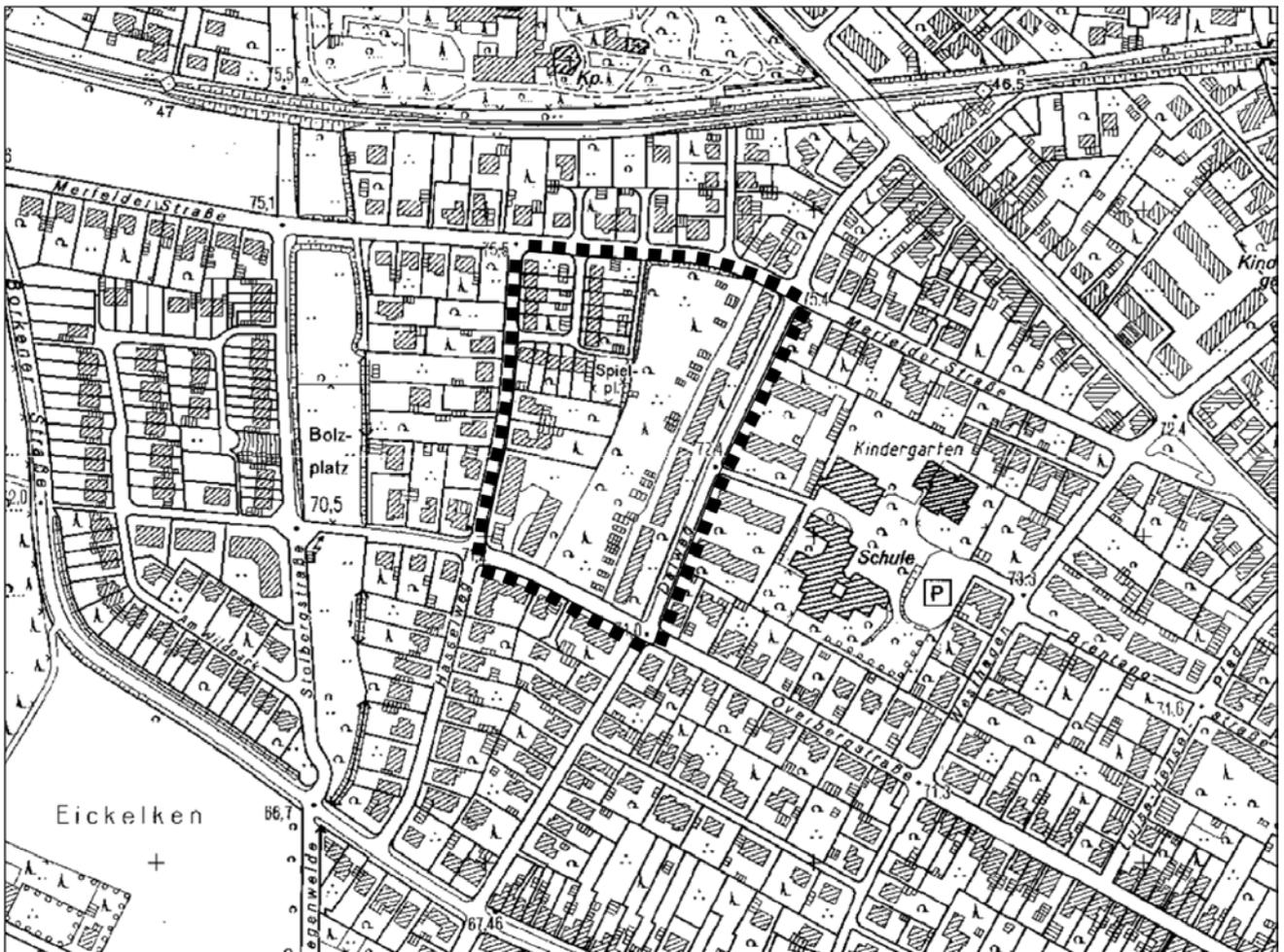


Bebauungsplan „Dalweg / Hasselweg“ Begründung

Stadt Dülmen



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Lage des Plangebietes und Planungsziel	3	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
1.6	Planverfahren	5	
2	Städtebauliche Konzeption	6	
3	Bauliche Nutzung und Gestaltung	6	
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6	
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2	Bauliche Gestaltung	8	
4	Erschließung	9	
4.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	9	
4.2	Interne Erschließung	9	
4.3	Ruhender Verkehr	9	
4.4	Fußwegeverbindungen	10	
5	Freiraum und Grüngestaltung	10	
5.1	Artenschutz	10	
5.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11	
5.3	Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen	12	
6	Ver- und Entsorgung	13	
7	Immissionsschutz	14	
8	Sonstige Belange, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	14	
8.1	Altlasten, Kampfmittelvorkommen	14	
8.2	Denkmalschutz	14	
9	Bodenordnung	14	
10	Flächenbilanz	14	

