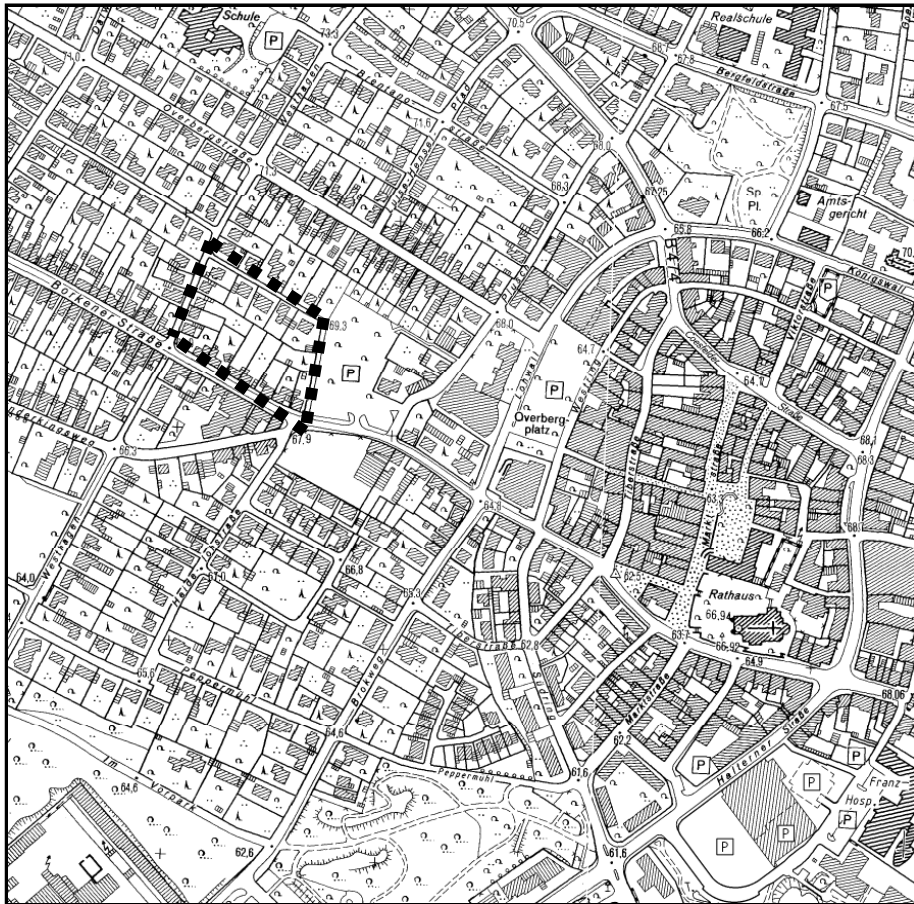


BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan **„Borkener Straße/ Westhagen“**



Gemarkung Dülmen- Stadt, Flur 22

Inhalt:

Allgemeine städtebauliche Begründung

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich
2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW
7. Verkehrliche Erschließung
8. Ver- und Entsorgung
9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung und Artenschutz
10. Immissionsschutz
11. Maßnahmen zur Bodenordnung
12. Altlasten, Bodenschutz
13. Denkmalschutz
14. Flächenbilanz
15. Kosten

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Borkener Straße/ Westhagen“ grenzt unmittelbar an den zentralen Innenstadtbereich der Stadt Dülmen und wird von den Straßen „Westhagen“, „Am Wasserturm“ und Borkener Straße umgrenzt. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 1,1 ha.

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Das Plangebiet dient dem Wohnen. Während sich südwestlich, westlich und nördlich weitere Wohngebiete anschließen, grenzt unmittelbar im Osten ein öffentlicher Parkplatz mit 234 Stellplätzen und südöstlich ein öffentlicher Parkplatz mit 117 Stellplätzen an.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt den Bereich des Plangebietes sowie auch dessen nähere Umgebung als Wohnbaufläche dar. Östlich angrenzend sind eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz sowie eine gemischte Baufläche dargestellt.

