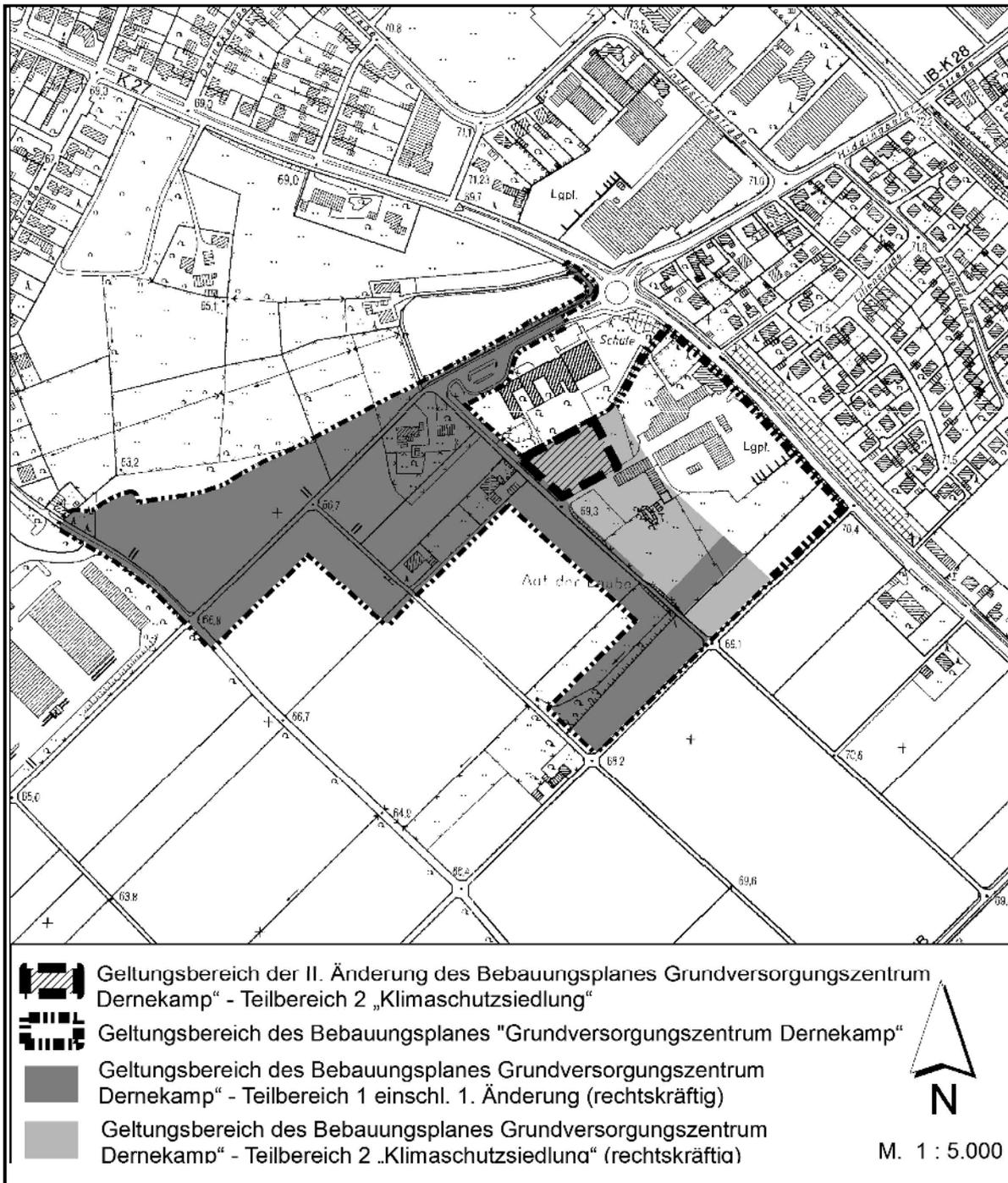


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Nr. 13/3 „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ II. Änderung



Inhalt:

- 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**
- 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**

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. Der von der II. Änderung des Bebauungsplanes erfasste Bereich beschränkt sich auf eine etwa 3.800 m² große Teilfläche zwischen der Grundschule Dernekamp, dem an die Lüdinghauser Straße (K 27) angrenzenden ehemaligen Mühlengrundstück sowie den Planstraßen 4 (Wirtschaftsweg 406) und 9.

