken zugeführt werden.

Im Rahmen der zu Anfang des Jahres 2002 von der Stadt durchgeführten Ausschreibung kam es zu der Entscheidung, das Angebot der S-Pro-Immo-Menden in Verbindung mit dem dazugehörigen städtebaulichen Entwurf des Architektur- und Stadtplanungsbüros Post • Welters aus Dortmund als Grundlage für das weitere Verfahren zu verwenden.

Im Herbst 2002 wurde das Planungsbüro Post • Welters beauftragt, das städtebauliche Konzept auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfes und in enger Abstimmung mit der Stadt und den weiteren Verfahrensbeteiligten auszuarbeiten und zu einem rechtskräftigen Bebauungsplan zu entwickeln.

Die entsprechende 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zeitgleich in einem Parallelverfahren durchgeführt und ist seit dem 12. September 2003 rechtswirksam.

## **2. Beschreibung des Gebietes und dessen Umgebung**

### **2.1 Bau- und Nutzungsstruktur der Umgebung**

Das Plangebiet liegt im Bereich »Platte Heide«. Erschlossen wird das Plangebiet über die Pater-Kolbe-Straße. Dabei handelt es sich um eine Wohnstraße, die im Osten die als Wohnsammelstraße dienende »Feldstraße« kreuzt und in die Unnarer Landstraße (B 515) mündet. Im Süden wird die Pater-Kolbe-Straße über die ebenfalls als Wohnsammelstraße dienende »Hedwig-Dransfeld-Straße« mit der Bismarckstraße und dem sich südlich daran anschließenden Gebiet »Am Papenbusch« verbunden, wo sich Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten/Schule) wie auch Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen befinden.

Die westlich der Feldstraße im Ausbau befindliche Pater-Kolbe-Straße erschließt hier innerhalb und angrenzend zum Änderungsbereich ein Neubaugebiet mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern in Doppelhausbauweise bzw. als freistehende Einfamilienhäuser. Nördlich grenzt an das Plangebiet eine Kindertagesstätte und eine Frühförderstätte für körperlich und geistig behinderte Kinder mit angegliederten, integrativem Spielplatz an. Unmittelbar südlich der Pater-Kolbe-Straße erstreckt sich ein Wohngebiet mit mehrstöckigen Geschosswohnungsbau und Wohnhochhäusern. Die westlich des Plangebietes befindliche Feldstraße ist weitestgehend von einer kleinteiligen, niedriggeschossigen Wohnbebauung gesäumt.

Nördlich benachbart und westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein stadtteilübergreifender Grünzug mit dem in einer Senke gelegenen »Plattheider Siepen«, der das Plangebiet von einem weiter nordwestlich liegenden Gewerbegebiet trennt. Im Norden besteht der Grünzug aus der Wald- und Gehölzfläche »Nuttebusch«, westlich angrenzend überwiegend aus einer z. T. landwirtschaftlich genutzten Freifläche.

### **2.2 Situation innerhalb des Änderungsbereiches**

#### **Gesamter Änderungsbereich**

Der ca. 2,4 ha große Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich über das Gebiet entlang der Pater-Kolbe-Straße zwischen der Feldstraße im Osten und der Hochspannungstrasse im Süden. Er umfasst, neben dem Straßenkörper selbst,

- im östlichen Bereich den südlichen Teil der kürzlich errichteten Neubebauung,
- im westlichen Teilbereich im wesentlichen das ehemalige, brachliegende Baumschulengelände sowie die öffentliche Grünfläche mit dem Bolzplatz.

Entlang der südlichen Grenze führt eine Hochspannungs-Freileitung der RWE Net AG mit einem 20 m breiten Schutzstreifen innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Von der Errichtung einer bisher nördlich hiervon geplanten, zweiten Hochspannungstrasse hat die RWE Net AG Abstand genommen.

#### **Neubaubereich**

Der Neubaubereich umfasst das ehemalige Baumschulengelände mit der angrenzenden, winkelförmig verlaufenden Pater-Kolbe-Straße. Die Wohnstraße ist

bis hierhin noch nicht endausgebaut und zur Zeit nur mit einem provisorischen Straßenbelag versehen. Die nördliche, gegenüber der Pater-Kolbe-Straße leicht erhöhte Fläche stellt sich als eine etwa 20 m breite Grünlandbrache dar. Hier verläuft diagonal eine, in der Örtlichkeit nicht wahrnehmbare Grabenparzelle. Im südlichen Teil des Neubaubereiches befindet sich eine dichte Bepflanzung mit überwiegend ortsuntypischen, immergrünen Gehölzen aus der Hinterlassenschaft der Baumschule.

An der nord-westlichen Ecke des Neubaubereiches befindet sich zur Zeit ein provisorischer Parkplatz mit 5 Stellplätzen, die hauptsächlich von Kurzparkern der benachbarten Sozialeinrichtungen genutzt werden (Eltern, die ihre Kinder mit dem Auto bringen bzw. abholen).

### **Erweiterung des Änderungsbereiches**

Im Verlauf der Planungskonkretisierung hat es sich als sinnvoll herausgestellt, im Zuge der Durchführung des Änderungsverfahrens auch die östlich an das ehemalige Baumschulengelände angrenzenden Flurstücke 379, 380, 382 und 383 mit in den Geltungsbereich einzubeziehen. Bisher war hier eine separate Erschließung dieser Grundstücke über einen Stichweg direkt von der Pater-Kolbe-Straße aus vorgesehen. Durch Einbeziehung der östlichen Flurstücke in den Geltungsbereich wurde im Sinne eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes eine planerische Integration dieser Flurstücke in den übrigen Neubaubereich möglich.

