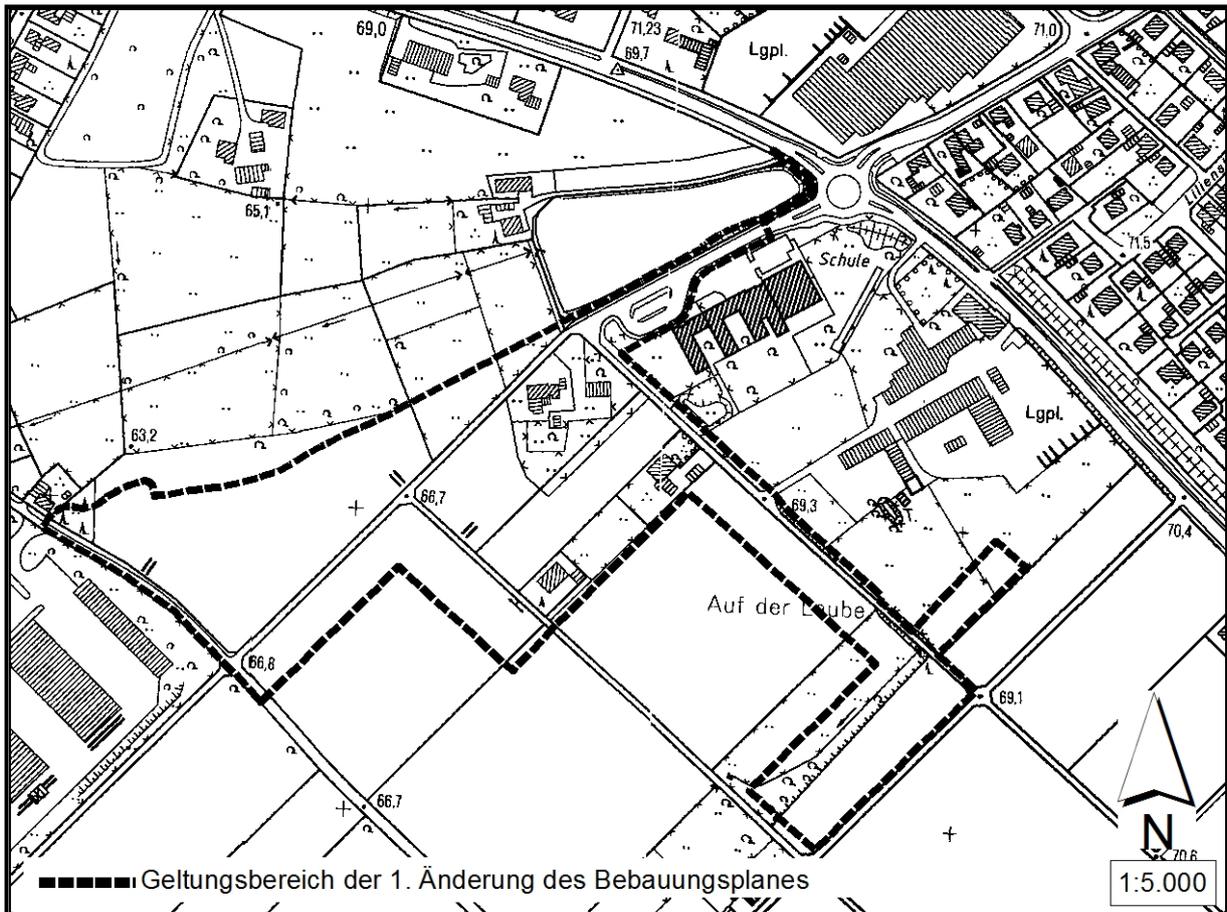




BEGRÜNDUNG

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans 13/3 „Grundversorgungszentrum Dernekamp, Teilbereich 1“



Gemarkung Dülmen-Stadt, Flur 11 und Dülmen-Kirchspiel, Flur 67

Inhalt:

Allgemeine städtebauliche Begründung

- 1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung**
- 3. Bestehendes Planungsrecht**
- 4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept**
- 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- 6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW**
- 7. Verkehrliche Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung**
- 10. Immissionsschutz**
- 11. Maßnahmen zur Bodenordnung**
- 12. Altlasten, Bodenschutz**
- 13. Denkmalschutz**
- 14. Flächenbilanz**
- 15. Kosten**

Allgemeine städtebauliche Begründung

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ umfasst eine Fläche von ca. 11,3 ha und liegt am südöstlichen Rand des zentralen Siedlungsbereiches der Stadt Dülmen, östlich des Geländes der ehemaligen St. Barbara-Kaserne sowie südlich der Grundschule Dernekamp und wird im Nordosten von der Lüdinghauser Straße (K 27) und im Südosten durch den Wirtschaftsweg 403 begrenzt.