Gutachten

- Wolters Partner: Artenschutzrechtliche Prüfung zum BP „Dalweg / Hasselweg“, Coesfeld 01.09.2011.
- GeoConsult Dülmen: Neubau von 13 Mehrfamilienhäusern zwischen Merfelder Straße und Overbergstraße 48249 Dülmen, Baugrund und Grundstücksgutachten, Dülmen, den 11.08.2011.

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Die Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld (WSG) beabsichtigt, ihren im Nordwesten des Stadtgebietes von Dülmen liegenden, nicht sanierungsfähigen Wohnungsbestand entlang der Straße Dalweg nach Abriss durch Neubau zu ersetzen und das rückwärtige unbebaute Gelände in eine Neubebauung mit einzubeziehen. Da das betreffende Grundstück sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB befindet und die im Gebiet maßgebliche Eigenart der baulichen Nutzung eine Bebauung des Hinterlandes zulässt, muss dazu durch Aufstellung eines Bebauungsplanes entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden.

Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung und der Bauausschuss der Stadt Dülmen haben am 08.02. bzw. 17.02.2011 beschlossen, das Projekt „Dalweg“ in das Bauleitplanungsprogramm 2011 der Stadt aufzunehmen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das 2,93 ha große Plangebiet im nordwestlichen Stadtgebiet von Dülmen wird von den Straßen Dalweg im Osten, Merfelder Straße im Norden, Hasselweg im Westen und Overbergstraße im Süden begrenzt.

Somit umfasst das Plangebiet nicht nur die neu zu bebauende Fläche der WSG (ca. 1,4 ha), sondern auch die westlich vorhandene Wohnbebauung bis zum Hasselweg. Das Planungsziel für diesen bebauten Bereich wird im Folgenden noch erläutert.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes werden gemäß § 9 (7) im BauGB im Bebauungsplan entsprechend dem Einleitungsbeschluss vom 19.05.2011 festgesetzt.

1.3 Lage des Plangebietes und Planungsziel

Das Plangebiet liegt in 500 m Fuß- und Radwegentfernung vom Stadtkern Dülmen entfernt. Kindergarten und Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe im Osten des Plangebietes. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bushaltestelle besteht an der Coesfelder Straße.

Insgesamt bieten diese Faktoren die Voraussetzung, mit hoher Standortgunst ein qualitativvolles Wohngebiet in dem ruhigen ohne von Hauptstraßen durchzogenes Stadtviertel zu entwickeln.

Die im Plangebiet liegende Bausubstanz Dalweg aus den 50-er Jahren wurde seit dem nicht mehr modernisiert und ist nicht sanierungsfähig (Mietwohnungen ohne Zentralheizung, keine Balkone, nicht

barrierefrei, unzureichende Sanitärausstattung, schlechter energetischer Zustand).

Ausgehend von der Absicht der WSG, diese Bebauung abzureißen und durch qualitätvolle Neubauten zu ersetzen und die rückwärtigen, tiefen Gartenflächen (s. Pkt. 1.4) baulich zu verdichten, besteht die Zielsetzung des Bebauungsplanes darin, die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Bebauung zu schaffen und eine geordnete bauliche Entwicklung innerhalb des gesamten betroffenen Straßengevierts sicherzustellen.

1.4 Derzeitige Situation

Die Umgebung des Plangebietes im Norden, Westen und Süden zwischen Merfelder Straße, Hasselweg und Overbergstraße ist geprägt von relativ dichter, überwiegend zweigeschossiger Eigenheimbebauung mit heterogener Architektursprache. Im Osten, jenseits des Dalweges, bestehen dreigeschossige Geschosswohnungsbauten.

