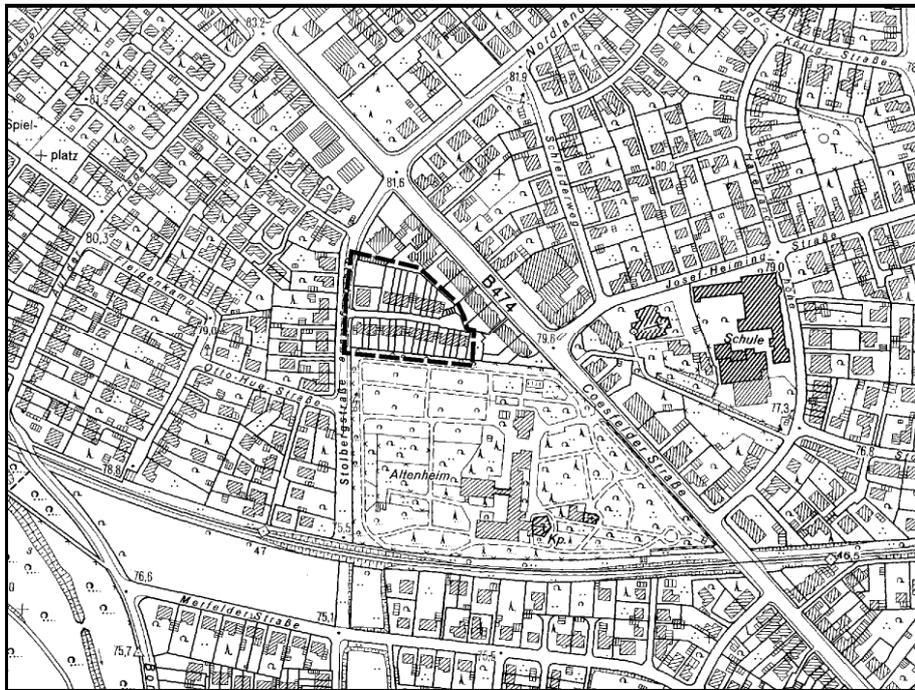


## BEGRÜNDUNG

zur Teilaufhebung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Coesfelder Straße/ Stolbergstraße" und zum Bebauungsplan 12/2 „**Stolbergstraße**“



Gemarkung Dülmen-Stadt, Flur 1

Inhalt:

## **Teil I 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 BauONW
7. Verkehrliche Erschließung
8. Ver- und Entsorgung
9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung
10. Immissionsschutz
11. Maßnahmen zur Bodenordnung
12. Altlasten
13. Denkmalschutz
14. Flächenbilanz
15. Kosten

## **Teil I Allgemeine städtebauliche Begründung**

### **1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**

Das durch den Bebauungsplan "Stolbergstraße" erfasste Gebiet befindet sich im Stadtbezirk Dülmen-Mitte und liegt im Nordwesten, westlich der Coesfelder Straße. Das Plangebiet grenzt dort nördlich an die Flächen des Maria-Ludwig-Stiftes und wird im Westen durch die Stolbergstraße und im Osten durch die Bebauung entlang der Coesfelder Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Stolbergstraße" umfasst einen Teilbereich der rechtskräftigen Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Coesfelder Straße/ Stolbergstraße" mit insgesamt 0,67 ha.

### **2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche**

Das Plangebiet stellt sich heute als bereits vollständig bebautes Wohngebiet dar. Neben sechs Hausgruppen entlang der von der Stolbergstraße ausgehenden Stichstraße umfasst es auch zwei Mehrfamilienhäuser, die direkt zur Stolbergstraße ausgerichtet sind.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand eines zusammenhängenden Wohnquartiers, welches sich zwischen der Borkener Straße und der Bahnstrecke Dortmund-Gronau im Westen sowie der Coesfelder Straße im Osten Richtung Norden erstreckt. Im Süden grenzen die Flächen des Maria-Ludwig Stiftes an.

### **3. Bestehendes Planungsrecht**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt das Plangebiet und seine nähere Umgebung als Wohnbaufläche dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der auf der Grundlage des damaligen Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG. i. d. F. v. 1993) auf Antrag der Eskes Immobilien GmbH & Co. im Jahre 1995 aufgestellten und seit 01.05.1996 rechtskräftigen Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Coesfelder Straße/ Stolbergstraße". In dem betroffenen Teilbereich sind die Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil der Satzung.