Durch die im Rahmen der Änderung vorgenommene Verschiebung der Planstraße 3 um 2 Meter nach Süden wird der Geltungsbereich zum Erhalt der dort bisher vorgesehenen Grundstückstiefen in entsprechendem Umfang erweitert. Demgegenüber hat sich im Bereich des Kreisverkehrs an der Lüdinghauser Straße durch geringfügige Veränderung des Fuß- und Radweges eine entsprechende Reduzierung des Geltungsbereichs ergeben.

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Das Plangebiet umfasst bebaute und unbebaute Flächen. An der Lüdinghauser Straße befinden sich die Betriebsgebäude einer ehemaligen Getreidemühle, welche derzeit größtenteils leer stehen. Das Gebäude unmittelbar an der Lüdinghauser Straße (Dernekamp 2) wird teilweise bewohnt. Südlich der Grundschule liegen, in die landwirtschaftlichen Flächen eingestreut, drei mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke.

Die unbebauten Flächen werden heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt, teils als Weideland, teils als Ackerflächen. Darüber hinaus existiert im Südwesten des Plangebietes ein Wasserlauf mit Gehölzsaum, welcher in eine naturnahe Grünlandfläche übergeht.

An das Plangebiet grenzen im Nordosten und Osten jenseits der Lüdinghauser Straße der Gewerbepark Dernekamp sowie der Siedlungsbereich Dernekamp und im Westen das Gelände der ehemaligen Kaserne. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. In südlicher Richtung schließen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3. Bestehendes Planungsrecht

Die am 15.07.2014 wirksam gewordene und im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführte 65. Änderung des Flächennutzungsplans „Grundversorgungszentrum Dernekamp, Teilbereich 1“ der Stadt Dülmen stellt für den Bereich des Plangebiets Wohnbauflächen dar. Im südöstlichen Teil des

Plangebietes, im Bereich der Maßnahmenflächen M1-3 sowie der Regenrückhaltebecken sind Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Im Laufe des Planverfahrens wurde der Bebauungsplan „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ in drei Teilbereiche mit unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten untergliedert. Der hier betroffene westliche Teil des Plangebiets (Teilbereich 1), der zum einen die verkehrliche Anbindung des südlichen Teils des ehemaligen Kasernengeländes und andererseits das Wohngebiet WA 1 beinhaltet, ist am 03.04.2014 als Satzung beschlossen worden. Der nördlich des Teilbereichs 1 gelegene Teilbereich 2 (Klimaschutzsiedlung) ist ebenfalls bereits rechtskräftig, wohingegen der Bereich des eigentlichen Grundversorgungszentrum an der Lüdinghauser Straße (Teilbereich 3) aufgrund Anpassungsbedarfs bezüglich des Nutzungskonzeptes zu einem späteren Zeitpunkt zum Satzungsbeschluss gebracht werden soll.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem am 03.04.2014 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Grundversorgungszentrum Dernekamp, Teilbereich 1“ wurden u. a. die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im westlichen Bereich des Plangebietes (Wohngebiet WA 1) geschaffen. Einzelne Festsetzungen – insbesondere den Bereich entlang der Planstraße 3 betreffend – haben sich unter Berücksichtigung ausbautechnischer Erschließungsanforderungen als unzweckmäßig erwiesen, sodass sich ein nachträglicher Anpassungsbedarf ergeben hat.

Weiterer Anpassungsbedarf ergibt sich aus der vom Ingenieurbüro ISW vorgenommenen Berechnung der Dimensionierung der zum Zwecke der Entwässerung zu errichtenden Regenrückhaltebecken.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise bleiben gegenüber dem am 03.04.2014 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans für den Teilbereich 1 des Plangebiets unverändert.

Durch die in Abschnitt 7 erläuterte Verschiebung der Planstraßen 3 und 7 ergibt sich Anpassungsbedarf, um die Nutzbarkeit und Zweckmäßigkeit des dort angrenzenden Wohngebiets bezüglich des Zuschnitts, der Lage, der Größe und der Tiefe einiger überbaubarer Grundstücksflächen im bisherigen Umfang zu erhalten.