Westlich der Pater-Kolbe-Straße ist an der am tiefsten gelegenen Stelle nahe des Plattheider Siepen eine Regenrückhaltungs- und Versickerungsmulde vorgesehen. Um diese planungsrechtlich zu sichern, wurde auch hier der Änderungsbereich um zwei Flurstücke erweitert.

### **3. Rahmenbedingungen/-planung**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

In der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Menden wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes fast gänzlich als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der Teil westlich der Pater-Kolbe-Straße befindet sich im Bereich der westlich angrenzenden Grünflächendarstellung, die Bestandteil eines stadtteilübergreifenden Grünzuges ist. Im Süden des Geltungsbereiches wird durch das Planzeichen »Spielplatz« eine konkrete Zweckbestimmung definiert. Die nördlich des Änderungsbereiches gelegenen Sozialeinrichtungen wie die Kindertagesstätte, die Frühförderstätte und der Spielplatz finden ihre Entsprechung in der Darstellung als »Fläche für Gemeinbedarf«, die mit dem Planzeichen »Sozialen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen« konkretisiert wird.

Die Festsetzungen im vorliegenden Änderungsbereich sind aus den Darstellungen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt und entsprechen somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

#### **3.2 Verkehrs- und Erschließungssituation**

##### **Pater-Kolbe-Straße**

Der westliche Teilabschnitt der Pater-Kolbe-Straße, welcher die nördliche und westliche Grenze des Änderungsbereiches bildet, besitzt den Status einer verkehrsberuhigten Wohnstraße. Hierüber werden bisher ca. 25 Wohneinheiten sowie die Sozialeinrichtungen Kindertagesstätte und Frühförderstätte mit Spielplatz erschlossen. Der Ausbau der leicht nach Westen abfallenden Straße ist bisher nur bis zur Kindertagesstätte, ohne die vorgesehene Wendeanlage erfolgt.

##### **Fußwege**

An der Stelle, wo die Pater-Kolbe-Straße nach Süden abknickt, befindet sich der Anschluss an einen Feldweg, der entlang des »Plattheider Siepen« als Fußweg bis zu den Tennisplätzen an der Holzener Straße genutzt werden kann.

##### **Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, d.h. Schmutz und Regenwasser werden getrennt geführt. Im Norden des Plangebietes ist in der Pater-Kolbe-Straße eine Druckrohrleitung zur Schmutzwasserentsorgung vorhanden, die zum Kanal in der Feldstraße geführt wird. Zwei Regenwasserkanäle sind ebenfalls in der Pater-Kolbe-Straße vorhanden, und zwar sowohl im Norden wie auch im Westen und führen jeweils in Richtung »Plattheider Siepen«.

## **3.2 Sonstiges**

### **Hochspannung**

Der Betreiber der an der südlichen Grenze des Änderungsbereiches verlaufenden Hochspannungs-Freileitung, die RWE-Net AG, hat schriftlich bestätigt, dass er an einer weiteren, nördlich parallel verlaufenden Hochspannungstrasse nicht mehr interessiert ist. Darüber hinaus besteht er jedoch darauf, dass der bisherige 60-m-Schutzbereich auch weiterhin seine Berücksichtigung findet. Dies bedeutet für das Plangebiet,

- dass innerhalb eines beidseitigen Schutzstreifens mit einem seitlichen Abstand von jeweils 20 m, bezogen auf die Leitungsmittellinie der vorhandenen Freileitung, die Grundstücksflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie des süd-östlichen Teilbereiches der Flurstücke 379/380 von hohen Bäumen bzw. von Gebäude(teilen) freigehalten werden müssen,
- dass in einem Bereich mit einem seitlichen Abstand von 40 m nordwestlich der Leitungsmittellinie der vorhandenen Freileitung vor Durchführung von Baumaßnahmen eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer/Bauherr und der RWE-Net AG abgeschlossen werden muss, in der mit Rücksicht auf die bestehende Dienstbarkeit die technischen und rechtlichen Einzelheiten des Bauvorhabens geregelt werden.

### **Gestaltungssatzung**

Für das für Neubebauung vorgesehene Gebiet südlich der Pater-Kolbe-Straße innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde eine Gestaltungssatzung gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 5 BauO NW beschlossen, die das Erscheinungsbild von Gebäuden und privaten Freiflächen im Sinne einer gestalterischen Integration in das bauliche Umfeld sowie in das Landschaftsbild regelt. Die Regelungen dieser Gestaltungssatzung werden in ihren wesentlichen Teilen nachrichtlich in den Bebauungsplan unter Punkt F aufgenommen.

### **Umweltbericht/Eingriffsprüfung nach BNatSchG**

Aus Gründen der Rechtssicherheit (evtl. UVP-Pflicht ab 01.04.04) und der Pflicht zur Darstellung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) sowie wegen der teilweise bereits vorhandenen Daten wurde von der Stadt Menden ein Umweltbericht nach § 2a BauGB als Teil der Begründung im Juni 2003 erstellt (siehe Anlage).

Dieser Umweltbericht nach § 2a BauGB dient der Erfassung und Bewertung aller vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf die Umwelt sowie der Darstellung von Maßnahmen zur Eingriffsbewältigung. Erfasst werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt, d.h. auf Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tiere sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Weiterhin werden die mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen auf den Menschen als auch auf die Kultur- und Sachgüter geprüft. Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter ergibt sich das Bild, dass

- für den Menschen mit dem geplanten Vorhaben keine erkennbaren Veränderungen der menschlichen Gesundheit verbunden sind,

