



Begründung
Bebauungsplan Nr. 241 „Maria-Ludwig-Stift“

Entwurfsverfasser:

Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH
Architekten BDA + Stadtplaner Im Auftrag der
Alexianer Misericordia GmbH

28.05.2020

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	2
1 ALLGEMEINE PLANVORGABEN UND PLANUNGSZIELE	3
1.1 Planungsanlass und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Derzeitige Situation	3
1.4 Planungsrechtliche Vorgaben	3
1.5 Planverfahren	4
2 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	4
3 BAULICHE NUTZUNG UND GESTALTUNG	5
3.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung	5
3.1.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
3.3 Bauliche Gestaltung	7
4 ERSCHLIEßUNG	7
4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	7
4.2 Interne Erschließung	7
4.3 Ruhender Verkehr	8
4.4 Fuß- und Radwegeverbindungen	8
5 EINGRIFFSREGELUNG / ARTENSCHUTZ / FREIRAUM	8
5.1 Eingriffsregelung	8
5.2 Artenschutz	9
5.3 Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen	9
5.4 Freiraum	10
6 VER- UND ENTSORGUNG	10
6.1 Energie- und Wasserversorgung	10
6.2 Abwasserbeseitigung	10
6.3 Abfallentsorgung	11
7 IMMISSIONSSCHUTZ	11
8 SONSTIGE BELANGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
8.1 Altlasten, Kampfmittelvorkommen	12
8.2 Denkmalschutz	12
9 BODENORDNUNG	13
10 FLÄCHENBILANZ	13

1 Allgemeine Planvorgaben und Planungsziele

1.1 Planungsanlass und -ziel

Die Alexianer Misericordia GmbH beabsichtigt auf dem im Nordwesten der Kernstadt Dülmen und in ihrem Eigentum befindlichen 2,8 ha großen Grundstück, die Voraussetzungen für eine Bebauung mit Gebäuden für unterschiedliche Wohnangebote, insbesondere ambulante Hausgemeinschaften und ergänzende gewerbliche Nutzungen zu schaffen.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB. Die in Realisierung befindliche Ersatzbebauung für die bisherigen Gebäude des Maria-Ludwig-Stiftes wurde auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Demgegenüber bedarf die im Weiteren geplante bauliche Entwicklung im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie deren Anordnung auf dem Grundstück der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das 2,8 ha große Grundstück liegt im Nordwesten des zentralen Stadtgebietes der Stadt Dülmen unmittelbar nordwestlich des Schnittpunktes der Bahntrasse Dortmund-Gronau mit der Coesfelder Straße.

Das Plangebiet grenzt im Norden an vorhandene Wohnbebauung und im Westen an private Grünflächen.

1.3 Derzeitige Situation

Die Umgebung des Plangebietes ist an der Coesfelder Straße geprägt durch eine Bebauung mit heterogener Architektursprache und nicht klar definierter Raumstruktur. Gewerbliche Nutzungen sind gemischt mit Wohnnutzungen. Die Geschossigkeit variiert von einer eingeschossigen gewerblichen Nutzung bis zu einer viergeschossigen Wohnnutzung.

In Richtung Westen wird die Bebauung kleinteiliger und besteht aus überwiegender Wohnnutzung.

Auf dem Grundstück selbst steht das Gebäude des Maria-Ludwig-Stiftes, ein weiteres Wohnhaus sowie einige Nebengebäude.

Die existierenden Gebäude des Maria-Ludwig-Stiftes sind abgängig und werden durch einen im Bau befindlichen Neubau parallel zur Coesfelder Straße in dreigeschossiger Bauweise ersetzt.

Dieser Neubau wird Mitte des Jahres 2020 fertiggestellt sein.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirkes Münster erfasst das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche entlang der Coesfelder Straße und des Weiteren als Wohnbaufläche dar.

1.5 Planverfahren

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum und der zu erwartenden zulässigen Grundfläche der Bebauung von deutlich weniger als 20.000 m² kann und soll dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die gemischte Baufläche entlang der Coesfelder Straße ist nachträglich im Wege der Berichtigung zugunsten einer Wohnbaufläche anzupassen.

2 Städtebauliche Konzeption

Städtebauliches Ziel ist es, die Grundlage für ein Wohnquartier zu entwickeln, welches überwiegend dem Wohnen mit einem differenzierten Angebot von verschiedenen Wohnformen dient.