Die vorhandene Bebauungssituation lässt beim hier anzuwendenden Planungsrecht gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) eine Bebauung der im Blockinnenbereich als Gartenland genutzten Grundstücksflächen nicht zu. Genehmigungsfähig sind lediglich Erweiterungen der straßenorientierten vorhandenen Gebäude sowie Neubebauungen innerhalb der durch die bestehende Bebauung vorgegebenen Bautiefen.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bedarf an innerstädtischen Wohnbaugrundstücken. Die Schaffung verbindlichen Baurechts soll vordringlich in den Bereichen des Stadtgebietes geschaffen werden, die für diesen Zweck bereits durch den Flächennutzungsplan vorbereitet sind. Im hier betroffenen Bereich hat sich ein konkreter Plananlass aufgrund des Anliegens einiger Eigentümer, ihre Grundstücke zusätzlicher Bebauung zuzuführen, abgezeichnet.

Ziel der Planung ist es im Wesentlichen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der im Innenbereich gelegenen Grundstücksflächen zu schaffen und damit die Verdichtung eines innenstadtnahen und infrastrukturell erschlossenen Wohngebietes zu ermöglichen. Hinsichtlich der vorhandenen Gebäude richtet sich die Zielsetzung der Planaufstellung darauf, den Bestand im Wesentlichen zu sichern und die bereits an der Mehrzahl der Häuser erkennbare Tendenz zu Erweiterungen und Umbauten im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu leiten.

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

Ausgehend von der vorhandenen Nutzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen- sind im Hinblick auf die vorhandenen Grundstücks- und Nutzungsstruktur gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Um eine übermäßige Anzahl an Wohneinheiten z.B. in Form einer Mehrfamilienhausbebauung im innenliegenden Bereich auszuschließen, wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten in den mit WA1 bezeichneten Bereichen auf zwei je Gebäude begrenzt. In zwei Bereichen des WA1- Gebietes wird im Hinblick auf unterschiedliche Eigentumsverhältnisse und zur Sicherstellung der Bebaubarkeit einzelner Grundstücke, die aufgrund ihres Zuschnittes keine eigenständige Bebauung erlauben, durch Festsetzung einer entsprechenden Bauweise ausschließlich eine einseitige Grenzbebauung in der Form von Doppelhäusern ermöglicht. In den übrigen Bereichen des WA1- Gebietes sind aufgrund der hier vorliegenden Eigentumsverhältnisse sowohl eine Einzelhaus- als auch eine Doppelhausbebauung möglich und zulässig. Die Gebäude im WA1- Gebiet sollen sich aufgrund ihrer Lage im Blockinnenbereich in ihrer Trauf- und Firsthöhe sowie mit ihrem Bauvolumen dem baulichen Bestand in Straßenrandnähe unterordnen. Aufgrund der in der Örtlichkeit vorhandenen, unterschiedlichen Geländehöhen im Bereich der Straßenrandbebauungen und der hinterliegenden Grundstücksbereiche setzt der Bebauungsplan die höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen im Hinterlandbereich in Höhen über Normal Null (üNN) fest. Die festgesetzten Höhen lassen eine Bebauung mit einer Traufhöhe von 4,10m und einer Firsthöhe von 10,50 m über dem anstehenden Gelände zu.

Für das WA2- Gebiet lässt der Bebauungsplan zwei Vollgeschosse, bei einer maximalen Traufhöhe, ausgehend von dem vorhandenen Gebäudebestand, von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m, bezogen auf die jeweilige Erschließungsstraße, zu. Als Bauweise werden im WA2- Bereich unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes nur Einzel- oder Doppelhausbebauungen zugelassen. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Borkener Straße orientiert sich in ihrer Tiefe am baulichen Bestand, lässt geringfügige bauliche Erweiterungen zu und wird in ihrer Tiefe auf 16,00 m begrenzt, da die hier hinterliegenden Grundstücksflächen einer zusätzlichen eigenständigen Bebauung zugeführt werden sollen. Entlang der Straßen „Westhagen“ und „Am Wasserturm“ lässt die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude, insbesondere vor dem Hintergrund zu, dass die hier vorhandenen Grundstücksgrößen und –tiefen keine eigenständige zusätzliche Bebauung erlauben. Aufgrund der vorhandenen einheitlichen Bauflucht entlang der Borkener Straße sowohl innerhalb des Planbereiches und als auch entlang des weiteren Straßenverlaufs wird im Bereich der Borkener Straße zur Sicherung dieser Straßenflucht eine Baulinie festgesetzt.