- die Auswirkungen auf die Geologie sich auf flachgründige Bodenbereiche beschränken werden,
- mit der Inanspruchnahme des Plangebietes im Bereich der zusätzlichen Versiegelungen sämtliche Bodenfunktionen der derzeitigen Brachflächen verloren gehen,
- aufgrund der vorhandenen hydrogeologischen Situation das Niederschlagswasser nicht vor Ort auf den Grundstücken versickert werden kann, und es deshalb über das vorhandene Regenwasserkanalnetz nach entsprechender Drosselung in den Plattheider Siepen eingeleitet wird, womit es insgesamt zu selteneren Hochwasserschüben kommen wird,
- das Vorhaben in einem klimatisch stärker vorbelasteten Raum stattfindet und insgesamt eine Ausdehnung der städtischen Wärmeinsel bewirkt wird,
- die derzeitigen Gehölzbestände mit ihrer Filterwirkung bzgl. Luftverunreinigungen verloren gehen, wogegen die festgesetzten Pflanzgebote eine wesentliche Minderungsmaßnahme darstellen,
- durch das Vorhaben Biotope überbaut werden,
- aus einem schmalen z.T. umbauten Grünzug ein strukturell bereicherndes Gehölzelement entfernt wird,
- hinsichtlich der Kultur- und sonstigen Sachgüter insgesamt keine negativen Auswirkungen erkennbar sind.

#### *Eingriff-/Ausgleich*

Im Umweltbericht als Teil der Begründung wird darüber hinaus eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach BNatSchG vorgenommen. Dabei zeigt sich, dass die vom Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Insgesamt beträgt das errechnete Defizit 24.835 Wertpunkte. Der im Plangebiet nicht realisierbare Ausgleichsbedarf wird außerhalb durch folgende Maßnahmen kompensiert:

- Aufwertungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 154/I »Leben an der Hönne«,
- Aufwertungen im Bereich der Ausgleichsfläche Stabelwerth, die im Ausgleichsflächenpool der Stadt Menden eingestellt ist und wo noch ausreichend Wertpunkte zu Verfügung stehen, gemäß des in der Anlage des Umweltberichtes beigefügten landschaftspflegerischen Begleitplanes.

#### *Ergebnis*

Der Umweltbericht kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt nach Realisierung der Planung verbleiben werden und dass der Eingriff in Natur und Landschaft mit den im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen zur Kompensation ausgeglichen wird.

## **4. Städtebaulicher Entwurf**

Gemäß des Anlasses zur Aufstellung der 2. Änderung beschränkt sich die Neuplanung im wesentlichen auf den süd-westlichen Teilbereich des Änderungsgebietes. Im nord-östlichen Teilbereich ist in unmittelbarer Vergangenheit bereits der Ausbau der Pater-Kolbe-Straße im Zusammenhang mit dem Neubau von Wohngebäuden erfolgt, so dass hier nur bestandssichernde Maßnahmen erforderlich werden.

### **4.1 Planungsziele**

Die allgemeinen Planungsziele sind unter anderem:

- die maßstäbliche und qualitätvolle bauliche Entwicklung eines Brachlandes zur Arrondierung eines bestehenden Wohngebietes unter Berücksichtigung solarenergetischer und schallschutztechnischer Prämissen;
- Schaffung eines eigenständigen Wohnquartiers mit einem hohen Identifikationswert (Motto: Wohnen im Grünen);
- die umfeldverträgliche Verkehrsanbindung des neuen Wohnquartiers bei gleichzeitiger Vermeidung von unnötigem Durchgangsverkehr;
- die Schaffung einer hohen räumlichen Qualität der öffentlichen Freiräume.

### **4.2 Städtebauliches Konzept (süd-westlicher Teilbereich)**

#### **Allgemein**

Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept die Neubebauung von 10 Doppelhaushälften und 17 freistehenden Einfamilienhäusern (27 WE) innerhalb des ca. 2,4 ha großen Plangebietes vor. Fast allen Gebäuden gemeinsam ist die Ausrichtung der Gebäude wie auch der privaten Freiflächen nach Südosten, wodurch eine solarenergetische Optimierung erreicht werden kann. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt weiterhin bis auf wenige Ausnahmen die Vorgaben der Eigenheimförderung des Landes NRW durch eine maximale Grundstücksgröße von 400 qm.

#### **Straßenrandbebauung**

Das städtebauliche Konzept sieht entlang der Pater-Kolbe-Straße eine traufständige, maximal zweigeschossige Straßenrandbebauung, vorrangig mit Einfamilienhäusern in Doppelhausbauweise vor. Die Doppelhäuser nehmen bzgl. ihrer Bauweise, Anordnung und Kubatur die Eigenschaften der östlich angrenzenden, vorhandenen Gebäude auf.

#### **Bebauung im Gebietsinnern**

Im inneren bzw. rückwärtigen Bereich des Plangebietes zwischen der Straßenrandbebauung entlang der Pater-Kolbe-Straße und der öffentlichen Grünfläche mit dem Bolzplatz sind vorrangig freistehende Einfamilienhäuser mit maximal

einem Vollgeschoss vorgesehen. Die Gebäude sind traufständig in einem regelmäßigen Abstand zueinander entlang einer Bauflucht angeordnet, die durch vor- und zurückspringende Gebäude in den Platzbereichen aufgelockert wird. Bei einer überwiegenden Grundstücksbreite von ca. 17 m und einer Grundstückstiefe von ca. 22,5 m wird hier die ortsübliche Geometrie der Gebäudegrundflächen berücksichtigt.