Das Plangebiet selbst wird durch eine lineare Grünstruktur aus Sträuchern und einzelnen Bäumen entlang eines trocken gefallenen Grabens in eine östliche und westliche Hälfte geteilt. Die Baumstrauchhecke ist durch Pflegeschnitte und angrenzende Nutzungen beeinträchtigt, jedoch sind einzelne erhaltenswerte Bäume festzustellen.

Das Grundstück des unbebauten östlichen Bereiches fällt von Norden nach Süden um ca. 4,0 m und von Westen nach Osten um ca. 1,0 bis 1,2 m ab.

Im Osten des Plangebietes bestehen die zu ersetzenden Geschosswohnungsbauten, die in einer homogenen Architektursprache aus den 50-er Jahren den Straßenraum des Dalweges fassen. Den Dalweg begleiten tiefe, gepflegte, aber ungenutzte Vorgärten. Mit Hecken und Mäuerchen gefasst unterstützen sie den einheitlichen Eindruck des Dalweges. Die rückwärtige Gartenzone bis zum genannten Grünzug ist allerdings „verhüttelt“ mit Schuppen und Fertigaragen, die über geschotterte Flächen von der Overbergstraße und Merfelder Straße angefahren werden. Die Freiflächen unterliegen einer intensiven Nutzung als Kleingärten mit einzelnen jüngeren Obstbäumen oder älteren Nadelbäumen.

Der westliche Teil des Plangebietes bis zum Hasselweg ist baulich vollständig genutzt: Im südlichen Abschnitt bestehen weitere zweigeschossige Geschosswohnungen der WSG. Im nördlichen Abschnitt gruppiert sich ein Reihenhausquartier um die Eichendorffstraße. Zwischen beiden Quartieren liegen am Hasselweg zwei Einzelhäuser mit tiefen Gartengrundstücken.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Die künftigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes werden somit – wie im Folgenden erläutert – aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Angrenzende Bebauungspläne, deren Festsetzungen unmittelbare Auswirkungen auf das Plangebiet hätten, bestehen nicht.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH oder der Europäischen Vogelschutzgebiet) befindet sich rund 3 km südlich des Plangebietes (DE-4109-301 im Bereich der Heubachniederung) und somit weit außerhalb des auswirkungsrelevanten Umfelds (300 m).

1.6 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungsraumes befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Städtebauliche Grundzüge der Stadtentwicklung sind nicht betroffen
- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 29.300 qm und einer zulässigen, bebaubaren Grundfläche bei einer GRZ von 0,4, d.h. weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH oder der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes) ist nicht zu befürchten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung.

Danach ist die Durchführung einer Umweltprüfung entbehrlich und gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen erfolgt oder zulässig.

2 Städtebauliche Konzeption

Für das Plangebiet bestehen auf Grund der geschilderten zwei Bereiche unterschiedliche Aufgabenstellungen für die West- und Osthälfte. Für den östlichen Planbereich wird nach Abriss der Bebauung Dalweg das Ziel einer den Ansprüchen einer energetisch optimierten Siedlung verfolgt.

Das Konzept muss den sukzessiven Abriss und Ersatz der Mietwohnungen ermöglichen. Vorgesehen ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung, die sich in ihrer Höhenentwicklung (mit max. 10 m) und ihrer Baukörpergliederung in die Umgebung einfügt.

Die Baustruktur der geplanten 13 Einzelbaukörper kann eine optimale verschattungsfreie Ausrichtung nach Süden im Hinblick auf die solar-energetischen Gewinne erhalten. Als Ziel sollen ca. 50 Geschosswohnungen und 10 Doppelhaushälften errichtet werden. In einer Doppelhaushälfte können auch je zwei kleinere Wohneinheiten entstehen.

Das städtebauliche Konzept für das neue Quartier zeigt zwischen den südausgerichteten Bauzeilen einen zentralen Quartiersplatz als Anger, der die Fußwegachse nach Osten Richtung Schule und Kindergarten aufnimmt. Auch nach Westen erfolgt eine Fußwegevernetzung zur bestehenden Bebauung.

Die bestehende Nord-Süd-Grünstruktur im Verlauf eines verfüllten Grabens bleibt als Leitstruktur erhalten und wird durch weitere Pflanzungen strukturiert und aufgewertet. Weitere Grünfestsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet tragen zu einem städtebaulich einheitlich gestalteten Bild bei. Ein Fußweg bietet in Zusammenhang mit dem Quartiersplatz Möglichkeit für fußläufige Naherholung.

