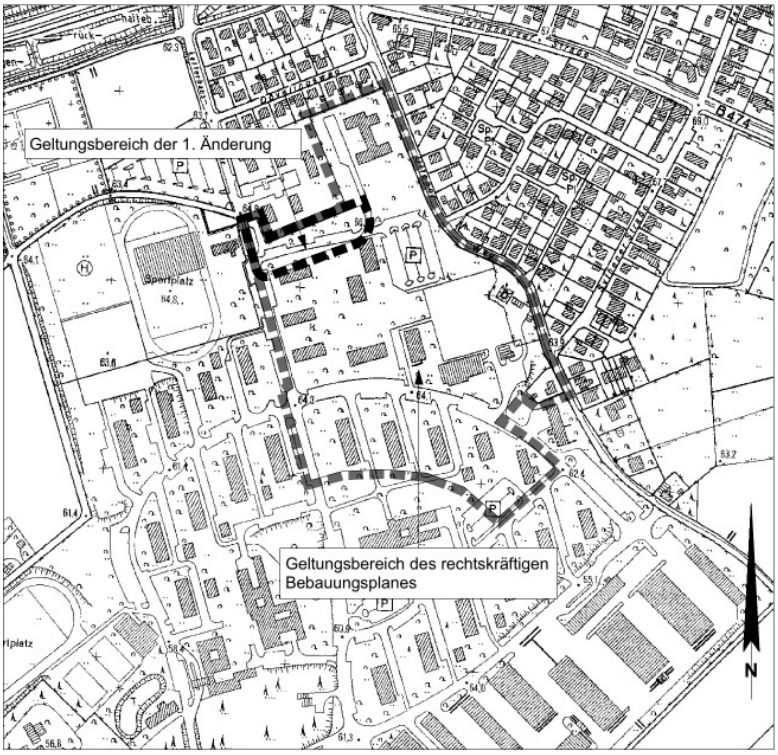
Anlage 1 zu BA 036/2015

Bebauungsplan „Sankt Barbara Kaserne, Teil II" 1. vereinfachte Änderung

Begründung

Entwurf

Stadt Dülmen



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
1.5	Planänderungsverfahren	5
2	**Städtebauliche Konzeption**	**5**
3	**Änderungspunkte**	**6**
3.1	Überbaubare Flächen und Geschossigkeit	6
3.2	Baukörperhöhen	6
3.3	Bauliche Gestaltung / baugestalterische Festsetzungen	7
3.4	Flächen für Nebenanlagen	7
4	**Erschließung**	**7**
5	**Belange des Freiraums**	**7**
5.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	8
5.2	Biotop und Artenschutz	8
6	**Ver- und Entsorgung**	**8**
7	**Immissionsschutz**	**8**
8	**Sonstige Belange**	**9**

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat am 11.12.2014 den Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/4 „Sankt Barbara Kaserne, Teil II” gefasst.
Der Bebauungsplan liegt in ca. 2,5 km Entfernung vom Stadtkern Dülmens mit seinen zentralen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.
Das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten des Bebauungsplangebietes unmittelbar nördlich der im Bebauungsplan festgesetzten „Planstraße 1” wird im Westen durch die Letterhausstraße begrenzt.
Es umfasst die im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher als „WA 1” gekennzeichneten Flächen.
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden entsprechend gemäß § 9 (7) Baugesetzbuch (BauGB) im Bebauungsplan festgesetzt.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Sankt Barbara Kaserne, Teil II” sieht für den nördlichen Teil des Kasernengeländes überwiegend die Entwicklung eines Wohnquartiers für Einfamilienhäuser vor.
Am nordwestlichen Rand des Plangebietes wurde darüber hinaus unter Bezug auf die nördlich des Plangebietes vorhandenen Mehrfamilienhäuser an der Letterhausstraße zur Schaffung eines ergänzenden Wohnangebotes eine Baufläche für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit maximal fünf Wohneinheiten festgesetzt.
Anlass der vorliegenden Planänderung ist nunmehr der Antrag eines Investors, innerhalb des Plangebietes fünf gleichartige Wohngebäude zu errichten, die sich hinsichtlich ihrer Geschossigkeit innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht realisieren lassen, sich gleichwohl unter städtebaulichen Gesichtspunkten als eine verträgliche Bebauung darstellen (siehe Pkt. 2).
Da sich mit der vorgeschlagenen Bebauung die Möglichkeit bietet, den nördlichen Rand des Quartieres durch eine gestalterisch hochwertige, homogene Bebauungsstruktur zu schließen, sollen mit der vorliegenden Änderung die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür geschaffen werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Sankt Barbara Kaserne, Teil II” befindet sich derzeit in der Realisierung. Im Norden angrenzend befinden sich von der Letterhausstraße erschlossene zweigeschossi-

ge Mehrfamilienhäuser.
Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz ist im Norden über die Letterhausstraße gewährleistet.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der wirksame Regionalplan Münsterland erfasst den nördlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes „Sankt Barbara Kaserne, Teil II”, indem sich das Plangebiet zur 1. vereinfachten Änderung befindet, als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt für das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und die nördlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen „Wohnbauflächen” dar. Westlich stellt der Flächennutzungsplan das Sondergebiet „Reitsportzentrum” dar.

