

DER STADTDIREKTOR
- Amt 61 -
Az.: -

Dülmen, den 06.01.1994
Gi.

Nr.: BA 507-93

öffentlich

Beschlußvorlage

Beratungsfolge: Termin: TOP: Beratungsergebnis:
ja nein Enth. / Bemerk. Handz.

Bau.-A.	01.02.1994	4	18	1	
Stadtv.-V. (Entscheidung)	09.02.1994	5	in gleicher Abstimmung		
			wurde einstimmig		ko

Tagesordnungspunkt:

Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 93/2 "Ostring"

- Beratung und Beschluß über Anregungen und Bedenken
- Beschluß über die Begründung
- Satzungsbeschluß

zu a)

Während der erneuten Offenlegung in der Zeit vom 29.11. bis einschließlich 29.12.1993 sind von privater Seite folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht worden.

1. Dr.-Ing. Josef Hinterkeuser, Nonnenwall 26, mit Schreiben vom 27.12.1993 (Anlage 1)

Beschlußentwurf:

Den vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird nicht entsprochen.

Begründung:

Zunächst folgende Anmerkungen:

Für das im Bebauungsplanentwurf dargestellte Grundstück des Einwenders, Flurstück 110, wurde 1993 eine Teilungsgenehmigung ausgesprochen. Die derzeitige Grundstückssituation entspricht dem vom Einwender beigefügten Lageplan. Nach der Teilung sind zwei eigenständige Grundstücke entstanden: Flurstück 161 mit einer Grundfläche von 351 qm und Flurstück 162 mit einer Grundfläche von 672 qm. Die Katasterunterlage, auf der der Bebauungsplanentwurf entstanden ist, enthält diese neue Grundstücksteilung nicht, da diese aus dem Jahre 1991 stammt. Die sich im Laufe der Planaufstellung veränderte Katastergrundlage hat in diesem Zu-

sammenhang keinen Einfluß auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Zu Ziffer 1:

Die Verschiebung der Baulinie erfolgte ausschließlich für die Grundstücke Nonnenwall 2, 4, 6 und 8 sowie für das Flurstück 124. Damit wird hinsichtlich der besseren Realisierungsfähigkeit einer geschlossenen Bauweise am Ostring für die in Relation kleineren Grundstücke Nonnenwall 2 bis 8 Rechnung getragen (siehe hierzu auch Beschlußvorlage BA 319-93). Im Gegensatz hierzu sind die nördlich gelegenen Grundstücke so groß, daß eine Realisierungsfähigkeit mit den getroffenen Festsetzungen erreicht werden kann und gleichzeitig der Wohnwert gewahrt bleibt. Zusätzlich wird durch die Festsetzung der Baulinie im Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie abgesichert, daß die erforderlichen Stellplätze im Falle der baulichen Verdichtung einheitlich in Senkrechtaufstellung angeboten werden können.

Bezüglich des Verlaufs der alten Stadtmauer ist anzumerken, daß eine "Rekonstruktion" der historischen Situation weder beabsichtigt noch sinnvoll wäre. Es handelt sich um eine zweischalige Raumkante (Baumreihe und Baulinie), die die Zweischaligkeit des westlichen Randes der ehemaligen Bebauung und den östlichen Rand des Stadtmauerverlaufes markiert und dabei auf die heutigen Eigentumsgrenzen und auf die veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen Rücksicht zu nehmen hat. Die genaue Bedeutung des aus dem Französischen stammenden Wortes "markieren" ist vom Einwender unzutreffend wiedergegeben. "Markieren" bedeutet sowohl be- bzw. kennzeichnen als auch nur andeuten. Umgangssprachlich steht "markieren" z.B. für vortäuschen. Das vom Einwender angeführte "Beweismaterial" hat der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 26.10.1993 vorgelegen. Die Unterlagen sind sowohl dem Planer als auch der Verwaltung bekannt. Der historische Verlauf der Stadtmauer sowie die Bebauung wird in keiner Weise angezweifelt.