Im westlichen Planbereich sollen für die bestehende Bebauung planungsrechtliche Möglichkeiten geschaffen werden, um geringfügige bauliche Verdichtungen vorzunehmen, z.B. rückwärtiger Ausbau der Reihenhausgruppe im Norden durch Angebot überbaubarer Fläche, Verdichtung auf den großen Grundstücken der zwei Einzelhäuser und bauliche Ergänzung auf dem Grundstück der WSG mit Geschosswohnungen.

3 Bauliche Nutzung und Gestaltung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Nach derzeitiger Zielsetzung ist für das östliche Neubauquartier ein Angebot an Geschosswohnungen und Doppelhäusern im Sinne eines „Allgemeinen Wohngebietes“ vorgesehen.

Auch im westlichen Teil ist heute die vorhandene Wohnbebauung i.S.d. Bestandsschutzes als „Allgemeines Wohngebiet“ zu sichern.

Aus planungsrechtlichen Gründen werden die sonst gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen, um auch sonstige nicht störende Nutzungen gegebenenfalls zuzulassen.

Ausgeschlossen werden jedoch alle sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Bau NVO, um die angestrebte Wohnqualität (- auch subjektiv -) nicht zu beeinträchtigen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Geschossigkeit / Baukörperhöhen**

Die Höhenentwicklung (zwei- bis dreigeschossig) wird für die Neubebauung max. 10 m betragen, um eine Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten.

Die Baukörperhöhe wird im westlichen Teil zusätzlich durch maximal zulässige First- und Traufhöhen geregelt. Davon abweichend sind für den Bereich der bestehenden Reihenhausbebauung im Verlauf der Eichendorffstraße verbindliche Traufhöhen festgesetzt, um korrespondierend mit der ebenfalls verbindlich festgesetzten Dachform und Dachneigung die hier prägende Homogenität der Bebauung sicherzustellen. Soweit der Bebauungsplan mit Blick auf die für heutige Wohnbedürfnisse geringe Bautiefe der Reihenhäuser rückwärtige Anbauten ermöglicht, lässt er hier zugunsten der individuellen Nutzungs- und Gestaltungsinteressen z. B. für erdgeschossige Wintergärten ausnahmsweise Abweichungen von den festgesetzten Traufhöhen zu.

Im östlichen Teil sind maximale Attikahöhen in Verbindung mit den geplanten Flachdächern für die geplanten Baukörper festgesetzt.

Die Höhen werden jeweils bezogen auf NHN (Normalhöhennull) angegeben.

- **Bauweisen**

Im überwiegenden Plangebiet wird entsprechend dem Baubestand und der geplanten Neubebauung mit der Bauweise „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt, um damit das städtebauliche Bild zu sichern.

Die einheitliche Wohngruppe um die Eichendorffstraße im Nordwesten des Plangebietes erhält zur Sicherung des städtebaulichen Bildes die Festsetzung „geschlossene Bauweise“.

- **Überbaubare Fläche / Baugrenzen / Baulinien**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen relativ eng festgesetzt. Im westlichen Abschnitt soll eine geringfügige Verdichtung auf zwei Gartengrundstücken und einem ehemaligen Spielplatz

ermöglicht werden. Außerdem wird für die Reihenhausbebauung im Bereich Eichendorffstraße ein einheitlich rückwärtiger Ausbau des Bestandes angeboten.

Im östlichen Abschnitt soll das städtebauliche Konzept für die Neubebauung durch die relativ enge Baugrenzenfassung gesichert werden, um auch die verschattungsfreien Südfronten sicherzustellen.

Baulinien werden für die straßenräumlich einheitlich wirkenden Fronten der Bebauung an der Eichendorffstraße festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig, wenn nicht ausdrücklich die Flächen entsprechend für Stellplätze / Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass die übrigen Freiräume im Sinne der Wohnqualität gestaltet werden können.

Im folgenden Punkt 4.3 wird auf die Anordnung und Zuordnung der Stellplätze und Garagen hingewiesen.

- **Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze lt. Bau NVO mit 0,4 GRZ festgesetzt. Eine Überschreitung gem. § 19 (4) Bau NVO wird hinsichtlich der zusätzlichen Versiegelung für die kleinen Grundstücke im westlichen Bereich nicht ausgeschlossen.