- **Bebauungsplan**

Das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung befindet sich am nördlichen Rand des Bebauungsplanes „Sankt Barbara Kaserne, Teil II”. Dieser trifft für das Änderungsgebiet – wie auch die angrenzend festgesetzten Bauflächen – die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet” mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,4.
Innerhalb des Änderungsgebietes ist ein zusammenhängendes Baufeld mit einer Tiefe von 17,0 m festgesetzt. Die Zulässigkeit von Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ist – mit Ausnahme von genehmigungsfreien Nebenanlagen i. S. d. § 65 BauO NRW – auf die überbaubaren Flächen beschränkt.

Während die Bauweise im Änderungsgebiet auf „Einzelhäuser” begrenzt ist, sind in den übrigen Bereichen, die für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen sind, „Einzel- und Doppelhäuser” zulässig.
Die zulässigen maximalen First- und Traufhöhen sind im Bebauungsplan in Meter über NHN festgesetzt und variieren in Abhängigkeit von der tatsächlichen Geländehöhe. Demnach ist im Änderungsgebiet derzeit eine maximale Traufhöhe von 71,75 m ü. NHN bzw. 72,50 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe von 76,25 m ü. NHN bzw. 77,00 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf die derzeitige Geländehöhe entspricht dies einer tatsächlichen max. Traufhöhe von ca. 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m.

Für die übrigen Bauflächen im Plangebiet wurde eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, die – begrenzt durch die ergänzend festgesetzten Trauf- und Firsthöhen – dem typischen Bild einer „eineinhalbgeschossigen” Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss entspricht.
Die Zahl der Wohneinheiten ist für das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung auf maximal 5 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt, während in den angrenzenden Bereichen je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

1.5 Planänderungsverfahren

Da durch die Bebauungsplanänderung

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltpunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,

wird das Änderungsverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen. § 4c BauGB, der Regelungen zur Überwachung möglicher Umweltauswirkungen enthält (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

2 Städtebauliche Konzeption

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sahen bisher für den Bereich der Mehrfamilienhäuser eine maximal zweigeschossige Bebauung vor, deren Trauf- und Firsthöhen sich an den umgebenden Bereichen orientierten.
Das nunmehr vorliegende Bebauungskonzept sieht demgegenüber Mehrfamilienhäuser vor, die auf der dritten und zugleich obersten Geschossebene eine mit Flachdach ausgebildete Wohnung besitzen. Diese Wohneinheit soll an zwei Seiten (Süden und Westen) gegenüber den Außenwänden zurücktreten.
Die geplante Bebauung nimmt damit Bezug auf das bauordnungsrechtliche Bestimmungsmerkmale des „Staffelgeschoss”, das als ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes obers-

tes Geschoss definiert ist und gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW) nur dann als Vollgeschoss gilt, wenn es über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von 2,30 m aufweist. Aufgrund seiner Anordnung an zwei Außenwänden des Gebäudes erfüllt das Bauvorhaben formal die bauordnungsrechtlichen Definitionsmerkmale eines Staffelgeschosses nicht und ist daher als „Vollgeschoss” zu bewerten. Gleichwohl entspricht die Bebauung in ihrer Proportion, Gliederung und Ausnutzung dem, was mit den bauordnungsrechtlich begünstigenden Regelungen zur Anrechnung von Staffelgeschossen angestrebt wird.
Bezogen auf die Baukörperhöhen ist festzustellen, dass die geplante Bebauung in ihrer maximalen Baukörperhöhe (max. 75,50 m ü. NHN) unterhalb der für die bisher geplante Bebauung festgesetzten maximalen Firsthöhe (77,00 m ü. NHN) liegt.
Somit verbleiben die geplanten Wohngebäude in ihrer Kubatur weitgehend im Rahmen der in diesem Bereich des Bebauungsplanes bisher zulässigen Bebauung.
Vor dem Hintergrund, dass die geplante Bebauungskonzeption für alle innerhalb des Änderungsgebietes geplanten fünf Wohngebäude in gleicher Weise umgesetzt werden soll, bietet sich daher mit der geplanten Änderung die Möglichkeit eine einheitliche städtebaulich verträgliche Konzeption innerhalb des Plangebietes zu verwirklichen.