Zu Ziffer 2:

Laut § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist für ein Allgemeines Wohngebiet die Grundflächenzahl (GRZ) mit maximal 0,4 zulässig. Die Begründung wurde vom Gesetzgeber in der Erhaltung der Wohnqualität mit ausreichendem Freiraum gesehen. Die vorrangige Nutzung im Plangebiet ist und soll die Wohnnutzung sein.

Das Flurstück 161 hat eine Größe von 351 qm. Bei Zugrundelegung der festgesetzten GRZ von 0,4 ist somit eine Überbauung des Grundstückes im Erdgeschoß allein durch Wohngebäude von 140 qm möglich. Durch Nebenanlagen wie Garagen und Zufahrten ist eine Ausnutzung des Grundstückes bis zu einer GRZ von 0,6, d.h. insgesamt 210 qm, möglich.

Die aufgrund der Teilung nur "geringe Größe" des Flurstückes 161 ist wohl kaum vergleichbar mit den Grundstücksverhältnissen Nonnenwall 2-8. Das Gesamtgrundstück des Einwenders hatte vor der Teilung eine Größe von 1.023 qm während die aufgeführten Grundstücke Nonnenwall 2-8 Größen zwischen 720 und 780 qm aufweisen.

...

Der Anregung, die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 zu erhöhen, wird nicht entsprochen. Das Grundstück 161 ist in seiner jetzigen Form und Größe bebaubar. Bei einer geschlossenen Bauweise, d.h. einer Bebauung von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze mit einem Wohnhaus, ist immerhin unter Zugrundelegung der maximalen GRZ von 0,4 eine Bebauung mit einer Tiefe von ca. 8,00 m möglich.

Der Bebauungsplan läßt auf einer Breite von max. 3,00 m Grenzabstand eine Ausnahme von der geschlossenen Bauweise zu, wenn z.B. durch Garagen der geschlossene Raum gewahrt bleibt. Das heißt in diesem Fall, daß eine Wohnbebauung bis zu einer Tiefe von 10,00 m und die zusätzliche Errichtung einer Grenzgarage mit einer Breite von 3,00 m möglich ist. Im übrigen wurde bei der Planaufstellung von einer grundsätzlichen Halbierung der Parzellen zwischen Ostring und Nonnenwall ausgegangen. Mit der durchgeführten Teilung der Grundstücke kann der Einwender wohl kaum erzwingen, daß seiner Argumentation bezüglich der Ausnutzbarkeit des relativ kleinen Grundstückes gefolgt werden kann.

Zu Ziffer 3:

Der Anregung, eine normale uneingeschränkte zweigeschossige Bauweise zu ermöglichen, wird nicht gefolgt. Der Vergleich der gesamten Ringbebauung und den dort vorhandenen Gebäuden mit der Situation im Bereich Nonnenwall/Ostring ist hier nicht zutreffend. Eine "normale" Zweigeschossigkeit mit ausbaufähigem Dachraum würde eine unerwünschte bauliche Verdichtung dieses Bereiches zulassen. Es ist zwar richtig, daß die historische Bebauung zweigeschossig war, jedoch wies diese eine wesentlich geringere Geschoßhöhe auf; zudem waren auf der westlichen Seite des Ostringes keine entsprechend hohe Bebauung vorhanden und der Nonnenwall unbebaut.

Zu Ziffer 4:

Über die mit der Eingabe vom 12.06.1993 vorgebrachten Anregungen und Bedenken ist bereits in der Ratssitzung am 26.10.1993 in der Gesamtheit beraten und beschlossen worden. Im übrigen wird darauf verwiesen, daß Anregungen und Bedenken während der zweiten Offenlegung laut Beschluß vom 26.10.1993 nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden positive Stellungnahmen abgegeben:

- Kreis Coesfeld, Amt für Naturschutz, Landschaftspflege und Planung
- Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege
- Westfälisches Amt für Landes- und Baupflege.

Weitere Anregungen und Bedenken sind seitens der Träger nicht vorgebracht worden.

zu b)

Beschlußentwurf:

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 93/2 "Ostring" der Stadt Dülmen wird beschlossen.