Ergänzt wird diese Wohnnutzung durch gewerbliche Nutzungen wie der Versorgung dienende Läden, nicht störendes Gewerbe, Geschäfte und Büronutzungen.

Die neuen baulichen Strukturen entwickeln sich zunächst parallel zur Coesfelder Straße und sie bilden einen straßenräumlichen Zusammenhang mit dem Neubau des Maria-Ludwig-Stiftes.

Diese lineare Vorgabe wird für die weitere Bebauung als räumliche Ordnungslinie im Plangebiet in Richtung Süd-Westen fortgesetzt.

So ergibt sich eine ausschließliche Ausrichtung der Gebäude in diese süd-westliche Richtung.

Entsprechend werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zehn Wohngebäuden als Hauptbaukörper geschaffen.

Zwischen den Hauptbaukörpern in 3-geschossiger Bauweise ist es möglich, im WA3 an der Coesfelder Straße bis zu 2-geschossige Bauteile einzufügen. An zwei weiteren definierten Stellen im WA2 (zwischen den Erschließungsstraßen sowie nordöstlich des Regenrückhaltebeckens) können die Hauptbaukörper mit eingeschossigen Bauteilen verbunden werden.

Dieses ermöglicht Sonderwohnformen mit einer notwendigerweise größeren zusammenhängenden Grundfläche (ambulante Hausgemeinschaften).

Vor der Zugangsfassade des Maria-Ludwig-Stiftes entsteht durch die Gebäudestrukturen eine Platzsituation als zentraler Ort im Quartier.

Dieser Platz wird zur Coesfelder Straße durch ein 5-geschossiges Gebäude begrenzt. Dieses Gebäude dient als Sichtzeichen des Quartiers. Es setzt einen Akzent entlang der Coesfelder Straße und prägt gleichzeitig den Eingangsbereich des Quartiers. Gleichzeitig liegt hier die Haupteerschließung der Siedlung.

3 Bauliche Nutzung und Gestaltung

3.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Entsprechend der differenzierten Nutzung werden vier Allgemeine Wohngebiete unterschieden. In den Wohngebieten WA1 und WA2 werden zum Erhalt der geplanten Nutzungsstruktur alle nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4(3) BauNVO ausgeschlossen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4, die an die Coesfelder Straße angrenzen, sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Durch diese Festsetzung wird innerhalb des Quartiers eine möglichst hohe Wohnqualität sichergestellt und gleichzeitig ein Einfügen des Quartiers in die Nutzungsstruktur der Coesfelder Straße ermöglicht.

Die nach § 13 BauNVO zulässigen Gebäude und Räume für freie Berufe bleiben von diesem Ausschluss unberührt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Geschossigkeit/Baukörperhöhen

Die Festsetzungen der Geschossigkeit und Baukörperhöhen erfolgen, um eine homogene, flächensparende Bebauung des Gebietes im Kontext zur bestehenden Bebauung im Umfeld zu gewährleisten. Das fünfgeschossige Gebäude an der Coesfelder Straße dient als Orientierungspunkt für das neue Quartier.

Der Bebauungsplan setzt in den Wohngebieten WA2 bis WA4 die Geschossigkeit verbindlich fest. Dabei ist in WA2 und WA3 für die Hauptbaukörper eine zwingende Drei-Geschossigkeit festgesetzt. Diese Hauptbaukörper können im WA3 mit maximal 2-geschossigen Bauteilen und in Teilen von WA2 mit eingeschossigen Bauteilen miteinander verbunden werden. Dieses ermöglicht Sonderwohnformen mit einer notwendigerweise größeren zusammenhängenden Grundfläche (ambulante Hausgemeinschaften). WA4 setzt eine zwingende Fünf-Geschossigkeit fest.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Plangrundriss verbindlich für alle Wohngebiete festgesetzt. Dabei ist die Gebäudehöhe das Maß für den höchsten Punkt der Dachfläche in Meter über NHN. Freistehende technische Anlagen, Kamine und Aufzüge sind von der Höhenfestsetzung ausgenommen.