### **4.3 Verkehrskonzept**

Das äußere Erschließungsgerüst liegt mit der Feldstraße im Osten sowie der Pater-Kolbe-Straße im Norden und Westen als gebietsbegrenzende Straßen fest. Das Verkehrskonzept berücksichtigt die Zielvorgaben, einen Durchgangsverkehr entlang der Pater-Kolbe-Straße zwischen der Feldstraße und der Hedwig-Dransfeld-Straße zu verhindern, indem in Höhe der öffentlichen Grünfläche demontierbare Poller vorgesehen sind. Im Einzelnen setzt sich das Verkehrskonzept aus folgenden Elementen zusammen:

- Erschließung der nördlichen Straßenrandbebauung über die als schmalen Wohnweg ausgebaute Pater-Kolbe-Straße. Durch Versätze in der Verkehrsführung soll eine Verkehrsberuhigung dienen. Die direkte Zufahrtsmöglichkeit zum nördlich angrenzenden Spielplatz soll erschwert, der vorhandene provisorische Parkplatz aufgegeben und durch ausreichende Stellplatzkapazitäten im Wendebereich vor der Kindertagesstätte kompensiert werden.
- Der an der westlichen Grenze befindliche Teil der Pater-Kolbe-Straße soll als Fuß- und Radweg bzw. zur Aufnahme von Notverkehr und Müllfahrzeugen dienen und erst langfristig ausgebaut werden.
- Erschließung der inneren Bauflächen über einen T-förmigen Wohnstichweg, der im Westen an die Pater-Kolbe-Straße anknüpft und im Osten in einer Wendeanlage mündet.
- Abfolge von Aufweitungen der öffentlichen Verkehrsräume zu kleinen Platzbereichen, angefangen vom zentralen »Eingangplatz« südlich der Kindertagesstätte über die Aufweitung des Kreuzungsbereichs im Quartiersinnern bis hin zur Wohnhofsituation im süd-östlichen Bereich.
- Fußläufige Verknüpfung des Plangebietes mit dem westlich angrenzenden Grünzug über einen vorhandenen Feldweg im Bereich der Abknickung der Pater-Kolbe-Straße.

### **4.4 Ruhender Verkehr**

Der Bedarf notwendiger Stellplätze ist vorzugsweise auf den privaten Baugrundstücken abzudecken. Das Konzept geht davon aus, dass erfahrungsgemäß zwei Stellplätze je Wohneinheit sinnvoll sind. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist wie folgt beabsichtigt:

- Bei allen Wohngebäuden als Garage/Carport im Bauwich auf dem privaten Grundstück, die Anrechnung des hiervor liegenden Stauraumes für den zweiten Stellplatz ist möglich;
- Unterbringung der öffentlichen Stellplätze (unter Berücksichtigung der EAE 85/95) innerhalb der Verkehrsflächen im Einfahrtsbereich in die Pater-Kolbe-

Straße (8 Stellplätze), südlich der Kindertagesstätte (14 Stellplätze) sowie im Zufahrtbereich in das innere Neubaugebiet (8 Stellplätze).  
Insgesamt stehen damit für die geplanten 27 neuen Wohneinheiten 54 private Stellplätze sowie für die insgesamt ca. 37 Wohneinheiten des gesamten Änderungsbereiches zzgl. der Kindertages- und der Frühförderstätte 30 öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

Städtebauliches Ziel ist es, dass die privaten Stellplätze nicht den öffentlichen Raum (Straßen und Vorgärten) prägen bzw. beeinträchtigen. Öffentliche Stellplätze sollen entsprechend durch Pflanzmaßnahmen gestalterisch integriert werden.

#### **4.5 Grün- und Freiraumkonzept**

Der öffentliche Freiraum innerhalb des Plangebietes soll bevorzugt durch Grünelemente geprägt werden. Dem Grünordnungskonzept liegen daher folgende Leitgedanken zugrunde:

- Festsetzung und Pflanzgebote von Straßenbäumen im Bereich der öffentlichen Stellplätze und Platzbereichen;
- Festsetzung von straßenbegleitenden Grünflächen;
- Pflanzgebote für private Grundstücksflächen (Festsetzungen zu Einfriedungen und Bäumen);
- Begrünung der unbebauten Freiflächen;
- Erhalt und Aufwertung der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche als wohnungsnaher, grüner Spiel- und Erholungsraum;
- Extensive Bepflanzung des Schallschutzwalles;

Bedingt durch die verkehrsberuhigten Wohnwege, die gute Durchlässigkeit innerhalb des Wohnquartiers sowie den zahlreichen Spielmöglichkeiten im Umfeld stellt sich der Planbereich als besonders kinderfreundlich dar.

Der angrenzende Bolzplatz bzw. die Spielfläche für Kinder bleiben in ihrer Lage und Funktion erhalten. Eine potenzielle Mitnutzung im Rahmen der Neubebauung ist hierbei möglich.

## **5. Bauleitplanerische Festsetzungen**

### **5.1 Bebauung**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 15 BauNVO)

##### **Allgemeine Wohngebiete WA<sup>1</sup> (§ 4 BauNVO)**

Die allgemeinen Wohngebiete WA<sup>1</sup> dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung

- Tankstellen
- ist nicht zulässig.

##### **Allgemeine Wohngebiete WA<sup>2</sup> (§ 4 BauNVO)**

Die allgemeinen Wohngebiete WA<sup>2</sup> dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

sind nicht zulässig.

Der gesamte bebaubare Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter im näheren Umfeld (bestehendes Neubaugebiet) mit der vorwiegenden Ausrichtung auf Wohnen, der hier weiter entwickelt werden soll, als auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 20. Änderung. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO

ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zum Teil nicht zulässig, weil die dadurch möglichen Belästigungen ausgeschlossen werden sollen. Zudem sind diese Nutzungen teilweise flächenintensiv und untypisch für das Plangebiet und den umgebenden Bereich. Gegenüber dem WA<sup>2</sup>-Gebiet werden innerhalb des WA<sup>1</sup>-Gebietes aufgrund und entsprechend des bisher hier geltenden Planungsrechtes weniger der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21a BauNVO)

#### **Grund- und Geschossflächenzahl**

Für den Geltungsbereich werden im Sinne einer ortsüblichen Bauweise eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 für alle Wohngebiete festgesetzt:

Diese Werte entsprechen den zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO der beabsichtigten Bautypologie und der angrenzenden Gebietscharakteristik.