Begründung:

Die Begründung zum Bebauungsplan hat an der Beschlußfassung zum Bebauungsplan (kein Satzungsbeschuß) teilzunehmen. Die Begründung ist als Anlage 2 dieser Beschlußvorlage beigelegt.

zu c)

Beschlußentwurf:

Gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), und das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), i.V.m. §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Ausführung des Betreuungsgesetzes und zur Anpassung des Landesrechtes vom 03.04.1992 (GV NW S. 124), wird der Bebauungsplan Nr. 93/2 "Ostring" der Stadt Dülmen, bestehend aus Plangrundriß, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 81 Abs. 4 der Landesbauordnung (BauO NW), in der zur zweiten Planoffenlage erfolgten Fassung als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan, das Ergebnis der Prüfung und die Entscheidung über die Anregungen und Bedenken sowie die Begründung zum Plan werden als gesonderte Niederschrift gemäß § 37 Abs. 1 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen festgehalten und beim Planungamt der Stadt Dülmen aufbewahrt.

Begründung:

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

In Vertretung

Sobirey
Erster Beigeordneter

DER STADTDIREKTOR
- Amt 10 -

Urschr.

Amt 61

zurückgereicht.

Beschlossen entsprechend Beschlußentwurf.

Dülmen, 10.2.94

I. A.

(Schriftführer)

Stück Kopien

gefertigt: 11

DR.-ING. JOSEF HINTERKEUSER
OFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR i.R.

48249

DÜLMEN, den 27.12.1993
Nonnenwall 26 · Ruf: 02594/1663
Neuer Ruf: 02594/86537

Stadtverwaltung
Dülmen
Eing: 29. 12. 1993
Amt 61 Amt

An die
Stadt Dülmen
Rathaus
48249 Dülmen

Un. 30.12.93

Gesch.-Nr. 92/11
(Bitte stets angeben)

D. H. 2 k. Unser Zeichen: Dr.H./H.

Betr.: Öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs Nr. 93/2 "Ostring"
hier: Vorbringung von Anregungen und Bedenken gemäß § 3 BauGB

Bezug:

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den zur Zeit ausgelegten geänderten Bebauungsplanentwurf
Nr. 93/2 "Ostring" werden gemäß § 3 BauGB folgende Einwendungen
erhoben:

- 1.) Darstellung der Baulinie auf meinem Grundstück Flurstück 161.
Die geänderte Begründung zum Bebauungsplan "Ostring" enthält auf
Blatt 4 die Bestimmung, daß die Bedenken gegen die ca. 4 m hin-
ter die Eigentumsgrenze zurückgelegte Baulinie dadurch be-
rücksichtigt werden, daß "die bisher im Entwurf vorgesehene
Baulinie um ca. 2,0 m nach Westen verschoben wird". Diese
zeichnerische Verschiebung der Baulinie um 2,0 m muß bei mei-
nem Grundstück am Ostring Flurstück 161 gemäß Darstellung im
beigefügten Lageplan noch nachgeholt werden.
Erst durch diese Verschiebung wird auch die auf Blatt 2 der
Begründung zum Bebauungsplan gemachte historische Vorgabe, daß
durch die Baulinie der Verlauf der alten Stadtmauer "markiert"
werden soll, zutreffend erfüllt. "Markieren" heißt "genau kenn-
zeichnen" und nicht etwa nur vage andeuten. Hinsichtlich des
tatsächlichen Verlaufs der alten Stadtmauer wird auf das Be-
weismaterial in meiner Eingabe vom 12.06.1993 - AZ.: Dr.H./H. -
Bezug genommen.
- 2.) Erhöhung der Grundflächenzahl für mein Grundstück Flurstück 161.
Mein Grundstück Flurstück 161 am Ostring ist eine völlig selb-

ständige wirtschaftliche Einheit. Bei der Grundstückstiefe von nur ca. 19 m ist bei Zugrundelegung einer normalen Baukörpertiefe zwischen 10 m und 12 m und bei der vorgeschriebenen geschlossenen Bauweise die Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,4 nicht möglich. Es wird deshalb für das Flurstück 161 wegen der geringen Größe die Erhöhung der Grundflächenzahl auf mindestens 0,5 beansprucht, wie dies bei der jetzt erfolgten Planänderung gemäß Blatt 4 der Begründung zum Bebauungsplan "im Hinblick auf die in der Relation kleineren Grundstücke Nonnenwall Nr. 2 bis 8, im Vergleich zu allen anderen nördlich anschließenden Grundstücken im Plangebiet" für diese kleineren Grundstücke bereits gewährt worden ist.