Ausnahmsweise kann die zulässige Gebäudehöhe innerhalb des Wohngebietes WA1 (Maria-Ludwig-Stift) von maximal 85,2 m bzw. 87,6 m über NHN um bis zu 2,5 m überschritten werden, wenn und soweit dabei eine Gesamthöhe von 87,60 m über NHN nicht überschritten wird und die Überschreitung auf eine Fläche von weniger als 1/10 der Grundfläche des betreffenden Gebäudes beschränkt bleibt. Diese Festsetzung ist auf die Errichtung der geplanten Kapelle ausgerichtet.

In den Wohngebieten WA1 bis WA3 entspricht die festgesetzte maximale Gebäudehöhe in Bezug auf die geplanten Straßenhöhen einer absoluten Höhe von ca.

10,00 m für die 3-geschossigen Gebäude, von ca. 7,00 m für 2-geschossige Bauteile und von ca. 4,00 m für eingeschossige Gebäude. Hiermit ist ein Einfügen in die Umgebung gegeben. Die festgesetzte Höhe für das 5-geschossige Einzelgebäude im WA4 entspricht einer absoluten Höhe von ca. 16,50 m.

Abb. 1 zeigt die Ansicht der neuen Baukörper an der Coesfelder Straße und veranschaulicht die Geschossigkeit und Baukörperhöhen im städtebaulichen Kontext.



Abb.1 Ansicht Coesfelder Straße

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) erübrigt sich für die Wohngebiete WA1 bis WA3, da die zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für die GFZ durch die Kombination von Geschossigkeit und Grundflächenzahl nicht erreicht oder überschritten werden kann.

Für das 5-geschossige Wohngebiet WA4 wird die GFZ entsprechend der Obergrenze mit 1,2 festgesetzt.

Durch die Festsetzung der GRZ wird die Überbaubarkeit der Grundstücke auf ein Maximalmaß begrenzt, um einen entsprechenden Freiflächenanteil innerhalb des Quartiers sicher zu stellen.

Durch die festgesetzte GFZ wird unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im verdichteten Siedlungsbereich eine angemessene Nutzungsdichte angestrebt. Auch wenn die Obergrenze ausgeschöpft wird, werden gleichwohl private Grünflächen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um die städtebauliche Zielsetzung der straffen Ausformung zu gewährleisten und somit das städtebauliche Konzept zu sichern, werden die Positionen der Hauptbaukörper an den wesentlichen städtebaulichen Seiten mit Baulinien festgesetzt.

Baugrenzen sind an den sonstigen Seiten vorgesehen.

Die Baugrenzen und -linien können ausnahmsweise durch Balkone, Loggien und Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Damit wird zum einen die Möglichkeit der Errichtung von barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Balkonen, Loggien und Terrassen gewährleistet, zum anderen aber auch die bauliche Nutzung der Freiflächen begrenzt.

Geschlossene oder offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der im Plangrundriss hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig (Anordnung und Zuordnung von Stellplätzen s. auch Punkt 4.3).

Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die Freiräume im Sinne der Wohnqualität gestaltet werden können.

Durch die Festsetzung seitlicher Baulinien bzw. -grenzen sowie der Straßen, durch die eine kleinteilige Gliederung der Wohngebiete erfolgt, wird die Bauweise mittelbar vorgegeben, sodass auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet wird.

3.3 Bauliche Gestaltung

Im Neubauquartier wird eine einheitliche Gestaltung der Kuben in regionaltypischer Ziegelbauweise angestrebt, um ein städtebauliches, einheitliches und architektonisches Bild zu schaffen. Gestalterisches Vorbild ist das bereits im Bau befindliche und das Quartier baulich dominierende Stiftsgebäude.

Innerhalb des Quartiers sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Die Außenwandflächen sind in Verblendmauerwerk in roten oder rotbraunen Farbtönen auszuführen. Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Einfriedungen nur als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig, in die sichtoffene Maschendraht- oder Stabgitterzäune unsichtbar eingesetzt werden können.

Die Gestaltungsfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Das neue Quartier wird an die Coesfelder Straße im Bereich der jetzigen Zufahrt an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

4.2 Interne Erschließung

Das gesamte Gelände wird eine private Fläche sein und somit durch eine private Erschließungsstruktur erschlossen. Die gesamte Baustruktur wird durch Stiche erschlossen. Der zentrale Stich von der Coesfelder Straße aus führt im rechten Winkel in süd-westlicher Richtung tief in das Grundstück.

Seitenstiche erschließen die hinter liegenden Flächen.

Der Straßenausbau erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Ausbaubreite von 6,0 m, auf einem Abschnitt im nordwestlichen Bereich mit einer Breite von 4,0 m.

Der zentral geplante Quartiersplatz wird auch als private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ ausgewiesen.

4.3 Ruhender Verkehr

Für die Neubebauung werden Flächen für den ruhenden Verkehr in den Wohngebieten entlang der Stiche in kleinteiligen Stellplatzanlagen definiert. Hier sollen maximal 4 Stellplätze eine Einheit bilden.

Basierend auf dem nach bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu erwartenden Stellplatzbedarf werden dabei innerhalb der Baugebiete Flächen für insgesamt 134 Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus werden für den zu erwartenden Besucherverkehr ebenfalls dezentral angeordnete private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz" für insgesamt 30 Stellplätze festgesetzt.

4.4 Fuß- und Radwegeverbindungen

An der westlichen Plangebietsgrenze wird es eine zusammenhängende private Grünfläche geben, die von angrenzenden Stichen der Erschließungsstruktur erreichbar und von Wegeverbindungen durchzogen ist. Diese Wegeverbindungen ermöglichen eine Anbindung an weitere Flächen.

Das Grünkonzept der Stadt Dülmen sieht eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahnstrecke Dortmund - Gronau vor. Entsprechend dieses Konzepts und unter Berücksichtigung des Baumbestandes soll ein beleuchteter, 3,5 m breiter Fuß- und Radweg zwischen Coesfelder Straße und Stolbergstraße integriert werden. Der genaue Verlauf des Weges wurde unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes am Südrand des Plangebietes entwickelt. Zum Schutz eines erhaltenswerten Baumes (Buche) verschwenkt der Weg am westlichen Ende nach Norden, um dort an den abweichend von der Katasterdarstellung vorhandenen Weg außerhalb des Plangebietes anzuschließen. Entsprechend der zugedachten Funktion als öffentliche Wegeverbindung wird die für den Bahnseitenweg vorgesehene Fläche als Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt.

Ergänzend dazu werden die daran anschließend geplanten Fuß- und Radwege innerhalb der privaten Grünflächen im direkten Anschluss an die Erschließungsstraßen als private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt und im Übrigen über die Festsetzung als Fläche die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten ist zugunsten dieser Nutzung durch die Allgemeinheit gesichert.

5 Eingriffsregelung / Artenschutz / Freiraum

5.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² finden für diesen Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.2 Artenschutz

Im Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung¹ wird festgestellt, dass aufgrund der vorgefundenen Biotopausstattung, der beanspruchten Flächengröße und der Nachbarschaftsbeziehungen das Plangebiet keine essentielle Bedeutung als (Teil)Lebensraum für die potentiell vorkommenden planungsrelevanten Tierarten hat. Auch ist eine planungsbedingte wesentliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten derzeit nicht erkennbar. Die ökologischen Funktionen bleiben auch nach Umsetzung des Planvorhabens im räumlichen Zusammenhang sicher erhalten. Vor dem Abriss der Gebäude ist, aufgrund des potenziellen Vorkommens von gebäudebewohnenden Vögeln und Fledermäusen, eine artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle durchzuführen. Weiterhin ist vor Baumfällungen oder starkem Beschnitt von Baumkronen im Vorfeld zu prüfen, ob ggf. vorhandene Baumhöhlen beeinträchtigt werden, welche Fledermäusen als Quartier dienen könnten. Dies verhindert die Tötung von Tieren bzw. eine Störung oder Zerstörung der Fortpflanzung und Ruhestätten der Arten.

5.3 Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen

Der Baumbestand wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens betrachtet und im Ergebnis wurden insgesamt 22 Bäume innerhalb des Plangebiets als erhaltenswert beurteilt. Im südlichen Plangebiet bezieht sich der Erhalt auf 18 Buchen (*Fagus sylvatica*) und im Norden auf drei Spitzahorne (*Acer platanoides*) sowie auf einen Obstbaum. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Die Haupteinfahrtsstraße wird zukünftig von großkronigen Laubbäumen begleitet, insgesamt werden hier 18 großkronige standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm gepflanzt. Zusätzlich werden im sonstigen Plangebiet 33 kleinkronige standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm gesetzt. Mit dem Erhalt und der Neupflanzung von Laubbäumen wird eine Durchgrünung des Quartiers erreicht.

Parallel zur Coesfelder Straße werden nördlich der Erschließungsstraße zum Baugebiet drei und südlich hiervon fünf großkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm gepflanzt. Die Baumstandorte können in ihrer Lage, abhängig von der zukünftigen Nutzung, von der Plandarstellung abweichen.

Die Baumscheiben der neu anzupflanzenden Bäume haben eine Mindestgröße von 10,00 m² und werden mit Stauden oder Bodendeckern bepflanzt.

Die neu anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Eine extensive Dachbegrünung wird für die Wohngebiete WA2, WA3 und WA4 festgesetzt. Hiermit werden klimatische Ausgleichsfunktionen erreicht und es erfolgt eine Rückhaltung von Niederschlagswasser.

¹ WWK Partnerschaft für Umweltplanung: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum B-Plan Nr. 241 „Maria-Ludwig-Stift“, Warendorf, 18.12.2017, geändert 02.03.2020

5.4 Freiraum

Das Plangebiet wird im Westen von einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage eingefasst. Dort befinden sich zudem zwei Spielplätze. Ein weiterer Spielplatz liegt im südlichen Plangebiet und wird über Fuß- und Radwege erreicht.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Energie- und Wasserversorgung

Das Plangebiet wird bereits von den zuständigen Trägern mit Energie und Wasser versorgt. Eine entsprechende Netzerweiterung der Hausanschlüsse ist problemlos möglich.

Zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist eine Fläche für Versorgungsanlagen zugunsten einer Trafostation festgesetzt. Darüber hinaus ist zur Sicherung und Erhaltung der geplanten Versorgungsleitungen die gesamte private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen für Versorgungsleitungen zu belasten.

Der Löschwasserbedarf zur Deckung des Grundschatzes beträgt gemäß dem DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 96 m³/h Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden. Die Stadtwerke Dülmen GmbH kann diese erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden über das bestehende Leitungsnetz bereitstellen, sodass auf diese Weise der Grundschatz sichergestellt ist.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird im Entwässerungsentwurf der nts Ingenieurgesellschaft mbH² umfassend dargestellt und ist mit dem Abwasserwerk der Stadt Dülmen abgestimmt.

Demnach wird das Plangebiet im Trennsystem erschlossen. Der Schmutzwasseranschluss für das Wohngebiet WA1 (Maria-Ludwig-Stift) wird an die Mischwasserkanalisation in der Coesfelder Straße angeschlossen. Die Schmutzwasserableitung des übrigen Plangebietes erfolgt zum öffentlichen Mischwasserkanal in der Stolbergstraße westlich des Plangebietes. Der Kanalverlauf über Privatgelände wird über eine eingetragene Grunddienstbarkeit gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes getrennt erfasst und zwei miteinander verbundenen Regenrückhaltebecken zugeführt, um das Niederschlagswasser anschließend gedrosselt in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Stolbergstraße einzuleiten. Hierzu werden der neue Schmutzwasser- und der neue Regenwasserkanal kurz vor der Einleitung zusammengeschlossen, um mit einer Einleitungsstelle an das vorhandene Mischwasserkanalsystem anzuschließen.

² nts Ingenieurgesellschaft mbH: Entwässerungsentwurf zum B-Plan Nr. 241 „Maria-Ludwig-Stift“, Münster, 28. April 2020

In Abhängigkeit vom Grundwasserstand kann eine Abdichtung des westlichen Regenrückhaltebeckens erforderlich werden, um den Eintritt von Grundwasser in das Kanalsystem auszuschließen. Das Regenrückhaltebecken wird mit einem Stabgitterzaun eingefriedet.

6.3 Abfallentsorgung

Standorte für Abfallbehälter sind lt. Baukonzept für die Neubebauung nur innerhalb der überbaubaren Flächen in den Gebäuden zulässig.

Die Abfallbeseitigung soll durch ein privates konzessioniertes Entsorgungsunternehmen erfolgen, das für die Stadt Dülmen tätig ist. Die Erschließungsstraßen sind für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Dabei ist vorgesehen, dass Müllfahrzeuge eine Schleife durch das Gebiet fahren. Um eine flächensparende Erschließung zu gewährleisten, werden am Abholtag die Müllbehälter aus den Stichstraßen auf durch Schilder gekennzeichneten Stellflächen abgestellt.