Die Feinsteuerung der Höhenentwicklung der Baukörper erfolgt jeweils im Bezug auf die umgebende Bebauung durch differenzierte verbindliche Festsetzungen der First- und Traufhöhe in den verschiedenen Teilen des Plangebietes. Bisher war die Firsthöhe als das Maß zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachfläche definiert, die Traufhöhe als das Maß zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut. Diese Höhen wurden im Bezug zur Höhenlage der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße gesetzt. Nun werden die Trauf- und Firsthöhen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes zum Zweck der rechtlichen Eindeutigkeit in Metern über NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt dabei weiterhin der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe bleibt der höchste Punkt der Dachfläche. Die jeweils zugeordneten Höhen orientieren sich dabei am Geländeverlauf im Plangebiet und den geplanten Straßenhöhen, so dass die Überarbeitung der Festsetzung den bisherigen Rahmen für die vertikale bauliche Entwicklung im Ergebnis beibehält.

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben gegenüber dem am 03.04.2014 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan für den Teilbereich 1 des Plangebiets unverändert.

7. Verkehrliche Erschließung

Grundlegende Änderungen gegenüber dem am 03.04.2014 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan für den Teilbereich 1 ergeben sich bezüglich der verkehrlichen Erschließung nicht.

Im Bereich des Kreisverkehrs an der Lüdinghauser Straße erfolgt gegenüber der bisherigen Festsetzung eine Verschlinkung des Fuß- und Radweges, um einerseits die Flächeninanspruchnahme und im Hinblick auf die an den Radweg angrenzende Böschung auch den baulichen Aufwand zu reduzieren, andererseits aber eine ausreichende Fahrdynamik im Kurvenbereich sicherzustellen.

Unter Berücksichtigung der Einmündungen aus den Planstraßen 7 und 13 und der sich daraus ergebenden Wendemöglichkeit kann auf die ursprünglich geplante Wendeanlage am südöstlichen Ende der Planstraße 3 verzichtet werden. Im Falle einer späteren Verlängerung der Planstraße 3 in südwestlicher Richtung ließe sich die Wendeanlage ebenso im weiteren Verlauf der Straße realisieren. Im Ergebnis lässt sich bei gleichzeitiger Verschiebung der Straßenachsen der Planstraßen 3 und 7 damit auch der nach bisheriger Planung erforderliche Eingriff in das dortige

Privatgrundstück vermeiden. Mit der Verschiebung der Straßenachse der Planstraße 3 geht eine Verschiebung der Fläche für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete und des nach Süden anschließenden Geltungsbereiches einher.

Die Darstellung der geplanten Ausgestaltung des Kreuzungsbereichs der Planstraßen 1 und 2 als Minikreisverkehr wurde in die Planzeichnung übernommen.

8. Ver- und Entsorgung

Wesentliche Änderungen gegenüber dem am 03.04.2014 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan für den Teilbereich 1 ergeben sich bezüglich der Ver- und Entsorgung nicht.

Da laut gutachterlicher Untersuchung des Ingenieurbüros für Baugrund, Grundwasser, Umwelt Dr. Muntzos & Partner (Münster) vom 21.05.2001¹ aufgrund der vorhandenen Boden- und Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes eine den Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entsprechende grundstücksbezogene Versickerung des (unverschmutzten) Niederschlagswassers ausgeschlossen ist, sollen im topographisch tiefer gelegenen Süden des Plangebiets, innerhalb der dort festgesetzten öffentlichen Grünfläche, zwei Regenrückhaltebecken gebaut werden. An das nördliche Regenrückhaltebecken werden die Misch- und Sondergebiete sowie der Bereich der Klimaschutzsiedlung angeschlossen. Das südliche Regenrückhaltebecken steht für die Wohngebiete, die sich südlich und südwestlich der Klimaschutzsiedlung erstrecken, zur Verfügung. Das anfallende Regenwasser wird gesammelt und - nach zwischengeschalteter Rückhaltung - zentral dem Kiffertbach als ortsnahem Gewässer zugeleitet. Damit werden die Anforderungen des § 51 a LWG zur Beseitigung von Niederschlagswasser erfüllt.