Das bestehende Planungsrecht für die Gebäude entlang der Pater-Kolbe-Straße wird übernommen, die Gebäude in ihrem Bestand planerisch gesichert. Bauliche Erweiterungen sind weiterhin möglich.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gliedert sich wie folgt:

- max. zwei Vollgeschosse im unmittelbar südlich an die Pater-Kolbe-Straße angrenzenden Bereich zur planungsrechtlichen Sicherung und Fortsetzung der hier vorhandenen Straßenrandbebauung;
- max. ein Vollgeschoss für den übrigen Bereich sowie für die rückwärtige Wohnbebauung im Innenbereich des Neubaugebietes.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA<sup>1</sup> werden die Festsetzungen analog des bestehenden Planungsrechtes dahingehend ergänzt, dass hier ausnahmsweise über die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse hinaus ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum zugelassen werden kann, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Planerisches Ziel bei den Festsetzungen zur Geschossigkeit ist neben der Bestandsicherung in den WA<sup>1</sup>-Gebieten bei der Neubebauung in den WA<sup>2</sup>-Gebieten eine Abstufung der Gebäudehöhen und -volumen in Richtung der öffentlichen Grünfläche. Dies erfolgt sowohl in Hinblick auf eine stärkere Integration der Gebäude in den Freiraum als auch zur Vermeidung von Verschattungen der Gebäude untereinander. Eine zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Weiterhin werden folgende Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA<sup>2</sup> festgesetzt, und zwar die:

- Firsthöhe,
- Traufhöhe und
- Erdgeschossfußbodenhöhe.

Diese Beschränkungen sollen zum einen eine Integration in das Ortsbild und die Umgebung und zum anderen angesichts der baulichen Dichte eine ausreichende Besonnung für eine potenzielle solarenergetische Nutzung gewährleisten.

Die Festsetzungen sind im Einzelnen:

#### *Traufhöhe*

Für WA<sup>2</sup>-Gebiete mit maximal einem möglichen Vollgeschoss wird eine Traufhöhe mit einem Höchstmaß von 4,0 m und für Gebiete mit maximal zwei möglichen Vollgeschossen mit ein Höchstmaß von 6,5 m festgesetzt. Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NW (Maß von der künftig hergestellten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand) zu verstehen.

#### *Firsthöhe*

Für WA<sup>2</sup>-Gebiete mit maximal einem möglichen Vollgeschoss wird eine Firsthöhe mit einem Höchstmaß von 8,5 m und für Gebiete mit maximal zwei möglichen Vollgeschossen ein Höchstmaß von 11,5 m festgesetzt.

#### *Erdgeschossfußbodenhöhe*

Für die Höhe des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden innerhalb der WA<sup>2</sup>-Gebiete wird eine maximale Höhe von 0,5 m im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen.

#### *Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen*

Der Bezugspunkt bei der Ermittlung der Trauf-, First und Erdgeschossfußbodenhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der traufseitig am nächsten gelegenen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe, ansonsten die geplante (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

### **5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie §§ 12, 14, 22, 23 BauNVO)

#### **Bauweise**

Analog des baulichen Bestandes im Umfeld wird für den gesamten Änderungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt, wobei innerhalb der WA<sup>2</sup>-Gebiete aus städtebaulichen Gründen zur Beschränkung der Bebauungsdichte nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Innerhalb der WA<sup>1</sup>-Gebiete orientieren sich die Festsetzungen an dem bestehenden Planungsrecht.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die geometrische Lage der Baugrenzen orientiert sich an der planerischen Ab-

sicht, die bestehenden Gebäude zu sichern und eine angemessene Flexibilität bei der genauen Lage der zukünftigen Gebäudekörper zuzulassen. Um sowohl eine aktive als auch passive Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen und zu fördern

- erstrecken sich die überbaubaren Flächen in der Regel zeilenförmig von Nordost nach Südwest,
- wird innerhalb der WA<sup>2</sup>-Gebiete eine Firstrichtung als gestalterische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 i. V. mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW festgesetzt, die der Ausrichtung der überbaubaren Flächen folgt.

Dies soll gewährleisten, dass die privaten Freiräume und die geneigten Dachflächen entsprechend den Erfordernissen des solar orientierten Städtebaus in südlicher Richtung ausgerichtet sind. Ausnahmen bilden hierzu einzelne Gebäude des Bestandes und das Baufeld am Ende der Erschließungsstraße im Südosten, dessen Ausrichtung städtebaulich begründet ist.

### **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 2,0 m durch Vortreten von Gebäudeteilen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig. Dies ermöglicht eine angemessene Flexibilität in Hinblick auf die Gestaltung von Gebäuden und ihren Übergangsbereichen zum Freiraum (z.B. Zwerchhäuser, Wintergärten, Veranden).

Stellplätze und Garagen dürfen ausnahmsweise die überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 2,0 m überschreiten. Damit besteht u. a. die Möglichkeit, Abstellflächen in die Garage zu integrieren, und eine größere Flexibilität, um im seitlichen Grenzabstand der Gebäude einen zusätzlichen Stellplatz vor der Garage anzuordnen.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen auf den seitlichen und hinteren Grundstücksflächen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt gemäß § 65 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist aber im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeschlossen. Damit soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung der privaten, unbebauten Freiflächen zugunsten eines durchgrüneten, offenen Quartiers gewährleistet werden.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Diese Anlagen dienen dem Gemeinwohl, und deren Bedarf, Lage und Umfang bleibt der späteren Entwurfsplanung vorbehalten.

## **5.2 Stellplätzen und Garagen**

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

Ausgegangen wird von zwei Stellplätzen je Wohnung (eine Garage und ein offener Stellplatz im Stauraum vor der Garage). Um Behinderungen durch ungeord-

netes Parken bzw. eine übermäßige Anhäufung parkender Pkw's im Straßenraum zu vermeiden, sind Stellplätze und Garagen nur auf dem eigenen Grundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie darüber hinaus im Bauwuch (seitlicher Grenzabstand) der Gebäude, wenn sie sich zumindest in Teilen innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude befinden.