3 Änderungspunkte

3.1 Überbaubare Flächen, Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Bebauung zu schaffen, wird eine Änderung der überbaubaren Flächen im Bezug auf die jeweils zulässige Gebäudehöhe und Geschossigkeit notwendig.
Grundsätzlich wird für die geplante Bebauung nunmehr entsprechend der oben beschriebenen Konzeption eine maximal dreigeschossige Bebauung zugelassen.
Die überbaubaren Flächen umfassen nunmehr mit geringem Spielraum die für die Errichtung der fünf Baukörper erforderlichen Flächen. Innerhalb der überbaubaren Flächen erfolgt darüber hinaus eine Differenzierung bezogen auf die maximal zulässigen Gebäudehöhen.
Durch die differenzierte Festsetzung dieses Bereichs im Nordosten der jeweiligen Baufelder wird die Voraussetzung dafür geschaffen, dass die dritte Geschossebene gegenüber der zum öffentlichen Straßenraum im Süden des Änderungsgebietes orientierten Fassade zurückspringt. Damit wird zum Straßenraum das Bild einer voll dreigeschossigen Bebauung vermieden.

Die maximale Baukörperhöhe wird für Bereiche, die eine dritte Geschossebene besitzen einheitlich auf maximal 75,50 m ü. NHN festgesetzt.
Für die nach Süden orientierten zweigeschossigen Gebäudeteile wird die maximale Baukörperhöhe auf maximal 72,75 m ü. NHN begrenzt.
Die bisher in diesem Bereich zulässige maximale Firsthöhe wird damit um 1,50 m unterschritten.

3.2 Bauliche Gestaltung / baugestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude werden innerhalb des Plangebietes der 1. vereinfachten Änderung im Bezug auf die zulässige Dachform angepasst.
Entsprechend den nunmehr geplanten Baukörpern wird die zulässige Dachform im Änderungsgebiet auf „Flachdach” eingeschränkt.

3.3 Flächen für Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb des Bebauungsplanes gilt die Festsetzung, dass die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen – mit Ausnahme von genehmigungsfreien Nebenanlagen i. S. d. § 65 BauO NRW – auf die überbaubaren Flächen beschränkt ist. Grundsätzlich soll auch weiterhin an dieser Festsetzung festgehalten werden, um eine übermäßige Nutzung der Garten-/ Freiflächen zu vermeiden.
Aufgrund der nunmehr eng umgrenzten überbaubaren Flächen wird es jedoch erforderlich, für die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen zusätzliche Flächen planungsrechtlich zu sichern. Aus diesem Grunde wird die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen auch zwischen den geplanten Gebäuden, d.h. zwischen der vorderen und hinteren Flucht der Baugrenzen, zugelassen. Darüber hinaus werden in geringem Umfang entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ergänzend Flächen für Nebenanlagen sowie im östlichen Randbereich des Plangebietes eine Fläche für Garagen festgesetzt.

4 Erschließung

Belange der Erschließung sind von der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.
Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind wie bisher grundsätzlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

5 Belange des Freiraums

Belange des Freiraums sind durch die vorliegende Planänderung nicht betroffen, da es sich lediglich um eine Änderung der überbauba-

ren Flächen handelt, ohne dass eine Ausweitung der Bauflächen erfolgt.

5.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Änderung der überbaubaren Flächen erfolgt in einem Bereich, der bereits bisher als Baufläche genutzt werden konnte. Das Maß der baulichen Nutzung und insbesondere die zulässige Grundflächenzahl bleiben unverändert. Somit wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung kein über das bisher zulässige Maß hinausgehender Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

5.2 Biotop und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW** ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

** Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

Grundsätzlich wurden die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sankt Barbara Kaserne, Teil II” im Jahre 2014 geprüft.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt lediglich eine Differenzierung der festgesetzten überbaubaren Flächen, ohne dass die bisher zulässigen Baukörperhöhen erhöht würden oder eine Ausweitung der überbaubaren Flächen erfolgt. Auswirkungen der Planung auf artenschutzrechtliche Fragestellungen, die eine erneute Untersuchung oder Bewertung dieses Belangs erfordern würden, sind von daher nicht zu erkennen.

Insgesamt werden mit der vorliegenden Planänderung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

6 Ver- und Entsorgung

Fragen der Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

7 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

8 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind durch die vorliegende vereinfachte Änderung nicht betroffen.

Coesfeld, im Februar 2015

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld