



STADT DÜLMEN

DER BÜRGERMEISTER
- 611 Verbindliche Bauleitplanung -

Vorlagen-Nr.:	Ergänzung:
BA 165/2004	
Berichterstattung: Beigeordneter Leushacke	
Datum: 17.08.2004	

Öffentliche Beschlussvorlage an den Bauausschuss

Termin	Gremium	Top	Ja	Nein	Enth.	Bemerkungen
09.09.2004	Bauausschuss	13	20	-	-	<i>Prüfung</i>

Tagesordnungspunkt:

Verfahren zur I. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 01/5 "Am Haselbach"

- Einleitungsbeschluss
- Entwurfsbeschluss

Beschlussentwurf:

zu a):

Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2253), in der zzt. geltenden Fassung wird die Einleitung des Verfahrens zur I. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/5 „Am Haselbach“ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich dieses Beschlusses umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Haselbach“.

In einem Lageplan, der Bestandteil des Einleitungsbeschlusses ist, ist der räumliche Geltungsbereich des Beschlusses dargestellt. Der Lageplan wird als gesonderte Niederschrift gemäß § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 29023) in der zzt. geltenden Fassung beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Dülmen aufbewahrt.

zu b):

Gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. § 13 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung wird die I. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 01/5 „Am Haselbach“ als Entwurf beschlossen und einschließlich der Begründung zur Offenlegung bestimmt.

Der Entwurf der I. vereinfachten Änderung sowie die Begründung werden als gesonderte Niederschrift gemäß § 52 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994

(GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Dülmen aufbewahrt.

Begründung:

Zu a):

Veranlasst durch den Planfeststellungsbeschluss vom 08.02.1996 für den Bau einer Bahnunterführung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs an der Lüdinghauser Straße (K 27n), richtet sich die Zielsetzung des seit dem 07.03.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01/5 „Am Haselbach“ primär darauf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung des durch die Trasse der K 27n sowie die Bahnlinie gefassten Bereiches zu schaffen.

Es galt u.a., die bereits zum Teil vorhandenen wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern sowie eine ebenfalls wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Gebietes zu steuern.

Der überwiegende Planbereich befindet sich im privaten Eigentum. Die Erschließung des wohnbaulichen Bereiches des Bebauungsplangebietes wird privatrechtlich durchgeführt; die öffentlich-rechtlichen Anforderungen mittels Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Eigentümer gesichert.

Im Zuge der Ausbau- und Erschließungsplanung erwies sich u.a. die Festsetzung zur Vergrößerung der Versickerungsmulde entlang des Lärmschutzwalls an der K 27 zur Entwässerung der Straßenoberflächen des Plangebietes aufgrund veränderter Rahmenbedingungen als nicht mehr erforderlich. Durch die Reduzierung der Fläche der Versickerungsmulde und die damit mögliche Veränderung der Grundstückstiefen angrenzender Baugrundstücke erweisen sich die bislang festgesetzten, verhältnismäßig geringen überbaubaren Grundstücksflächen an dieser Stelle, die Erschließungssituation einiger Grundstücke sowie angrenzende Straßengeometrien als nachteilig im Sinne einer optimierten Bebauung.

Im Rahmen der derzeitigen Planung des Ausbaus und der Erschließung des Bebauungsplangebiets „Am Haselbach“ erweisen sich darüber hinaus einige Festsetzungen zur überbaubaren Fläche, Lage des Spielplatzes sowie verschiedene Straßenausrundungen zugunsten einer besseren Vermarktbarkeit und einer optimalen Erschließung als unzweckmäßig.

So resultierte die Anpassung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen aus einer anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Hausgruppen, die auch der ursprünglichen Intention des Bebauungsplanes entspricht und bereits hier Teilflächen umfasst.

Die Veränderung der externen Zuordnung des Ausgleichsbedarfs zu nunmehr Maßnahmen auf privaten Ausgleichsflächen erfordert eine Änderung der Zuordnungsfestsetzung des Bebauungsplanes, ohne jedoch die Grundzüge der Planung zu berühren. Die räumliche und zeitliche Nähe der grünordnerischen Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplangebietes „Waldfriedhof“ begründen die Zweckmäßigkeit der Änderung der Zuordnungsfestsetzung zu Flächen in diesem Bereich. Darüber hinaus erscheint auch der aktuelle Pflege- und Entwicklungsauftrag von Flächen und Maßnahmen im Rahmen des Landschaftsschutzgebietes „Dülmener Wildpark“ geeignet, den externen Ausgleichsbedarf für den Eingriff, der durch Wohn- und Mischbebauung des Bebauungsplanes „Am Haselbach“ verursacht wird, zu kompensieren. Die Sicherung der Umsetzung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt für den Ausgleich im Wildpark über vertragliche Regelungen und für den Ausgleich im Bereich des Waldfriedhofes über die Festsetzungen von Anpflanzungsmaßnahmen in dem entsprechenden Bebauungsplan.

Da die vorgesehenen Änderungen ohne erkennbaren Einfluss auf das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sind, auch keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft begründen, durch den Bebauungsplan und seine Änderung keine Vorhaben im Sinne des § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB begründet oder ermöglicht werden, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglich-

keitsprüfung bedingen, keine Beeinträchtigung der ökologischen Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB vorliegt und zusammenfassend die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, erfüllt das Änderungsverfahren die rechtlichen Anforderungen an eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB.

Entgegen der Zuständigkeitsordnung für die Ausschüsse der Stadtverordnetenversammlung und den Bürgermeister der Stadt Dülmen wird auch die Entscheidung für den Einleitungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplanes „Am Haselbach“ dem Bauausschuss übertragen. Aufgrund der beabsichtigten zeitnahen Umsetzung der Ausbau- und Erschließungsplanung durch den privaten Erschließungsträger erscheint die Änderung in der Entscheidungszuständigkeit auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich nur um ein vereinfachtes Änderungsverfahren handelt und ansonsten erst gegen Ende des Jahres 2004 eine Stadtverordnetenversammlung stattfindet, angemessen. Darüber hinaus verbleibt die letztendliche Entscheidungskompetenz über den Satzungsbeschluss der Änderung bei der Stadtverordnetenversammlung. Im Übrigen existiert gegenwärtig durch rechtskräftigen Bebauungsplan Baurecht, das letztlich nur in Teilbereichen modifiziert wird.

Zu b):

Im Rahmen der vereinfachten Änderung kann gemäß § 13 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie frühzeitigen Beteiligung der Behörden abgesehen und stattdessen die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird demnach parallel zur Offenlegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

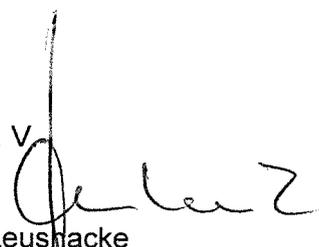
Der vorliegende Entwurf zur I. Änderung des Bebauungsplanes 01/5 „Am Haselbach“ einschließlich der Begründung wird verwaltungsseitig zur Offenlegung empfohlen.

Eine Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan ist nach § 13 Abs. 3 BauGB in einem vereinfachten Verfahren nicht durchzuführen.

Kosten/Folgekosten

Die Kosten beschränken sich auf die unmittelbar mit dem Beschluss verbundenen gemeindlichen Kosten und auf den Personalaufwand für die inhaltliche und formale Abwicklung des Planverfahrens in dem für Bebauungsplanverfahren allgemein üblichen Rahmen.

I. V.


Leushacke
Beigeordneter

Anlagen

STADT DÜLMEN

**Begründung
zur I. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes**

Nr. 01/5

„Am Haselbach

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich und Nutzung des Plangebietes
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Anlass und Ziel der Planung
4. Städtebauliche Konzeption
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgung
7. Eingriffe in Natur und Landschaft
8. Verfahren

1. Lage, räumlicher Geltungsbereich und Nutzung des Plangebietes

Der Bereich der I. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/5 „Am Haselbach“ erfasst das gesamte ca. 11 ha umfassende Bebauungsplangebiet (Gemarkung Dülmen Stadt, Flur 13), welches sich in südöstlicher Lage zum Siedlungsschwerpunkt Dülmen-Mitte befindet. Die inhaltlichen Änderungen beziehen sich auf verschiedene räumliche Teilbereiche, aus Gründen der zeichnerischen Vereinfachung wird der gesamte Bebauungsplan als Änderungsbereich gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan und damit der Änderungsbereich wird begrenzt durch die Bahnstrecke Wanne-Bremen im Nordwesten, die Lüdinghauser Straße (B 474) und zum Teil durch den Bebauungsplan „Espeter und Tewes“ im Nordosten, und der Verkehrsstraße „Lange Nase“ (im weiteren K 27 n genannt) im Süden und Westen.