### **5.3 Verkehr**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### **Allgemeines**

Innerhalb der Verkehrsflächen können sich Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers befinden. Die genaue Lage und Dimensionierung bleibt der konkreten Entwurfsplanung der Verkehrsflächen überlassen. Ebenso bleibt die genaue Lage der Bepflanzungen sowie der Parkplätze innerhalb der Verkehrsflächen der konkreten Entwurfsplanung überlassen. Um die spätere Ausbau- und Detailplanung nicht zu sehr einzuschränken, sollen hier Spielräume offen gehalten werden.

#### **Verkehrsberuhigter Bereich**

Alle innerhalb des Änderungsbereiches befindlichen Verkehrsflächen (mit Ausnahme der Fuß- und Radwege- bzw. Verkehrsgrünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereichs) werden als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung »Verkehrsberuhigter Bereich« als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Nutzung und ist dem bestehenden, vorwiegend dem Wohnen dienenden Umfeld angemessen.

#### **Fuß- und Radweg**

Der Bereich der westlichen Pater-Kolbe-Straße zwischen der rechtwinkligen Abknickung und der Einmündung des neuen Erschließungsweges wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung »Fuß- und Radweg« festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, hier einen unangemessenen Durchgangs- bzw. Ringverkehr zu vermeiden, trotzdem aber die Befahrbarkeit im Ausnahmefall für Notverkehr und Müllabfuhr zu ermöglichen.

#### **Verkehrsgrün**

Innerhalb des Teilbereiches der Pater-Kolbe-Straße am westlichen Plangebietrandes werden insbesondere beidseitig des Fuß- und Radweges öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung »Verkehrsgrün« festgesetzt. Neben Bepflanzungen mit Sträuchern können diese Flächen in Teilen ggf. auch überfahrbar (z.B. Schotterrassen) ausgebildet werden. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, durch Reduzierung der Fahrbahnbreite hier einen unangemessenen Durchgangs- bzw. Ringverkehr zu vermeiden und damit einhergehend eine Versiegelung von Verkehrsflächen über das notwendige Maß hinaus zu verhindern.

#### **5.4 Versorgungsflächen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Am westlichen Plangebietsrand wird eine öffentliche Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung »Regenrückhaltungs- und Versickerungsmulde« festgesetzt. Diese soll für den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers von Teilen der privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen als optionale Rückhaltungs- und Drosselungsmaßnahme gegenüber dem Vorfluter »Plattheider Siepen« dienen. Eine Vor-Ort-Versickerung auf den privaten Grundstücksflächen ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten (schwach tonige bis tonige, sandige, z.T.: schwach kiesige Schluffe mit einem k-Wert von weniger als  $1 \times 10^{-8}$ ) und aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes von weniger als 1 m nicht möglich (vgl.: Geotechnik Institut Dr. Höfer: »Baugrunduntersuchung / Gründungsberatung für den Kanal- und Strassenbau«, Dortmund, vom 24. März 2003).

#### **5.5 Grünflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

##### **Öffentliche Grünfläche**

Am südlichen Plangebietsrand wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die im westlichen Bereich die Zweckbestimmung »Ballspielfläche« und im östlichen Bereich die Zweckbestimmung »Kinderspielplatz« beinhaltet.

Mit der Zweckbestimmung »Ballspielfläche« im südwestlichen Bereich wird der vorhandene Bolzplatz weiterhin planungsrechtlich in seinem Bestand gesichert. Hiermit wird der heutigen Bedeutung dieser Fläche für Kinder und Jugendliche aus der angrenzenden Bebauung, aber auch den Bedürfnissen der Kinder und Jugendlichen der neuen Bebauung Rechnung getragen. Durch die Festsetzung des Kinderspielplatzes im östlichen Bereich werden zusätzliche Spielmöglichkeiten geschaffen und so die Situation sowohl für die Kinder und Jugendlichen der neuen Bebauung, als auch der Umgebung weiter optimiert.

Die öffentliche Grünfläche ist dauerhaft zu begrünen und kann Fußwege, Sitzbänke und Spielgelegenheiten für Kinder und Jugendliche aufnehmen. Sie nimmt weiterhin einen Erdwall zur Abschirmung der künftigen Wohnbebauung gegenüber dem Bolzplatz auf. Die Begrünung dieses Schallschutzwalles dient zudem als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Pkt. 5.6).

##### **Private Grünfläche**

Östlich angrenzend an die öffentliche Grünfläche wird eine private Grünfläche festgesetzt. Dies sichert planungsrechtlich die vorhandene Situation und entspricht sinngemäß den Festsetzungen der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes.

## **5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Im gesamten Plangebiet und schwerpunktmäßig im westlichen Teilbereich sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Sie dienen im allgemeinen dazu, zur ökologischen Aufwertung des Gebietes beizutragen und die durch die zukünftige Bebauung resultierende Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Weitere Zielvorstellungen einzelner Festsetzungen werden nachfolgend erläutert.

### **Baumpflanzungen innerhalb Verkehrsflächen**

In den öffentlichen Verkehrsflächen werden Baumpflanzungen in der entsprechend dargestellten Anzahl festgesetzt, deren genaue Lage sich durch die anschließende Detailplanung ergibt. Sie tragen dazu bei, dass lebenswerte Straßenräume mit hohem Aufenthaltscharakter sowie ökologischer Qualität entstehen.