In den Bereichen der vorhandenen Bebauung werden die Flächen zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzung als Vorgartenflächen gekennzeichnet. Diese Flächen sollen, ausgehend vom Bestand, von baulichen Anlagen wie Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden.

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auf der Grundlage des § 86 der Bauordnung des Landes Nordrhein- Westfalen (BauO NRW) i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB festgelegt und haben die Zielsetzung einer bestandsorientierten Entwicklung sowohl in dem bereits überwiegend bebauten Bereich als auch im innenliegenden Grundstücksbereich. Aufgrund der einheitlich vorhandenen Dachformen werden im Bereich der Borkener Straße nur Satteldächer mit einer verbindlichen Firstrichtung zugelassen. Entlang der übrigen Straßen sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Dabei wird auf die verbindliche Festsetzung einer Dachneigung im Hinblick auf die bereits im Bestand vorhandenen unterschiedlichen Neigungen verzichtet. Im innenliegenden Bereich werden zur Sicherstellung eines harmonischen Siedlungsbildes Sattel- und Walmdächer und mit einer Neigung bis 45° zugelassen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild aneinandergrenzender Gebäude zu erhalten, erfolgt die Festsetzung, dass diese Dächer gleiche Neigung, Material und Farbe erhalten müssen. Die Begrenzung der Länge von Dachausbauten und –einschnitten erfolgt, um die charakteristischen Merkmale geneigter Dächer sicherzustellen und überdimensionierte Dachaufbauten auszuschließen. Im Bereich der Borkener Straße wird eine verbindliche Firstrichtung festgesetzt, um in Verbindung mit der hier festgesetzten Baulinie die Einheitlichkeit der Bauflucht des in Rede stehenden Straßenabschnittes sowie der Gebäudestellung entlang des weiteren Straßenverlaufs der Borkener Straße sicherzustellen. Des Weiteren werden als Außenwandmaterialien Verblendmauerwerk und Putz zugelassen, um insgesamt ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild hinsichtlich der Außenwandmaterialien zu erhalten und zu sichern. Die Regelung bezogen auf die Verblender- oder Putzfarben beschränkt sich auf die Festsetzung der einheitlichen Gestaltung aneinandergrenzender Gebäude.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die bereits vorhandenen und ausgebauten Straßen „Westhagen“, „Am Wasserturm“ und Borkener Straße. Die im Innenbereich gelegenen Grundstücksbereiche können über private Wege erschlossen werden. Die Eigentumsverhältnisse lassen es dabei zu, dass die im Hinterland befindlichen Flurstücke über die jeweiligen vorderliegenden und im identischen Eigentum stehenden Grundstücke erschlossen werden.

8. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind die Grundnetze der Versorgungsträger vorhanden. Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Mischsystem.

Über das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Dülmen wird der erforderliche Grundsatz für die Löschwasserversorgung mit mindestens 48 m³/Std. über die Dauer von 2 Stunden gewährleistet.

Die Abfallentsorgung ist gewährleistet, da das Plangebiet unverändert von Müllfahrzeugen angefahren werden kann.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung und Artenschutz

Ausgehend von den unter Punkt 5 erläuterten Maßfestsetzungen bleibt die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit etwa 4.500 m² weit unter

dem für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m², so dass unabhängig von einer planungsrechtlichen Differenzierung und Einordnung einzelner Teilflächen innerhalb des Plangebietes die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zuvor erfolgt oder zulässig gelten und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich somit ebenso entfällt wie die Erstellung eines Umweltberichts.