Der Geltungsbereich lässt sich anhand seiner Strukturen in fünf Hauptnutzungen gliedern. An baulicher Nutzung liegen in dem Plangebiet ein kleineres Wohngebiet in einem Dreieck zwischen Bischof-Kaiser-Straße, dem Beckweg und der K 27n, drei Gewerbebetriebe, zum einen eine Getreidemühle an der nördlichen Grenze zwischen der Bischof-Kaiser-Straße und der Bahnlinie und zum anderen ein Steinmetzbetrieb (einschließlich Grabsteinhandel) und ein Blumen- und Floristikbetrieb im südwestlichen Randbereich jenseits der K 27n in unmittelbarer Nähe zum Friedhof. Neben einem naturnah entwickelten Hausgarten mit Wildwuchs auf einem Privatgrundstück an der Bischof-Kaiser-Straße überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerflächen. Südlich an den im Bebauungsplangebiet gelegenen Grabsteinhandel grenzt eine Waldfläche an.

2. Derzeitiges Planungsrecht

Der seit 07.03.2002 rechtskräftige Bebauungsplan „Am Haselbach“ schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die Voraussetzungen für eine Wohn- und Mischbebauung einerseits sowie einer gegliederten gewerblichen Nutzung andererseits. Das Baugebiet ist noch nicht ausgebaut mit Ausnahme der Lärmschutzwälle entlang der Bahn und der K 27n.

3. Anlass und Ziel des Planung

Im Rahmen der derzeitigen Planung des Ausbaus und der Erschließung des Bebauungsplangebiets „Am Haselbach“ erweisen sich die einige Festsetzungen zur überbaubaren Fläche, Lage des Spielplatzes, Ausbaubreite der Versickerungsmulde und einige Straßenausrundungen zugunsten einer besseren Vermarktbarkeit und einer optimalen Erschließung als unzweckmäßig.

Insbesondere ermöglichen die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Haselbach“ nur an wenigen Stellen die Errichtung von Reihenhäusern. Da sich mit der veränderten Lage der überbaubaren Grundstücksfläche zum Teil auch die Erschließung der Grundstücke verschiebt,

schließt das Änderungsverfahren auch geringfügige Änderungen der öffentlichen Verkehrsfläche mit ein. Weitere Änderungen und deren Begründung sind den jeweiligen fach- und sachlichen Gliederungspunkten zu entnehmen.

4. Städtebauliche Konzeption

Entsprechend der ursprünglichen Konzeption sind nach wie vor Einzel- oder Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan finden Änderungen lediglich im Bereich der Baufenster, Stellplatzflächen und der Erschließung statt. Die bestehenden Baufenster bleiben in Lage und Zuordnung zu den öffentlichen Verkehrsflächen weitgehend erhalten, Änderungen werden in Form veränderter Grundstückstiefen oder -breiten vorgenommen, die damit auch unter Berücksichtigung der geplanten Grundstücksteilungen an mehreren Stellen im Plangebiet nunmehr auch die Errichtung von Hausgruppen ermöglichen.

Für das gewerbliche Grundstück Flur 13, Flurstück 207 ist im Rahmen einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines gewerblichen Vorhabens eine Befreiung zugunsten der Überschreitung der seitlichen, zur Waldfläche orientierten Baugrenze von 10 m unter Beteiligung des Forstamtes erteilt worden. Der einzuhaltende Waldabstand beträgt nunmehr 25 m und wird durch eine Änderung der Baugrenze in diesem Bereich berücksichtigt.

Der geplante Spielplatz wird 30 m in südöstlicher Richtung verschoben. Die zukünftige Randlage erweist sich aus Sicherheitsaspekten für die spielenden Kinder und hinsichtlich der Erreichbarkeit über den südlich verlaufenden Fuß- und Radweg als zweckmäßiger. Der bislang geplante Spielplatz wird durch die Festsetzung von Baufenstern in das städtebauliche Konzept des inneren WA-Gebietes eingebunden. Hieraus ergibt sich für die geplante Wohnbebauung auch eine günstigere Grundstückssituation.

5. Verkehrliche Erschließung

Das bisherige Erschließungssystem wird beibehalten, die Erschließung erfolgt von der Bischof-Kaiser-Straße bzw. vom Reitacker aus. Die kleine Stichstraße, ausgehend von der Planstraße A in das innere WA-Gebiet wird gegenüber der ursprünglichen Planung um ca. 7m verkürzt. Dadurch ergibt sich ein, in Lage, nicht aber in der Gesamtgröße verändertes Baufeld im inneren Baublockbereich, der eine günstigere Grundstückssituation für die betreffenden Baufelder ermöglicht.

Durch geringfügige Änderungen der Straßengeometrien in Form

- von Ausrundungen in vier Kreuzungsbereichen,
- eines Verzichts auf die Inanspruchnahme eines Teils eines bereits bebauten Grundstückes zugunsten der öffentlichen Verkehrsfläche,
- einer geringfügigen Vergrößerung des Wendehammers der Planstraße F zur besseren Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge

wird eine Optimierung des Straßenverlaufs und der damit verbundenen Erschließungsfunktion erreicht.

Am Ende der Planstraße A wird auf einen öffentlichen Stellplatz zugunsten einer direkten Verbindung zum südlich verlaufenden Fuß- und Radweg verzichtet. Der geplante öffentliche Stellplatz im Bereich des Wendehammers der Planstraße F entfällt an dieser Stelle zugunsten einer optimierten Erschließung des angrenzenden Grundstückes. Dieser Stellplatz wird dafür auf der öffentlichen Stellplatzanlage am Ende der Planstraße G vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

Auf eine Verbreiterung der Versickerungsmulde (3,00 m) entlang des Lärmschutzwalls der K27n als zusätzliche Entwässerungsfläche für das Straßenoberflächenwasser wird verzichtet. Die Mulde in einer ausreichenden Breite von 2,00 m dient nunmehr ausschließlich der Entwässerung des Walls. Das Straßenoberflächenwasser wird dem städtischen Regenwasserkanal zugeleitet. Zum schadlosen Abfluss von starken Regenereignissen wird ein Notdurchlass durch den Lärmschutzwall geschaffen, der einen Abfluss von ansteigendem Wasser durch den Lärmschutzwall auf die unbebaute Seite des Walls ermöglicht.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind für eine Versickerung des Regenwassers optimal, die Grundwasserflurabstände ausreichend. Die von Dachflächen und versiegelten Grundstücksteilen abfließende Wassermenge kann somit vor Ort durch Versickerung oder Verrieselung dem Grundwasser zugeführt werden und entspricht damit den Anforderungen gem. § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) NRW. Die von der Stadt Dülmen in Auftrag gegebene Konzeptstudie „Entwässerungsplanung am Haselbach“ eines Ingenieurbüros schlägt in Abstimmung mit der Stadt Dülmen im Bereich der wohnbaulich genutzten Grundstücke eine Versickerung des gesamt anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken selbst vor. Die notwendigen Anlagen müssen vom Bauherrn –wie auch in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan ausgeführt- gem. ATV Arbeitsblatt 138 geplant und erstellt werden. Die Konzeptstudie und Angaben zur Versickerungsfähigkeit und Bodenverhältnissen lagen bereits auch dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde.

Der Verzicht auf eine Verbreiterung der den Wall begleitenden Mulde ermöglicht es nunmehr, einen Sicherheitsstreifen von 1m für den parallel verlaufenden Fuß- und Radweg zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken und einen Sicherheitsstreifen von 0,5m zur Mulde vorzusehen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan reicht der Fuß- und Radweg direkt an die Grundstücks- bzw. an die Muldengrenze heran. Darüber hinaus kann die bislang geringe Grundstückstiefe der Wohnbaugrundstücke um ca. 1,5m vergrößert werden.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Flächenansprüchen ist eine – wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zugrunde gelegt- vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes nicht möglich, so dass die notwendigen Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes durchgeführt werden.

Der externe Ausgleich sollte bislang gesamt auf einer städtischen Fläche in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 72, Flurstück 71 durchgeführt werden. Der derzeitige Eigentümer der überwiegenden Grundstücke im Bebauungsplangebiet verfügt über landschaftlich wertvolle Flächen im Stadtgebiet, die grundsätzlich ökologischer Entwicklungsmaßnahmen bedürfen. So gilt der Wildpark als eines der künstlerisch bedeutsamsten Beispiele für einen Landschaftspark in Westfalen. Wie den Ausführungen zum Landschaftsplan Merfelder Bruch – Borkenberge zu entnehmen ist, „gilt es, den Charakter dieses wichtigen Kulturdenkmals zu erhalten und in einigen Punkten wiederherzustellen“. Unter Berücksichtigung dieses Pflege- und Entwicklungsauftrages wird der externe Ausgleich für die Wohn- und Mischbebauung sowohl Flächen im Wildpark als auch nunmehr im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldfriedhof“ den grünordnerischen Maßnahmen zur Neukonzipierung des Waldfriedhofes zugewiesen. Insbesondere die räumliche Nähe der grünordnerischen Maßnahmen im Bereich des Waldfriedhofes begründen die Zweckmäßigkeit der Änderung der Zuordnungsfestsetzung. Die Sicherung der Umsetzung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt für den Ausgleich im Wildpark über vertragliche Regelungen und für den Ausgleich am Waldfriedhof über die Festsetzung in dem Bebauungsplan.

Der externe Ausgleich für die gewerbliche Fläche wird weiterhin auf städtischer Fläche, Flur 72, Flurstück 71 durchgeführt. Die bisherige Ausgleichsbindung auf der gewerblichen Baufläche innerhalb des Plangebietes nördlich der Bischof-Kaiser-Straße, gekennzeichnet im Bebauungsplan mit dem Buchstaben B , entfällt. Im Zuge eines gesamtheitlichen ökologischen Ansatzes und zur Sicherung einer zeitnahen und einheitlichen Umsetzung der Maßnahmen wird der bislang hier festgesetzte Kompensationsbedarf nunmehr auch –wie der weitere erforderliche Ausgleich für die gewerblichen Bauflächen auf städtischer Fläche (Flur 72, Flurstück 71) ausgeglichen.

7. Verfahren

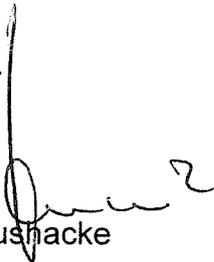
Ergibt die bauplanungsrechtliche Abwägung, dass lediglich eine Änderung oder Ergänzung des bestehenden Bauleitplans erforderlich ist, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann eine vereinfachte Änderung oder Ergänzung gem. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Der planerische Wille und Grundgedanke der Gemeinde bleibt unverändert, insbesondere wird keine neue Nutzung ermöglicht , Der Vergleich zwischen den ursprünglichen und geänderten Festsetzungen ergibt, dass die der Planung insgesamt zugrundeliegende städtebauliche Konzeption und die Abwägung zwischen den unterschiedlichen Interessen nicht verändert wird. Alle

übrigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes bleiben durch das Änderungsverfahren unberührt.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann bei einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden. Der geringe Umfang der Änderung rechtfertigt hier den Verzicht auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung. Darüber hinaus wird durch die Offenlage der Änderungsplanung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB jedem Bürger die Möglichkeit zur Information über die Änderungsplanung und ggf. Äußerung von Anregungen eröffnet.

Die geringe Reichweite der Planänderung reduziert den Kreis der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, die im Rahmen der Offenlage zu beteiligen sind.