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung

Der Änderungsbereich ist eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Brachfläche zwischen dem Freigelände der Grundschule Dernekamp, den aufgegebenen Gebäuden eines ehemaligen Landhandels und dem benachbarten, ebenfalls aufgegebenen Mühlengebäude.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich befindet sich in dem am 02.10.2014 unter der Bezeichnung „Klimaschutzsiedlung“ als Satzung beschlossenen Teilbereich 2 des am 17.12.2009 eingeleiteten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Grundversorgungszentrum Dernekamp“

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die II. Änderung des Bebauungsplanes bildet der akute Flächenbedarf für einen Neubau des bisher im Gebäude der Grundschule Dernekamp untergebrachten Fröbel-Kindergartens, der bei einer gleichzeitig erforderlichen Erweiterung auf 6-Gruppen bis zum Kindergartenjahr 2020/2021 fertiggestellt sein muss. Unter Berücksichtigung des räumlichen Einzugsbereiches der Einrichtung, des Flächenbedarfes, der Erschließung und der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit eines entsprechenden Baugrundstückes konzentriert sich die Standortsuche auf den im Eigentum der Stadt Dülmen befindlichen Teil des unmittelbar südwestlich an den Schulstandort angrenzenden Baugrundstückes, der den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens bildet. Da die dortige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch auf die dort bisher geplante Wohnbebauung ausgerichtet war und die Errichtung eines entsprechenden Kindergartengebäudes nicht zuließe, richtet sich die Zielsetzung der II. Änderung des Bebauungsplanes auf eine entsprechende Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Auch wenn die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht entgegenstehen, richtet sich der Zweck der Planung diesbezüglich auf eine entsprechende Reduzierung unter Bezug auf die Erfordernisse der konkret geplanten Bebauung.

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

Unter Bezug auf das zugrundeliegende städtebauliche Konzept für die geplante Klimaschutzsiedlung setzt der Bebauungsplan für das unmittelbar südwestlich an das Schulgrundstück angrenzende Allgemeine Wohngebiet bisher drei quadratisch zugeschnittene überbaubare Grundstücksflächen als Baufenster mit einer Kantenlänge von jeweils 20 m fest. Die Achsen der gestaffelt zur Planstraße 9 angeordneten Baufenster sind dabei einheitlich in Ost-West bzw. Nord-Süd-Richtung ausgerichtet. Dabei beinhaltet der Bebauungsplan ebenfalls im Hinblick auf die geplante Bebauung im Rahmen einer Klimaschutzsiedlung differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Dabei werden für das zur Planstraße 4 ausgerichtete Baufenster mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschosse zugelassen, während im übrigen Bereich zwei bis vier Vollgeschosse zulässig sind. Ergänzend dazu gliedert der Bebauungsplan im Hinblick auf die staffelgeschossartige Terrassierung der dort bisher geplanten Gebäude die Baufenster jeweils in zwei Bereiche mit unterschiedlicher und an der zulässigen Geschosshöhe ausgerichteten Maximalhöhe. In Abhängigkeit der zulässigen Geschosshöhe und korrespondierend mit den für die Gebäudekubatur maßgeblichen Festsetzungen setzt der Bebauungsplan bisher auch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bzw. 1,2 fest.

Ausgehend von der Zielsetzung zur II. Änderung werden die beiden betreffenden überbaubaren Grundstücksfläche nunmehr im Hinblick auf den Flächenbedarf eines 6-Gruppen- Kindergartens unter Berücksichtigung der primär an funktionalen Erfordernissen orientierten Grundrissgestaltung im Änderungsbereich zu einer Fläche zusammengefasst und erweitert. Ausgehend davon, dass der Kindergarten auf zwei Vollgeschosse mit einer Höhe von bis zu etwa 8 m über dem anstehenden Gelände beschränkt bleibt, besteht für die bisherigen differenzierten Geschoss- und Höhenfestsetzungen kein erkennbares Erfordernis mehr, so dass innerhalb des Änderungsbereiches nunmehr eine auf die bisherige Mindestfestsetzung Bezug nehmende Anzahl von zwei Vollgeschossen bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 77,50 m über Normalhöhennull (NHN) als zwingend festgesetzt wird.