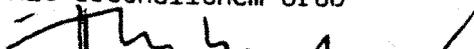
3.) Wiederherstellung der uneingeschränkten zweigeschossigen Bauweise am Ostring.

Die jetzige Planänderung berücksichtigt nicht, daß am Ostring unbedingt eine normale uneingeschränkte zweigeschossige Bauweise möglich sein muß. Der Ostring ist bauhistorisch nicht anders zu beurteilen als die übrigen historischen Ringstraßen Nordring, Westring und Südring. Dort war gleichfalls wie am Ostring die alte historische Stadtmauer einst vorhanden. Aber dort ist überall eine mindest zweigeschossige normale Bauweise ohne Einschränkungen im Obergeschoß vorhanden und zulässig. Am Westring wird jetzt sogar drei- bis viergeschossig gebaut. Die Beschränkung der zweigeschossigen Bauweise auf der Ostseite des Ostrings, wie sie jetzt der Bebauungsplanentwurf vorsieht, stellt für mein Grundstück Flurstück 161 einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz dar und hat einen enteignungsgleichen Charakter, den ich als unerträglich empfinde und nicht hinnehmen kann.

4.) Sonstige Einwendungen.

Durch die jetzt erfolgte erste Änderung des Bebauungsplanentwurfs "Ostring" sind die in meiner Eingabe vom 12.06.1993 gemachten Einwendungen nur unzureichend berücksichtigt worden. Sie bleiben weiterhin wirksam und werden in einem nachfolgenden Normenkontrollverfahren erneut vorgetragen und geltend gemacht werden.

Mit freundlichem Gruß



55
Anl.

BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

" OSTRING "

Charleville-Mézières-Platz

Vornefeldweg

II

30-50°

Anl.