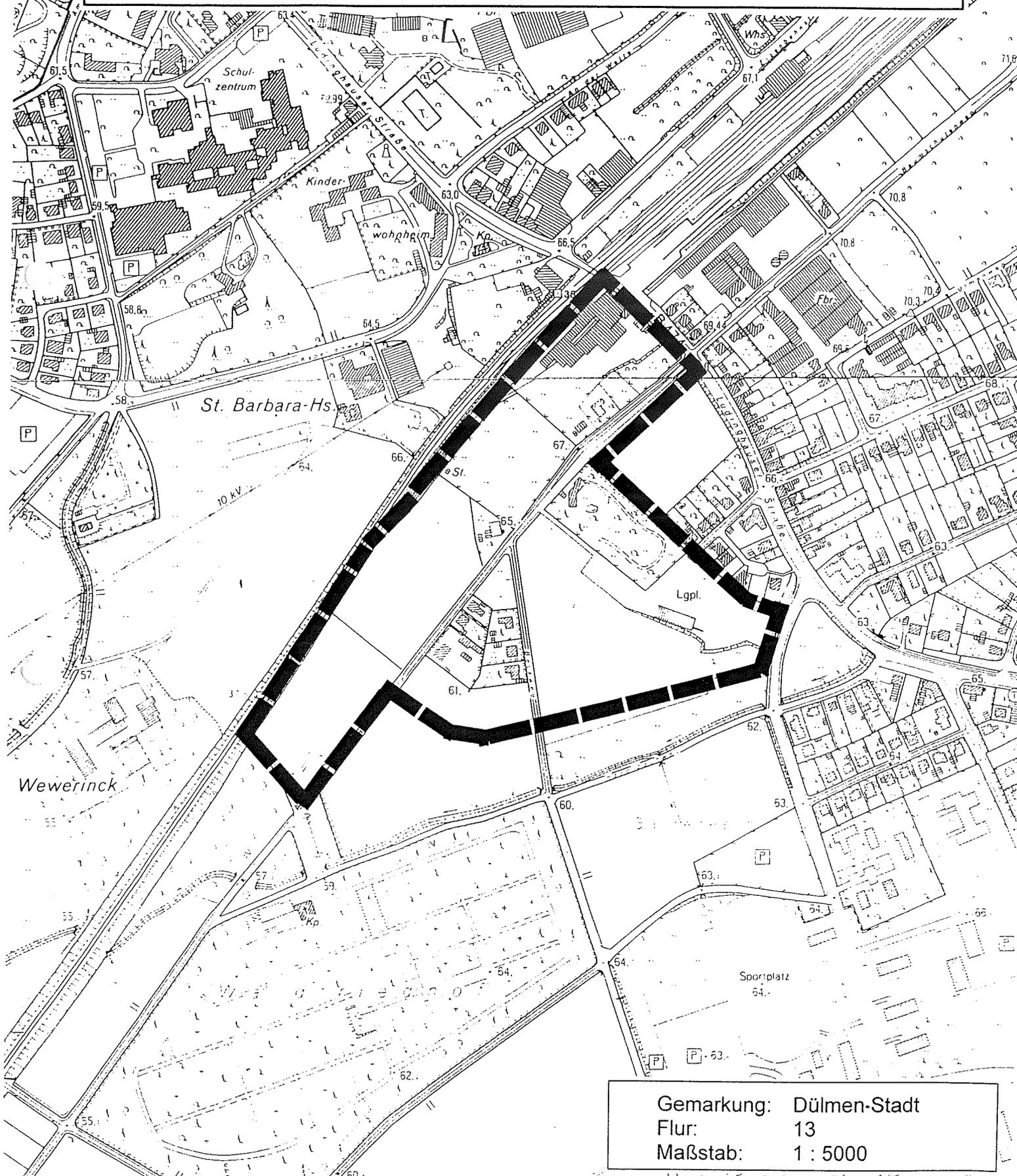
Stadt Dülmen
Fachbereich Stadtentwicklung
Dülmen, 17.08.2004

I.V.

Leushacke

Übersichtsplan

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 151 „Am Haselbach“



Gemarkung: Dülmen-Stadt
Flur: 13
Maßstab: 1 : 5000