### **Baum- und Heckenpflanzungen innerhalb privater Grundstücksflächen**

Weiterhin wird durch die Festsetzungen,

- auf jedem neuen privaten Baugrundstück mindestens einen standortgerechten, einheimischen Laubbaum zu pflanzen,
  - Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen (die erforderlichen Grundstückszugänge/-fahrten ausgenommen) mit freiwachsenen Laubgehölzhecken aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen einzufrieden und
  - unversiegelte private Grundstücksflächen als Grünfläche zu gestalten,
- das städtebauliche Ziel nach einem durchgrünten Siedlungsbereich gefördert. Hierdurch wird ein Beitrag zur Erhaltung und Förderung einer naturnah gestalteten Umwelt geleistet und andererseits die Auswirkungen baulicher Eingriffe auf die Umwelt minimiert. Die genannten Festsetzungen dienen der Umsetzung ökologisch sinnvoller und für den jeweiligen Bauherrn wirtschaftlich vertretbarer Maßnahmen.

### **Bepflanzung des Schallschutzwalles**

Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu errichtende Schallschutzwall ist mit Sträuchern gemäß der Pflanzliste im Sinne einer naturnahen Gestaltung zu bepflanzen. Dies dient sowohl der Integration des Walles in das Landschaftsbild als auch der ökologischen Aufwertung dieser Flächen.

### **Pflanzliste**

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte einheimische Gehölzarten gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Hiermit

werden Lebensräume für die heimische Tierwelt geschaffen und das vorhandene Ökosystem berücksichtigt.

*Pflanzliste:*

*Bäume:*

1. Rotbuche (*fagus sylvatica*)
2. Stieleiche (*quercus robur*)
3. Traubeneiche (*quercus petraea*)
4. Esche (*fraxinus excelsior*)
5. Bergahorn (*acer pseudoplatanus*)
6. Walnuss (*juglans regia*)
7. Sandbirke (*betula pendula*)
8. Eberesche (*sorbus aucuparia*)
9. Feldahorn (*acer campestre*)
10. Traubenkirsche (*prunus padus*)
11. Winterlinde (*tilia cordata*)
12. Sommerlinde (*tilia platyphyllos*)
13. Spitzahorn (*acer platanoides*)

*Sträucher:*

1. Schlehe (*prunus spinosa*)
2. Hasel (*corylus avellana*)
3. Hundsrose (*rosa canina*)
4. Weißdorn (*crataegus monogyna*)
5. Eibe (*taxus baccata*)
6. Hartriegel (*cornus sanguinea*)
7. Stechpalme (*ilex aquifolium*)
8. Schneeball (*viburnum opulus*)

## **5.7 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 des Schallschutzgutachtens (vgl.: Ing. Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Peter Buchholz: "Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten", Hagen, vom 17. April 2003) aufgrund der Lärmemissionen des Bolzplatzes am südlichen Plangebietsrand Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der öffentlichen Grünfläche wird deswegen als aktive Schallschutzmaßnahme ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 163,0 m ü. NN (das entspricht in etwa 4 bis 5 m über Gelände) auf einer Länge von mindestens 70 m festgesetzt. Dadurch ist es möglich, dass die Immissionsrichtwerte tagsüber innerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden.

Im Bereich der Dachgeschosse der angrenzenden Gebäude ist aber trotz dieser Maßnahme mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen. Um diese zu vermeiden, müsste der Schallschutzwall eine Höhe von mindestens 7,0 m über Gelände besitzen. Da ein Wall in dieser Höhe hier jedoch einen unverhältnismäßigen Eingriff in den Freiraum und das Landschaftsbild darstellen würde (große Erdbewegungen, großer Grundflächenverbrauch, monumentale Wirkung, Verschattung der südlichen Gebäudezeile), wird hiervon Abstand genommen.

Alternativ werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, indem bei Gebäuden innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Bereiches in allen Geschossen oberhalb des Erdgeschosses für nach Süden orientierte Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R'_{w}$  mindestens 30 dB einzuhalten ist.

Durch die genannten Maßnahmen bleiben die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB gewahrt. Da die Konfliktsituation durch die heranrückende Wohnbebauung ausgelöst wird, besteht im Übrigen für diese eine gesteigerte Duldungspflicht gegenüber von Geräuschen des bestehenden Bolzplatzes.

## **6. Hinweise**

Der Bebauungsplan selbst enthält folgende weitere Hinweise, die boden-, bodendenkmal- sowie grundwasser- und gewässerschützenden Belangen und Vorschriften Rechnung tragen:

### **1. Bodenaushub**

Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen, z. B. als Füllmaterial für den Schallschutzwall innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

### **2. Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Menden, der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

### **3. Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist nach § 51a LWG über das umliegende Kanalsystem (Trennsystem) in den nächstgelegenen Vorfluter (»Plattheider Siepen«) einzuleiten, da gemäß den Untersuchungen des Geotechnik-Institutes Dr. Höfer vom 24. März 2003 aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist. Darüber hinaus wird die Nutzung von Brauchwasser empfohlen.

#### **4. Grundwasser**

Gemäß den Untersuchungen des Geotechnik-Institutes Dr. Höfer vom 24. März 2003 steht in Teilen des Plangebietes das Grundwasser mit Grundwasserflurabständen von weniger als 1 m oberflächennah an.

#### **5. Hochspannungsfreileitung**

Innerhalb des mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Trägers der Freileitung versehenen Bereiches ist der Beginn sämtlicher Bauarbeiten mindestens 14 Tage im Voraus der RWE Net AG, Netzregion Nord –OP–LG, Alte Bockumer Straße 4, 59368 Werne (Tel.: 05451/58-3016) anzuzeigen, damit eine Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zum Schutz der Freileitung erfolgen kann.

### **7. Maßnahmen zur Realisierung**

Zur Förderung und Sicherung der Ziele der Bauleitplanung sowie zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt der Abschluss städtebaulicher Verträge.