Im östlichen Bereich ist in den mit GRZ 0,4* bezeichneten Flächen die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur bis zu 25 % zulässig.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da die lt. BauNVO zulässige Obergrenze für die GFZ durch die Kombination von Geschossigkeit und Grundflächenzahl ohnehin nicht erreicht bzw. überschritten werden kann.

3.2 Bauliche Gestaltung

Für das östliche Neubauquartier ist eine Realisierung in Verantwortung der WSG vorgesehen. Gestalterische Leitlinien werden mit den konkreten Entwürfen entwickelt. Vorgesehen ist eine einheitliche Typologie von Kuben und Flachdächern in regionaltypischer Ziegelbauweise. Ziel ist, für die Neubauung – trotz unterschiedlicher Haustypen – ein städtebaulich architektonisch einheitliches Bild zu schaffen.

Für den westlichen Abschnitt werden einige wichtige Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW getroffen, um den Charakter des sich hier relativ homogen darstellenden Bestandes zu wahren. Das sind insbesondere Aussagen zur städtebaulich prägnanten Gestaltung der Dachlandschaft.

Analog zu den Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung betrifft dies insbesondere den Bereich der Eichendorffstraße, in dem die als Örtliche Bauvorschrift getroffenen Festsetzungen bezüglich der Dachform Satteldach, dessen Neigungswinkel von 45°, sowie zum Verlauf der Firstrichtung dem heutigen baulichen Bestand entsprechen und auf den Erhalt des homogenen Siedlungsbildes ausgerichtet sind. Ausgehend davon, dass die hier zulässigen rückwärtigen Erweiterungen weit geringere Bedeutung für das Ortsbild einnehmen, lässt der Bebauungsplan hier zugunsten der individuellen Baukörpergestaltung Abweichungen von den zuvor genannten Örtlichen Bauvorschriften in bestimmten Umfang zu.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Der Dalweg mündet unmittelbar nördlich in die Merfelder Straße mit Anschluss an die Autobahn A 43.

4.2 Interne Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin durch das bestehende umgebende Straßennetz Dalweg, Merfelder Straße, Overbergstraße und Hasselweg. Die Festsetzung innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches erfolgt für die Overbergstraße und den Dalweg als öffentliche Verkehrsfläche.

Im westlichen Teil liegt die Eichendorffstraße als kleine Straßenschleife innerhalb des Plangebietes und wird als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Eine von der Eichendorffstraße nach Osten weiterführende Wegeparzelle wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient als Zufahrt für die Garagen auf den rückwärtigen Gartenparzellen der Bebauung Eichendorffstraße.

Im östlichen Teil verbleiben zwei interne Wohnwege zur Erschließung der Neubebauung als private Verkehrsflächen.

4.3 Ruhender Verkehr

Für die Neubebauung mit insgesamt ca. 60 Wohneinheiten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 1 St./WE geschaffen - zusätzlich 0,2 St./WE für Besucher.

Im südlichen Abschnitt der Neubebauung entsteht für die Geschosswohnungen eine Stellplatzanlage mit 36 Stellplätzen, die – als Platz gestaltet – auch für vielfältige Nachbarschaftsveranstaltungen genutzt werden kann.

Für die Doppelhauseinheiten werden 12 Stellplätze in den privaten Stichwegen sowie Carports jeweils neben den Doppelhaushälften angeboten.

An der Overbergstraße und Merfelder Straße werden insgesamt 19 Besucherstellplätze ergänzt.

Im westlichen Planbereich sind für die bestehende Bebauung die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

4.4 Fußwegeverbindungen

Zur Vernetzung des neuen Wohnquartieres mit der bestehenden Bebauung werden die Ost-West-Verbindungen zwischen Hasselweg Richtung Schule und Kindergarten sowie die Nord-Süd-Verbindung entlang der Grünachse zwischen Merfelder Straße und Overbergstraße durch entsprechende Festsetzung einer Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für einen Fuß- und Radweg zu belasten ist, gesichert.

5 Freiraum und Grüngestaltung

5.1 Artenschutz

Im Rahmen von Bebauungsplänen oder Vorhabensgenehmigungen sind für planungsrelevante Arten die in § 44 (1) BNatSchG formulierten Zugriffsverbote (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz der Lebensstätten und Schutz der Pflanzenarten) zu beachten.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet*.