54

77

MI 0.6

WA 0.4

287

Münsterstraße B 51

310

3

9

15

16

17 Spielhalle

18 Bucherei

127

Bucherei

17 Spielhalle

16

15

WA 0.5

161

162

53

Nonnenwall

II X

48° SD 113

II

30-50°

Th max. = 3.70 m.
Fh max. = 10.20 m

Ostring

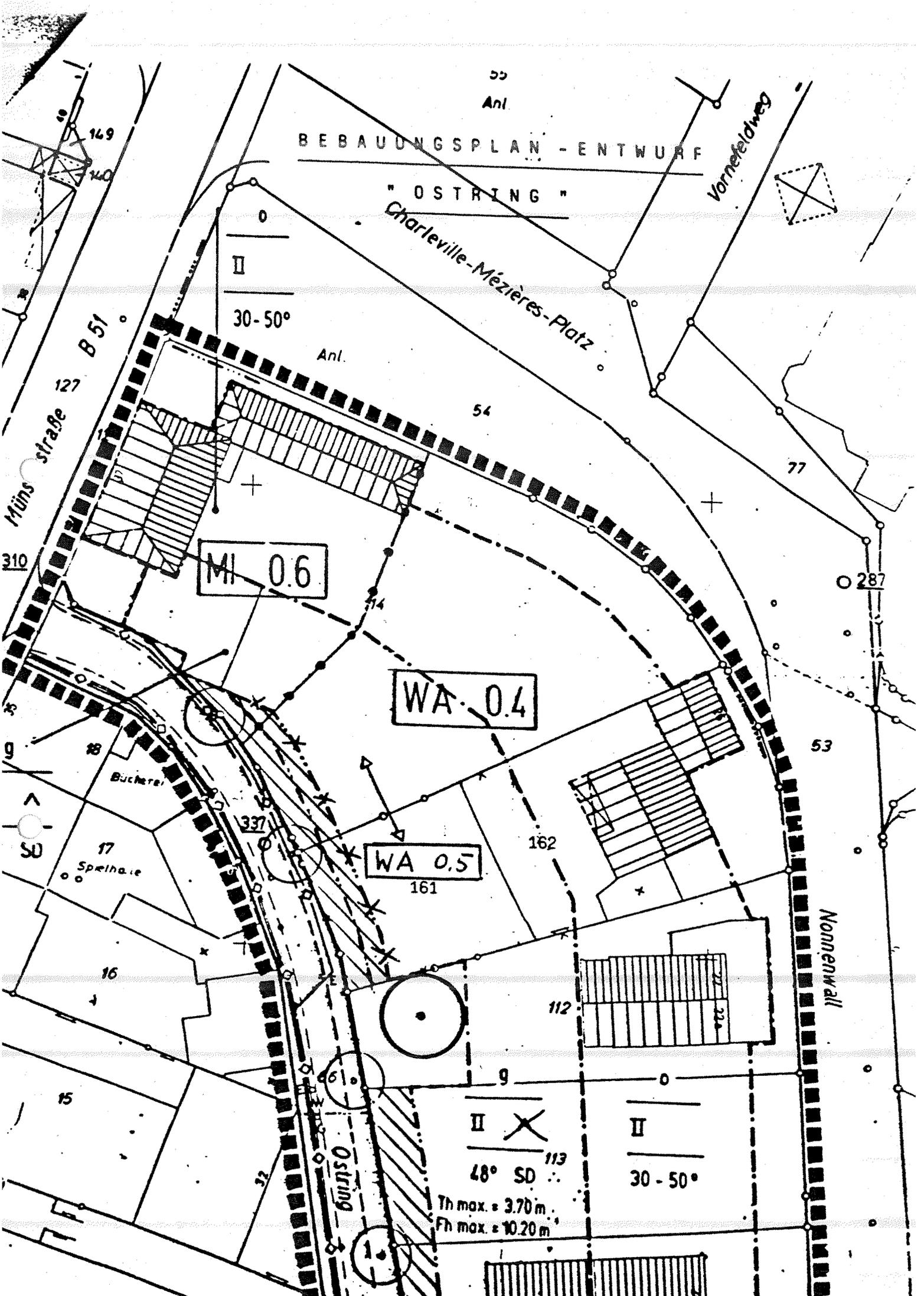
32

112

22

22a

14



Stadt Dülmen**Bebauungsplan „Ostring“****Begründung****Inhalt****Seite**

1. Allgemeine Planungsvorgaben	
1.1 Aufstellungsbeschluß und Planungsanlaß	2
1.2 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	2
1.3 Historische Vorgaben und Planungsziel	2
2. Festsetzungen im Bebauungsplan	
2.1 Art der baulichen Nutzung	3
2.2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.3 Belange des Denkmalschutzes und Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	5
2.4 Erschließung	5
2.5 Grünflächen und Freiraumgestaltung	6
3. Fragen der Durchführung und Auswirkungen der Planung	
3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten	6
3.2 Immissionsschutz	7
3.3 Bodenordnerische Maßnahmen	7
3.4 Auswirkungen der Planung	7
3.5 Flächenbilanz	7

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschuß und Planungsanlaß

Der Rat der Stadt Dülmen hat am 20.04.1989 beschlossen, für einen kleinen Bereich der historischen Altstadttrandzone zwischen Ostring und Nonnenwall den Bebauungsplan „Ostring“ nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen.

Planungsanlaß ist aufgrund konkreter Bauanträge die Notwendigkeit, in dem historisch sensiblen Bereich planungs- und baurechtliche Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

1.2 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind im Aufstellungsbeschuß beschrieben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt:

- im Osten der Nonnenwall
- im Westen der Ostring
- im Süden die B 474 / Lüdinghauser Straße
- im Norden die L 551 / Münsterstraße

1.3 Historische Vorgaben und Planungsziel

Der Ostring wurde nach Niederlegung der Stadtmauer im 18. Jahrhundert (- Reste sind das Lüdinghauser Tor und der Nonnenturm -) mit einer geschlossenen Reihe zweistöckiger traufenständiger Fachwerkhäuser bebaut.

Die westliche Raumkante der Bebauung verlief etwa in der westlichen Flucht Lüdinghauser Tor / Nonnenturm, während die alte Stadtmauer in der östlichen Flucht Lüdinghauser Tor / Nonnenturm verlief.