Durch die vom Planungsbüro ISW vorgenommene Dimensionierungsberechnung ergibt sich nun die konkrete Ausgestaltung der Regenrückhaltebecken. Aufgrund dessen ist eine Anpassung des Bebauungsplanes bezüglich der Darstellung der Flächen für die Abwasserbeseitigung und die die Regenrückhaltebecken umgebenden Grünflächen notwendig geworden.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung, Artenschutz

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB abwägend zu entscheiden. Um Aussagen bezüglich

¹ Hydrogeologische Untersuchung zur Ermittlung der Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung im „Plangebiet Dernekamp 2000“ in Dülmen, Dr. Muntzos & Partner, Ingenieurbüro für Baugrund, Grundwasser, Umwelt, Münster, 2001

erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen treffen zu können, ist für das Plangebiet eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen“² vorgenommen worden.

Änderungen bzgl. des Ausgleichsflächenbedarfs ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung in geringem Maße durch die Veränderung der Größe und Ausgestaltung der Regenrückhaltebecken, die Erweiterung der Flächen für Allgemeine Wohngebiete, die Verlegung des Radweges am Kreisverkehr sowie durch die Anpassungen bzgl. der Planstraßen 3 und 7. Zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Grundversorgungszentrum Dernekamp, Teilbereich 1“ am 03.04.2014 ergab sich ein Kompensationsdefizit von 116.380 Punkten. Das nach den vorgenannten Änderungen nun verbleibende Kompensationsdefizit von 119.551 Wertpunkten soll durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden. Dem Plangebiet werden Flächen aus dem städtischen Ausgleichsflächenpool zugeordnet.

Die genaue Flächenzuordnung ist den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. Diese festgesetzte Zuordnung der Maßnahmen zu den Bau- und Erschließungsflächen dient als Grundlage für die Kostenerstattung gemäß § 135 a Baugesetzbuch. Für die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen sichert die Zuordnung außerdem einen rechtlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang zwischen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Im südlicheren Bereich des Bebauungsplans ist eine Anpflanzfläche mit 5 m Breite festgesetzt, welche die nördliche Wohnbebauung gegenüber dem Olfener Weg abgrenzen soll. Diese Anpflanzung ist unter der Bezeichnung „Anpflanzfläche Süd“ im Rahmen des am 03.04.2014 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes als Ausgleichsfläche bestimmten Eingriffen zugeordnet worden, ohne allerdings die Ausgestaltung dieser Anpflanzfläche näher zu bestimmen. Daher werden die textlichen Festsetzungen folgendermaßen ergänzt: „Innerhalb der in der Planzeichnung mit A4 gekennzeichneten Flächen („Anpflanzfläche Süd“) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Breite von 5 m standortgerechte Laubgehölze in 4 Reihen und mit einem Pflanzabstand von 1 m innerhalb der Reihe fachgerecht anzupflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 13/3 „Grundversorgungszentrum Dernekamp, Teilbereich 1“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dabei wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 4 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 abgesehen, § 4c (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

² Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport /- für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft /- für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, Hrsg.

10. Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem am 03.04.2014 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan für den Teilbereich 1 des Plangebiets.

11. Maßnahmen zur Bodenordnung

Soweit zur plangemäßen Nutzung des Gebietes aufgrund der bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich werden, sind diese nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 45 ff. BauGB, Umlegung) durchzuführen.

Das Umlegungsverfahren wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.07.2012 gem. § 46 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) angeordnet und am 08.09.2014 durch den Umlegungsausschuss eingeleitet.

12. Altlasten, Bodenschutz

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

13. Denkmalschutz

Bezüglich des Denkmalschutzes ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem am 03.04.2014 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan für den Teilbereich 1 des Plangebiets.

14. Flächenbilanz

Die Verschiebung der Planstraßen 3 und 7, die Veränderung der Form der Regenrückhaltebecken und die Verengung des Radwegs führen zu einer geringfügig veränderten Flächenbilanz. Überschlüssig lassen sich für das Plangebiet folgende Flächengrößen und -anteile ermitteln:

Festgesetzte Nutzung	Fläche in m²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	49980,00	44,10
Mischgebiet	9485,00	8,37
Sonstiges Sondergebiet	13840,00	12,21
Straßenverkehrsfläche	17190,00	15,17
Öffentliche Parkfläche	1240,00	1,09
Fuß- und Radweg	3415,00	3,01
Elektrizität	20,00	0,02
Abfall	25,00	0,02
Abwasserbeseitigung	6615,00	5,84
Öffentliche Grünfläche	9420,00	8,31
Wasserfläche	365,00	0,32
Wald	1745,00	1,54
SUMME	113340,00	100

15. Kosten

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine veränderte Kostenkalkulation.

Aufgestellt:
Dülmen, den
Dez. III / FB 611
i.V.

Leushacke
(Stadtbaurat)