In diesem wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen, des geplanten Vorhabens und besonders geschützter Arten eine worst case Analyse erarbeitet. Hieraus geht hervor, dass es sich um eine Fläche mit Potenzial als Nahrungshabitat und nicht ausschließbaren Möglichkeiten für Sommerquartiere an den Geschosswohnungen handelt.

Daher werden nachfolgende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter der Voraussetzung, dass folgende Maßnahmen als **Festsetzungen** aufgenommen werden

- eine 7 m breite Grünfläche mit 4,5 m breiter Hecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen ist zwischen Mer-

* Wolters Partner:
Artenschutzrechtliche Prüfung
zum BP „Dalweg / Hasselweg“,
Coesfeld 01.09.2011.

- felder Straße und Overbergstraße anzulegen und
- auf dem rund 800 qm großen Anger ist eine 500 qm große Wiese mit 6 einheimischen und standortgerechten großkronigen Laubbäumen zu entwickeln und
- die Überschreitung für Nebenanlagen ist im östlichen Allgemeinen Wohngebiet auf 25% zu begrenzen und
- Anpflanzungen von Hecken aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zur Strukturierung zwischen engen Grundstücken beitragen und

unter der Voraussetzung, dass die nachfolgenden **Hinweise** beachtet werden:

- Der Abriss der Gebäude am Dalweg ist im Winter, also nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten vom 01.03.-30.09. umzusetzen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine ökologische Baubegleitung durch einen Fledermausgutachter erforderlich und mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen und
- als künftiges Habitatangebot für Fledermäuse sind an jedem neuem Gebäude östlich der mit M1 bezeichneten Grünfläche jeweils 1 Fledermauskasten (also 13 Kästen) fachgemäß anzubringen und
- der in der mit M1 bezeichneten Fläche vorgesehene Weg ist – sofern nicht bereits versiegelt – als wassergebundener Weg herzurichten und möglichst durch insektenfreundliche Lichtquellen (z.B. Natriumdampflampen) zu beleuchten und
- im Rahmen künftiger Um- und Neubauten oder Gehölzfällungen sind –wie bisher– die Belange des Artenschutzes entsprechend der geltenden Gesetzesgrundlagen zu berücksichtigen. Ansprechpartner für Rückfragen ist die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld

werden mit dem Bebauungsplan keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet, so dass der Bebauungsplan vollzugfähig ist.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte die Baufeldräumung der Kleingartenanlage nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) erfolgen.

5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Zentrum des Plangebietes wird am westlichen Rand der ehemaligen Kleingartenanlage eine mit M1 bezeichnete Grünachse in Nord-Südrichtung als Private Grünfläche festgesetzt. 7 Vorhandene Gehölze werden in die Anpflanzfläche integriert und sollen durch Ergänzungspflanzung in einem 4,5 m breiten Streifen strukturell aufgewertet. Der vorgesehene Fußweg ist –sofern nicht bereits versiegelt vorhanden– als wassergebundener Weg herzustellen.

In Kombination mit der mit M2 bezeichneten Privaten Grünfläche wird so ein Grünbereich geschaffen, der eine qualitätvolle Funktion als Nahrungshabitat für potenziell nicht ausschließbare Vorkommen von planungsrelevanten Arten übernehmen soll – entsprechend wird die Gesamtfläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert.

Der im Zentrum des östlichen Planbereiches vorgesehene, mit M2 bezeichnete Anger ist als Grünfläche „Quartiersplatz“ festgesetzt.

Im Sinne einer qualitätvollen Strukturierung ist auf mind. 500 qm der Fläche eine Wiese mit 6 großkronige, einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags soll gesichert werden, dass einer dieser Bäume als Solitärgehölz mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm angepflanzt wird.

Auf der mit M2 bezeichneten Grünfläche und dem nördlichen Allgemeinen Wohngebiet sowie zur südlichen Privaten Verkehrsfläche ist eine 1 m breite Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen anzupflanzen (Pflanzabstand 0,5 x 0,5 m, 2-reihig versetzt) und als Schnitthecke zu entwickeln. Einzelne Zuwegungen werden in der Detailplanung konkretisiert und zulässig.