Unabhängig davon ergeben sich aus den durch Ortsbegehung gewonnenen Erkenntnissen keine Anhaltspunkte dafür, dass das Plangebiet einen Lebensraum wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten bildet und insoweit die Planung eine erhebliche Störung im Sinne des § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszulösen geeignet wäre.

10. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Borkener Straße, die als ehemalige Landesstraße die Innenstadt mit dem Dülmener Ortsteil Merfeld verbindet. Bereiche des Gebietes liegen im unmittelbaren Lärmeinwirkungsbereich dieser Straße. Des Weiteren grenzt östlich an das Plangebiet eine innerstädtische Parkplatzfläche mit 234 Stellplätzen und südöstlich eine Parkplatzfläche mit 117 Stellplätzen an. Zur Abschätzung der Lärmbelastung wurde nach Maßgabe der DIN 18005¹ eine Berechnung der Schallimmissionen für den Lärm, der durch den Verkehr auf der Borkener Straße verursacht wird, durchgeführt. Für die durch den Parkverkehr verursachten Immissionen wurde eine Berechnung nach den Maßgaben der Parkplatzlärmstudie², auf die in der o.g. DIN 18005- 1 in den Abschnitten 2 und 7.1 verwiesen wird, durchgeführt.

Die Berechnungen wurden beispielhaft für einzelne ausgewählte Immissionspunkte durchgeführt. Für die Verkehrsbelastung der Borkener Straße wurden prognostizierte Zahlen eines durch das Büro Dorsch Consult³ erstellten Verkehrskonzeptes Innenstadt zugrunde gelegt. Die für die einzelnen Immissionspunkte ermittelten Lärmpegel sind in Verbindung mit den entsprechenden Orientierungswerten innerhalb des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Durch die vorhandene Bebauung entlang der Borkener Straße werden die hinterliegenden Bereiche sowie der Blockinnenbereich abgeschirmt. In der beispielhaften Berechnung wurde diese Abschirmung nicht berücksichtigt, so dass davon auszugehen ist, dass die tatsächliche Belastung im Innenbereich niedriger ist.

Es werden passive Schallschutzmaßnahmen im textlichen Teil des Bebauungsplanes zum Schutz der Wohnruhe innerhalb der Gebäude empfohlen. Um die Werte für Innenschallpegel zu erreichen, sind die gemäß der mit abgedruckten Tabelle zu entnehmenden, resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile der zur Borkener Straße beziehungsweise zum Parkplatz gewandten Gebäudefronten einzuhalten.

¹ DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau Teil I: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ -Juli 2002

² Parkplatzlärmstudie- Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, 6.überarbeitete Auflage, Bayrisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg 2007

³ Verkehrskonzept Innenstadt Verkehrsuntersuchung im Kernbereich Coesfelder Straße / Münsterstraße/ Lüdinghauser Straße /Borkener Straße, Endbericht, Dorsch Consult Verkehr und Infrastruktur GmbH, August 2010

11. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse lassen eine planmäßige Nutzung des Gebietes zu, so dass Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich werden.

12. Altlasten, Bodenschutz

Über die Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen und schädliche Bodenveränderungen liegen weder konkrete Aussagen noch Verdachtsmomente vor. Die betroffene Fläche des Plangebietes ist nicht im Altlastenlastenverdachtsflächenkataster aufgeführt. Die bisherige Vornutzung der Grundstücke bietet kein Indiz für eine stoffliche Bodenbelastung.

Mit der geplanten Inanspruchnahme von versiegelten bzw. baulich veränderten und bebauten Flächen entspricht der Bebauungsplan den Anforderungen und Belangen des Bodenschutzes.

13. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdigen Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vorhanden. Soweit jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht auszuschließen sind, wird +auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundeigentümer im Bebauungsplan hingewiesen.

14. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 11.158 m². Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche ist identisch mit der Größe des Plangebietes.

15. Kosten

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Aufwendungen für öffentliche Maßnahmen erforderlich.

Aufgestellt:
Dülmen, den 11.04.2011
Dez. III /FB 611
i.V.

gez.

Leushacke
(Stadt baurat)