Da bei einer unverändert mit 0,4 festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und einer Beschränkung der Geschosshöhe auf zwei Vollgeschosse die maximal mögliche Geschossflächenzahl auf 0,8 beschränkt ist und damit innerhalb des bisher festgesetzten Rahmens wie auch unterhalb des in § 17 BauNVO auf 1,2 festgelegten Obergrenze verbleibt, ist eine entsprechende Festsetzung verzichtbar.

Ebenfalls kein Änderungsbedarf besteht hinsichtlich der Festsetzungen zur offenen Bauweise in der Beschränkung auf Einzelhäuser sowie in der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, da der im Ziel des Änderungsverfahrens stehende Kindergarten als Einzelhaus errichtet werden soll und als Anlage für soziale Zwecke gemäß § 4 BauNVO eine allgemein zulässige Nutzung innerhalb der festgesetzten Gebietskategorie darstellt.

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW (2000)

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen zur Ausführung der Dächer mit einer Neigung von maximal 10°, zur Gestaltung der Fassaden in Verblendmauerwerk, zur Ausführung der Stellplätze und Zufahrten in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise sowie zur Ausbildung von Einfriedungen in Form von Hecken und sichtoffenen Drahtzäunen besteht kein Änderungsbedarf.

7. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des von der Änderung betroffenen Bereiches ist unverändert durch die Festsetzung der als Planstraße 4 und 9 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird von den Änderungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung

Der zu erwartende Eingriffe in Natur- und Landschaft ist bereits auf der Grundlage des für den hier betreffenden Teilbereich rechtswirksamen Bebauungsplanes „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ zulässig, so dass entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB kein (weitergehender) naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist.

10. Immissionsschutz

Der betreffende Bereich ist weder unzumutbaren Störungen oder Belästigungen ausgesetzt, noch gehen von ihm entsprechende Immissionen aus.

11. Maßnahmen zur Bodenordnung

Da sich der Änderungsbereich wie auch die zu seiner Erschließung erforderlichen Grundstücksflächen vollständig in städtischem Eigentum befinden, sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich.

12. Altlasten, Bodenschutz

Eine Teilfläche des betreffende Bereiches wird im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises unter der Bezeichnung Betriebsgelände Landhandel (218-Du 42) aufgrund eines früher dort in den benachbarten Gebäuden

und auf den zur Lüdinghauser Straße vorgelagerten Flächen ansässigen Baustoff- und Landhandels geführt. Für die hier konkret betroffene Grundstücksfläche geben jedoch weder die anhand historischer Karten oder Luftbilder erkennbare landwirtschaftliche Vornutzung noch die örtlichen Gegebenheiten oder die vorliegenden Bodenuntersuchungen¹ begründeten Verdacht für anthropogen bedingte Schadstoffbelastungen des Bodens.

13. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand auch unter Berücksichtigung einer im März 2013 durchgeführten archäologischen Voruntersuchung innerhalb des gesamten Plangebietes sind innerhalb des Plangebietes keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdigen Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vorhanden. Soweit archäologische Funde bzw. Befunde nicht auszuschließen sind, wird im weiteren Planverfahren auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer im Bebauungsplan hingewiesen.

14. Flächenbilanz

Das Änderungsverfahren führt zu keiner Änderung der Flächenbilanz des Bebauungsplanes

15. Kosten

Die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes ist mit keinen Aufwendungen für öffentliche Maßnahmen verbunden, wobei die geplante Errichtung des Kindergartens nicht unmittelbar durch den Bebauungsplan bedingt ist und insoweit auch nicht in den betreffenden Aufwendungen zuzurechnen ist.

Aufgestellt:
Dülmen, den 24.05.2019
Dez. III / FB 611
i.V.

Mönter
(Stadtbaurat)

¹ Gutachten zur Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände des Baustoff- und Landhandels Elbers / Brüggemann, Dr. Weßling Beratende Ingenieure, Altenberge, August 1994 und Orientierende Altlastenuntersuchung und Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, GeoConsult Dülmen, 27.01.2018