5.3 Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen

Da der westliche Bereich des Plangebietes weitestgehend bebaut ist und innerhalb der dortigen privaten Gärten keine Grünstrukturen bestehen, die im Rahmen des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzung zu sichern oder zu ergänzen wären, werden in diesem Bereich keine entsprechenden Pflanzbindungen festgesetzt. Davon ausgenommen ist jedoch die Festsetzung zum Erhalt eines Einzelbaumes (Kastanie – *Aesculus hippocastanum*). Dieser übernimmt an der Merfelder Straße im Eingangsbereich zur Grünachse eine stadt-bildprägende Funktion.

Im östlichen Wohngebiet zwischen der mit M1 bezeichneten Privaten Grünfläche und dem Dalweg sind hingegen verschiedene Grünmaßnahmen zur Aufwertung der ökologischen Struktur und städtebaulichen Attraktivität festgesetzt:

- Die festgesetzten Anpflanzflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind als 1 m breite Schnitthecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln (Pflanzabstand 0,5 x 0,5 m, 2-reihig versetzt). (Die entlang der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung festgesetzte Anpflanzfläche kann zur Anpassung an den Verlauf der Grundstücksgrenzen um bis zu 5 m parallel versetzt angeordnet werden.)
- In den östlichen Allgemeinen Wohngebieten zwischen Dalweg und privater Grünfläche (M 1) sind mind. 6 mittel- bis hoch-

stämmige einheimische und standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

- Je angefangener 4 Stellplätze auf der privaten Parkplatzfläche ist mindestens 1 hochstämmiger einheimischer und standortgerechter Laubbaum in eine offene Baumscheibe zu pflanzen.
- Hinsichtlich der Pflanzbindungen in der mit M2 bezeichneten Grünfläche sind die Vorgaben unter Pkt. 5.2 zu beachten.

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sowie die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen mit gleichartigen, einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Bestehende Bäume im öffentlichen Straßenraum (Dalweg / Overbergstraße) werden planungsrechtlich nicht gesichert, da die Sicherung im Bereich der Verkehrsflächen der Stadt Dülmen unterliegt.

6 Ver- und Entsorgung

• Energie- und Wasserversorgung

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

• Abwasserbeseitigung

Für die anfallenden Abwässer besteht ein Mischsystem, das ausreichend aufnahmefähig ist. Eine genehmigte Kanalnetzplanung liegt vor.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über geplante Freigefällekanäle, mit entsprechenden Anschlüssen an die vorhandene Mischwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen Dalweg, Merfelder Straße und Overbergstraße.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung unter Berücksichtigung des § 51 a LWG wird ausgeführt, dass laut vorliegendem Baugrundgutachten* die Durchlässigkeiten der anstehenden Böden nur im untern Bereich des Spektrums in einem für Versickerung zulässigen Wert liegen.

Somit wird das Niederschlagswasser in das bestehende Mischwassersystem eingeleitet, da lt. Entwässerungsplanung eine dezentrale Regenwasserbeseitigung technisch und wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren (Trennerlass vom 26.05.2004 – IV-9 031 001 2104) werden beachtet.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Mischwasserkanalisation erlaubt den Anschluss der neuen Wohnbebauung.

* GeoConsult Dülmen: Neubau von 13 Mehrfamilienhäusern zwischen Merfelder Straße und Overbergstraße 48249 Dülmen, Baugrund und Grundstücksgutachten, Dülmen, den 11.08.2011

• **Abfallentsorgung**

Mülltonnenstandorte sind lt. Baukonzept für die Neubebauung im östlichen Bereich in den festgesetzten Nebengebäuden vorgesehen. Zur Leerung werden diese auf den Bürgersteig des Dalweges gestellt.

7 Immissionsschutz

Immissionsprobleme sind für das Plangebiet nicht erkennbar.

8 Sonstige Belange, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

8.1 Altlasten, Kampfmittelvorkommen

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

Das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln ist für das gesamte Stadtgebiet nicht auszuschließen.

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 die jeweiligen Grundstückseigentümer hingewiesen.

9 Bodenordnung

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

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	2,93 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	2,13 ha	–	72,69 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,42 ha	–	14,36 %
– Private Verkehrsfläche	0,06 ha	–	2,07 %
– Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stellplätze)	0,09 ha	–	3,19 %
– Private Grünfläche	0,23 ha	–	7,69 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Dülmen /
Wohnungsbau- + Siedlungsgenossenschaft
für den Kreis Coesfeld
Coesfeld, 14.09.2011
WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

gez. Wolters