Zur Sicherung der Abfallentsorgung (Sammlung und Abholung des Abfalls) innerhalb des Quartiers sind privatrechtliche Vereinbarungen zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Entsorgungsunternehmen erforderlich.

7 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde von der nts Ingenieurgesellschaft mbH³ ein Lärm-Schutzgutachten erarbeitet.

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Coesfelder Straße sowie an der Bahnstrecke Dortmund-Enschede wird im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes in dem Schalltechnischen Gutachten geprüft, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse im Plangebiet eingehalten werden. Die Beurteilung der Verkehrslärmsituation erfolgt anhand der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1[2]. Bei Überschreitungen der Orientierungswerte werden entsprechende Hinweise und Maßnahmen zum Schallschutz formuliert.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in Teilbereichen überschritten werden und somit nach den herangezogenen Bewertungsmaßstäben Vorgaben zum Schallschutz für die geplanten Nutzungen im Plangebiet erforderlich werden. Vor diesem Hintergrund sind die ermittelten Lärmpegelbereiche und die Flächen bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (hier die Bereiche >50 dB(A) nachts) erforderlich sind, in dem Plangrundriss dargestellt. Weiterhin wurden bezogen auf den Lärmschutz folgende textliche Festsetzungen getroffen:

In der Plandarstellung sind die Grenzen zwischen den Lärmpegelbereichen unter Bezug auf die durch die Coesfelder Straße sowie die Bahnlinie Dortmund - Enschede ausgehenden Lärmimmissionen gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im

³ nts Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 241 „Maria-Ludwig-Stift“ der Stadt Dülmen, Münster, 27.04.2020

Hochbau) dargestellt. Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum Aufenthalt und Schlafen geeigneten Räumen müssen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 56 - 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 - 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 - 70 dB(A)

Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 71 - 75 dB(A)

Im Bereich, der nachts über 50 dB(A) aufweist, sind Schlafräume und für den Schlaf geeignete Räume mit schallgedämpften Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 auszustatten. Hiervon kann im Einzelfall mit entsprechendem Nachweis abgewichen werden.

Durch die Stellung der Baukörper sind die Außenwohnbereiche überwiegend auf der lärmabgewandten Seite angeordnet. Insoweit ist keine Überschreitung der Orientierungswerte zu erwarten.

Da an den dem Straßenverkehrslärm an der Coesfelder Straße zugewandten Gebäudeseiten der Schwellenwert zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts unterschritten wird, wird auf eine Beschränkung der Zulässigkeit von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen verzichtet.

8 Sonstige Belange, Nachrichtliche Übernahmen

Kennzeichnung und Hinweise

8.1 Altlasten, Kampfmittelvorkommen

Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen sind auf Grund derzeitiger und früherer Nutzung nicht zu vermuten.

Das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln ist für das gesamte Stadtgebiet nicht auszuschließen. Basierend auf der Luftbildauswertung und Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) vom März 2020 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Blindgänger-Verdachtspunkt, so dass es vor Beginn von Baumaßnahmen einer systematischen Kampfmittelabsuche durch den KBD bedarf.

8.2 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW vorhanden.

Soweit jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht grundsätzlich auszuschließen sind, wird im Bebauungsplan auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an den Grundstückseigentümer hingewiesen.

9 Bodenordnung

Bodenordnungsfragen sind auf Grund der Eigentümerstruktur nicht betroffen. Neuregelungen sind nicht erforderlich.

10 Flächenbilanz

Plangebiet	27.830 m ²	
davon entfallen auf		
Wohnbaufläche	19.710 m ² ,	
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,4 inklusive Nebenanlagen (60 %)</i>		<i>11.826 m²</i>
Private Grünfläche	2.490 m ²	
<i>davon Spielplatz</i>		<i>585 m²</i>
Verkehrsfläche	4.100 m ²	
<i>davon Erschließungsstraße</i>		<i>2.775 m²</i>
<i>Fuß- und Radwege</i>		<i>1.020 m²</i>
<i>öffentliche Parkplatzfläche</i>		<i>305 m²</i>
Fläche Versorgung (Regenrückhaltebecken (RRB))	1.480 m ²	
Fläche Versorgung (Strom)	50 m ²	

aufgestellt, 28.05.2020

Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH
Architekten BDA + Stadtplaner Im Auftrag der
Alexianer Misericordia GmbH