Diese beiden parallel verlaufenden Raumlinien

- Verlauf der alten Stadtmauer
- Verlauf der Bebauung 18. Jahrhundert

sind zwei grundsätzliche Vorgaben, die durch entsprechende „Markierungen“ in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die starken Kriegszerstörungen hatten in Dülmen große Veränderungen in der Stadtstruktur zur Folge. Daher kommt der sorgfältigen Behandlung des Ostrings als erhaltene historische Straßenführung besondere Bedeutung zu.

Von der Randbebauung des 18. Jahrhunderts am Ostring besteht nichts mehr, dafür hat sich im ehemaligen Wallgrün (Nonnenwall) eine offene zweigeschossige Bebauung entwickelt, die die historische Altstadtandsituation aufgelöst hat. Auf den derzeit noch unbebauten Grundstücken (Parzellen 124 und 113) und in der Grünanlage am Lüdinghauser Tor spürt man in der Topographie noch die leichte Mulde des alten Wallgrabens.

Auf der Westseite des Ostrings (außerhalb des Bebauungsplans) ist in den letzten Jahren eine z. T. zweigeschossige Bebauung entstanden, die weder in der Materialwahl noch in ihren Proportionen auf die historische Situation eingeht. Die intensiven Nutzungen der Grundstücke entlang der Münsterstraße (B 51) haben dazu geführt, daß der Ostring den Charakter einer rückwärtigen Erschließung mit Parkplatzangebot und entsprechendem Parksuchverkehr erhalten hat und somit einen etwas vernachlässigten Hinterhofeindruck mit Parkdecks und Garagen erweckt.

Es wäre ein utopisches Planungsziel, die grüne Wallzone am Nonnenwall wiederherzustellen. Somit wird als grundsätzliches Planungsziel die Festschreibung der Situation am Nonnenwall und eine dem Stadtbild angemessene Bebauung und Gestaltung des Ostrings angestrebt. Dabei werden auch die Entwicklungen auf den Parzellen nördlich und südlich des Nonnenturms berücksichtigt.

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt für den Planbereich überwiegend Wohnbaufläche dar. Lediglich das nördlichste Grundstück, das an die Münsterstraße (L 551) grenzt, ist in die gemischte Baufläche der Innenstadtnutzung einbezogen.

- Allgemeines Wohngebiet

Festgesetzt wird für den überwiegenden Bebauungsplanbereich Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Die beabsichtigte qualitative Entwicklung des historischen Bereiches begründet die Festsetzung, daß jedoch die sonst gemäß § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen werden. Eine derartige Nutzungsmischung würde die angestrebte Gestaltqualität nicht gewährleisten. Eine homogene Gestaltung entspricht einer homogenen Nutzung in dieser Wall-/Mauerrandzone. Insbesondere erlaubt auch die Erschließungssituation des schmalen Ostringes keine weitere Nutzungen, die ein größeres Verkehrsaufkommen hervorrufen.

- Mischgebiet

Das Grundstück an der Münsterstraße wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der Nutzungsstruktur entlang Münsterstraße (L 551) als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

- Geschossigkeit

Entsprechend der derzeitigen Bebauung wird entlang Nonnenwall eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Für die geplante Bebauung entlang Ostring soll eine dem historischen Straßenraum angemessene Höhenentwicklung gesichert werden. Daher wird die zulässige Zweigeschossigkeit mit der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe eingeschränkt, so daß optisch das zweite Geschoß nur im Steildach zulässig wird.

- Grund- und Geschößflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 gemäß der zulässigen Obergrenze lt. BauNVO entspricht dem für einige Parzellen bereits fast erreichten Maß der Ausnutzung. Eine Überschreitung bei einer Ermittlung gemäß § 19 (4) BauNVO soll bis zu maximal GRZ 0,6 zulässig bleiben.

Im Hinblick auf die in der Relation kleineren Grundstücke Nonnenwall Nr. 2 bis 8, im Vergleich zu allen anderen nördlich anschließenden Grundstücken im Plangebiet, wird für diese vier südlichen Parzellen (-Parzelle 19, 16, 125 u. 126 -) die Grundflächenzahl auf 0,5 erhöht.

Auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl wird verzichtet, da die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit ohnehin ausschließt, daß die laut BauNVO zulässige Obergrenze überschritten wird.

- Baulinie / Baugrenze / Überbaubare Fläche

Die entlang des Ostrings festgesetzte Baulinie, die im Falle der Bebauung einzuhalten ist, wird mit der Markierung des Straßenraums im Verlauf der historischen Stadtmauer begründet. Das gestalterische Ziel der Raumbegrenzung kann auch durch Hecken oder Mauern bzw. Garagen erreicht werden. Bei Garagen ist jedoch der erforderliche Stauraum einzuhalten.

Die Bedenken gegen die ca. 4 m hinter die Eigentumsgrenze zurückgelegte Baulinie werden wie folgt berücksichtigt, indem die bisher im Entwurf vorgesehene Baulinie um ca. 2,0 m nach Westen verschoben wird.

In der besonders gekennzeichneten Fläche entlang Ostring zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche sind Garagen und Nebenanlagen (mit Ausnahme von Mauern) im Hinblick auf die beabsichtigte homogene Gestaltung des historischen Straßenraumes unzulässig.

Die überbaubare Fläche entlang Nonnenwall wird lediglich durch eine Baugrenze festgesetzt.

- Bauweise

Die vorhandene offene Bauweise entlang Nonnenwall wird entsprechend gesichert.

Entlang der Straße Ostring soll aus historischen Gründen als Gestaltungsziel eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

Eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB wird zugelassen, wenn durch Mauern oder Garagen der geschlossene Raumeindruck hergestellt wird. Der Grenzabstand darf jedoch nicht mehr als 3,00 m betragen.

2.3 Belange des Denkmalschutzes und Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Auf die allgemeine historische Situation des Plangebietes wurde bereits hingewiesen. Von der ehemaligen Stadtbefestigung mit insgesamt 5 Toren besteht südlich des Plangebietes noch das stattliche zweitürmige Lüdinghauser Tor.

Im Plangebiet selbst liegt als Baudenkmal der Nonnenturm (ein viergeschossiger Turm auf quadratischem Grundriß).

Auf dem Grundstück Nonnenwall 16 liegt ein teilweise erhaltener Eiskeller einer Brauerei von 1860/70. Die Anlagen steht jedoch nicht unter Denkmalschutz. Andererseits ist aus Sicht der Bodendenkmalpflege der Hinweis zu beachten, daß bei Baumaßnahmen am Ostwall Stadtmauerreste aufgefunden werden, die nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu melden sind. Der Verlauf der Stadtmauer soll nach dem erläuterten städtebaulichen Konzept durch das aufgehende Mauerwerk der Neubebauung betont werden.

Die geschilderten historischen Vorgaben verlangen für die neue Bebauung am Ostring engere Gestaltungsfestsetzungen gem. § 81 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB:

Mit Bezug auf die historische Wallbebauung wird für die geplante Bebauung eine traufenständige Firstrichtung und Satteldach (kein Krüppelwalm) festgesetzt. Dazu gehören auch die Garagen.

Die Festlegung der Trauf- und Firshöhe sowie maximale Sockelhöhe sichert zusätzlich einen homogenen Höhenverlauf der Bebauung.

Angelehnt an das historische Bild werden Dachausbauten in dem vorgegebenen Steildach (48°) nur als Einzeldachgauben (Giebel) zugelassen.

Für die Außenwandmaterialien (einschließlich Einfriedigungsmauern) und die Dacheindeckung werden die ortsbildtypischen roten - rotbraunen Verblendmauersteine und rote - rotbraune Dachpfannen (Ziegel) vorgegeben.

2.4 Erschließung

Der Ostring liegt als festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet. Eine dem historischen Straßenzug angemessene Oberflächengestaltung ist bereits erfolgt.

Auf die Anpflanzung einer einseitigen Baumreihe, die die westliche Raumkante der ehemaligen Bebauung markiert, wird im folgenden Punkt 2.5 eingegangen.