Darüber hinaus regelt eine Gestaltungssatzung, welche für das für Neubebauung vorgesehene Gebiet südlich der Pater-Kolbe-Straße innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129/I beschlossen wurde, die städtebaulich erforderlichen Mindestanforderungen an den gestalterisch wirksamen Gesamteindruck des Neubaugebietes, um die Integration in und Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten.

#### **7.1 Bodenordnung, Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind unproblematisch und nur in geringem Umfang notwendig, da sich fast alle Bauvorhaben im Rahmen der derzeitigen Eigentümerstruktur realisieren lassen. Der überwiegende Teil der Neubaugrundstücke befindet sich im Besitz der Stadt Menden, lediglich die Flurstücke Nr. 379, 380, 382 und 383 stehen im privaten Eigentum und werden durch die neue Wohnbebauung über eine gemeinsame Erschließungsstraße erschlossen. Es ist beabsichtigt, alle Neubaugrundstücke (städtische und private) über einen Erschließungsträger zu vermarkten.

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird über einen Erschließungsvertrag geregelt. Die Verlegung von oberirdischen Versorgungsleitungen wird hierdurch gleichzeitig im Änderungsbereich ausgeschlossen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Menden und dem betreffenden Erschließungsträger geregelt.

## **7.2 Ver- und Entsorgung**

### **Versorgung**

Die Ver- und Entsorgung mit allen Medien sowie Strom, Erdgas und Trinkwasser wird durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit den Versorgungsträgern sichergestellt. Alle zukünftigen Baugrundstücke werden erschlossen, die Versorgung kann über vorhandene Leitungen innerhalb der Pater-Kolbe-Straße erfolgen.

Bei baulichen Maßnahmen, die die Belange der Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen (einschließlich der relevanten Telekommunikationsunternehmen) berühren, ist eine frühzeitige Abstimmung herbeizuführen. Dies gilt auch für den Träger der vorhandene Hochspannungs-Freileitung entlang der südlichen Plangebietsgrenze bezüglich des eingetragenen Schutzbereiches.

### **Schmutzwasser**

Die Abwasserentsorgung soll gemäß des Entwässerungskonzeptes vom Juni 2003 des Ingenieurbüros V. Kresse, Menden, in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung unter Inanspruchnahme und Ergänzung des vorhandenen Trennsystemes erfolgen. Damit werden ebenfalls die Vorgaben des Landeswassergesetzes voll erfüllt.

Ausgehend von der bestehenden Schmutzwasserpumpstation in der Nähe der Kindertagesstätte soll im Zuge der Neubebauung ein neuer Schmutzwasserkanal bis zum vorhandenen Schmutzwasserpumpwerk an der Pater-Kolbe-Straße westlich der öffentlichen Grünfläche erstellt werden. Da hier die bestehenden und neuen Leitungen in unterschiedlicher Höhenlage zusammentreffen, muss das südwestliche Pumpwerk entsprechend umgebaut oder ergänzt werden, um per Druckrohrleitung das gesamte Schmutzwasser bis zum Kanal in der Bismarkstraße führen zu können.

### **Regenwasser**

Da gemäß den Untersuchungen des Geotechnik-Institutes Dr. Höfer vom 24. März 2003 aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser gemäß § 51 LWG einem Vorfluter, in diesem Fall dem Plattheider Siepen, zugeführt werden. Hierbei wird auf die innerhalb der Pater-Kolbe-Straße sowohl im Norden als auch im Westen des Plangebietes vorhandenen Entwässerungskanäle zurückgegriffen. Für das Neubaugebiet sind entsprechende Drosselungs- und Rückhaltungsmaßnahmen vorgesehen, die gewährleisten, dass die in den Plattheider Siepen einzuleitende Wassermenge den natürlichen Abfluss von 5 l/s • ha nicht überschreitet.

Für die Einleitung in den Plattheider Siepen ist eine Einleitungserlaubnis gemäß § 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde (hier: Märkischer Kreis) zu beantragen. Weitere Genehmigungen sind nicht erforderlich.

### Wertstoffcontainer

Die Versorgung mit Wertstoffcontainer ist durch die im Umfeld vorhandenen Containerstandorte (z. B. südlich der öffentlichen Grünfläche) in ausreichendem Umfang gegeben. Grundsätzlich sind Wertstoffcontainer in allgemeinen Wohngebieten möglich und zu dulden.

### 7.3 Kosten

Die geschätzten Baukosten betragen brutto:

Straßenbau	110.000 EUR
Schmutz- und Regenwasserentwässerung	135.000 EUR
Landschaftspflegerische Maßnahmen	<u>105.000 EUR</u>

*Gesamtkosten* *350.000 EUR*

## 8. Städtebauliche Zahlenwerte

<b>Plangebiet insgesamt:</b>	<b>ca. 2,36 ha</b>	<b>= 100,0 %</b>
davon		
Verkehrsfläche:	ca. 0,45 ha	= 19,1 %
davon Bestandsfläche:	ca. 0,30 ha	
öffentliche Grünfläche:	ca. 0,40 ha	= 17,0 %
private Grünfläche:	ca. 0,05 ha	= 2,1 %
Fläche f. Rückhaltung und Versickerung:	ca. 0,10 ha	= 4,2 %
überbaubare Flächen (ausnahmslos WA):	ca. 0,60 ha	= 25,4 %
davon Bestandsflächen:	ca. 0,15 ha	
nicht überbaubare Grundstücksflächen:	ca. 0,76 ha	= 32,2 %

## 9. Anlagen

- **Städtebaulicher Entwurf** (Juni 2003)  
(Neubebauung im südwestlichen Teilbereich)
- **Umweltbericht** (Juni 2003)
- **Landschaftpflegerischer Begleitplan** (Juni 2003)  
für die Ausgleichsfläche Stabelwerth