Öffentliche Parkplätze wurden bei der Umgestaltung des Ostringes im Straßenverlauf vorgesehen.

Der private Stellplatzbedarf muß vorschriftsmäßig auf den privaten Grundstücken gedeckt werden.

2.5 Grünflächen und Freiraumgestaltung

- Öffentliche Grünfläche

Als öffentliche Grünfläche wird die kleine Parkanlage – ehemaliger jüdischer Friedhof – am Lüdinghauser Tor zwischen Ostring und Nonnenwall festgesetzt. Hier ist die historische Wallgrabensituation noch topographisch nachvollziehbar.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die geplante, gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als anzupflanzende festgesetzte Baumreihe entlang des Ostrings soll die bereits erwähnte Raumkante der ehemaligen Bebauung markieren.

Für die private Freiflächengestaltung wird im öffentlichen Interesse des Stadtbildes gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, daß die Grundstückseinfassungsmauern entlang Ostring einzugrünen sind.

- Zu erhaltender Baumbestand

Eine Rotbuche im Norden des Plangebietes (Parzelle 112) wurde als "zu erhaltender" Einzelbaum festgesetzt.

Die Erhaltung der vorhandenen Bäume in der öffentlichen Parkanlage am Lüdinghauser Tor wird als selbstverständlich vorausgesetzt.

3. Fragen der Durchführung und Auswirkungen der Planung

3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Dülmen GmbH. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung.

Vorhandene Leitungsverläufe (Strom, Gas und Wasser) in der Straße Ostring wurden in den Bebauungsplan eingetragen.

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im vorhandenen Mischsystem. Hinsichtlich der Zielsetzung, den Abfluß des Oberflächenwassers zu mindern, soll im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren die Empfehlung ausgesprochen werden, das Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung zu verwenden oder auf den Grundstücken über Zisternen zurückzuhalten und dauerhaft zu versickern, wenn die Bodenbeschaffenheit dies zuläßt. Eine planungsrechtliche Festsetzung ist für den überwiegend bebauten Bereich nicht durchsetzbar. Die Stadt Dülmen verfolgt für die öffentlichen Wege, Stellplätze ebenfalls das Ziel der wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung.

Altstandorte bzw. Ablagerungen sind im Plangebiet aufgrund derzeitiger oder früherer Nutzungen nicht bekannt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die neu zu bebauenden

Grundstücke aufgrund ihrer Lage in einem Bombenabwurfgebiet zu überprüfen sind, ob sie frei von Kampfmitteln sind.

3.2 Immissionsschutz

Gewerbliche Immissionen oder unzulässige Verkehrslärmbelastungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

3.3 Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen (Umlegungsverfahren im Sinne des BauGB) sind nicht erforderlich.

3.4 Auswirkungen der Planung

Eine Abwägung zwischen der weiteren Inanspruchnahme von Freiflächen und einer weiteren Bodenversiegelung zur baulichen Verdichtung im Innenstadtbereich, hat bereits mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche stattgefunden.

In die Abwägung ist ebenfalls einzubeziehen, daß das Ziel des Bebauungsplanes nicht nur das Angebot innenstadtnaher Wohnbebauung ist, sondern auch damit verbunden die angemessene Gestaltung eines historischen Straßenzuges erreicht werden soll.

- Die Einfügung in die historische Stadtstruktur soll durch die getroffenen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gesichert werden.
- Die Erhaltung bzw. annähernde Wiederherstellung des historischen Straßenzuges Ostring wird durch die Freiraumgestaltung unterstützt.
- Flora und Fauna sind nicht nachteilig beeinträchtigt, da vorrangig erhaltenswerte Freiraumstrukturen und Grünsubstanzen, abgesehen von der als „zu erhalten“ festgesetzten Rotbuche, im Plangebiet nicht vorhanden sind.

3.5 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,95 ha	100%
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	1,45 ha	74,36 %
Mischgebiet	0,10 ha	5,13 %
Verkehrsfläche	0,33 ha	16,92 %
Öffentliche Grünfläche	0,07 ha	3,59 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Dülmen
Coesfeld, im April 1992 / Januar 1993

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15 · 4420 Coesfeld