Die Festsetzungen der Satzung zielen hier insgesamt auf eine zweigeschossige Wohnbebauung mit differenzierten Bauweisen ab. Südlich der Stichstraße stellen die Festsetzungen auf eine Bebauung mit Hausgruppen ab, die über Baufenster gegliedert in ihrer Höhe gestaffelt ist. Nördlich der Stichstraße ist ein durchgehendes Baufenster festgesetzt, in dem Gebäude in offener Bauweise zulässig sind. In dem Teilbereich, der zur Stolbergstraße ausgerichtet ist, sollen die Festsetzungen die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen, wobei auch hier eine höhengestaffelte Bebauung vorgesehen ist.

Auf Grundlage der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Coesfelder Straße/ Stolbergstraße" und dem mit dem Investor abgeschlossenen Durchführungsvertrag wurde die Bebauung in den Jahren 1997 bis 1999, mit Ausnahme der Bebauung auf dem Grundstück Stolbergstraße Nr. 8, die erst 2009 entstand, umgesetzt.

Der durch die bauliche Inanspruchnahme der zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen nach damaliger Rechtslage entstandene naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wurde über Festsetzungen in der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan vollständig innerhalb des Geltungsbereichs abgegolten.

#### **4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat am 22.12.2011 die Einleitung des Verfahrens zur Teilaufhebung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Coesfelder Straße/ Stolbergstraße" und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Stolbergstraße“ beschlossen.

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der Antrag der Hauseigentümergeinschaft der zwei nördlich des Stichweges bestehenden Hausgruppen, der darauf ausgerichtet ist, durch eine Änderung der Satzung über die bisherigen Festsetzungen hinaus rückwärtig an die bestehenden Wohnhäuser bauliche Erweiterungen wie Terrassenüberdachungen zu ermöglichen.

Da es sich bei der derzeit maßgeblichen planungsrechtlichen Grundlage um eine Satzung handelt, die auf der Basis des im Jahre 1998 außer Kraft getretenen BauGB-MaßnahmenG aufgestellt worden ist, ist ein Änderungsverfahren nicht möglich, da hierfür keine gesonderte Rechtsgrundlage besteht. Es bedarf hier somit einer Neuaufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 8 Baugesetzbuch (BauGB). Gleichzeitig soll aus Gründen der Rechtssicherheit der betroffene Teilbereich der rechtskräftigen Satzung aufgehoben werden.

In den Geltungsbereich wurden neben den Grundstücken, die von dem Antrag erfasst werden, auch die Grundstücke südlich der Stichstraße, sowie die westlich angrenzenden von der Stolbergstraße aus erschlossenen Grundstücke mit einbezogen, da aus Bauanträgen der vorangegangenen Jahre bekannt ist, dass in diesen Bereichen vergleichbare Erweiterungsabsichten bestehen.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, im Hinblick auf die tatsächliche bauliche Entwicklung innerhalb der für die Herstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Flächen in den rückwärtigen Grundstücksteilen, die diesbezüglich relevanten Festsetzungen der Satzung zu überprüfen und gegebenenfalls zugunsten des offensichtlichen Nutzungsinteresses der heutigen Grundstückseigentümer zu modifizieren.

Auch wurden alle übrigen Festsetzungen der bisherigen Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für den durch die Neuaufstellung erfassten Bereich überprüft und mit dem Ziel, die hier bestehenden städtebaulichen Strukturen mit ihrem derzeit einheitlichen Charakter zu erhalten, modifiziert.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans "Stolbergstraße" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, der im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich am genehmigten Bestand. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen, das heißt Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Planes werden und damit wie bisher unzulässig sind.

Für die beiden Wohngebiete nördlich und südlich der Stichstraße wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Hausgruppen zulässig sind. In dem Bereich, der direkt von der Stolbergstraße aus erschlossen ist, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.

Der Zielsetzung folgend, rückwärtige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, werden gegliederte überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Bauflächen für die Hauptgebäude haben in Anlehnung an den baulichen Bestand eine Tiefe von 9,0 bzw. 10,0 m. Die Traufhöhen sind verbindlich mit 6,6 m und die Firsthöhen mit 10,0 bzw. 10,1 m festgesetzt. Im Hinblick auf die Höhen der Erschließungsstraße,

die durch das notwendige Gefälle leicht variieren, wird ausnahmsweise auch eine Unter- oder Überschreitung der verbindlichen Höhen zugelassen, soweit sichergestellt ist, dass im Ergebnis aneinandergrenzende Gebäude eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe aufweisen. Daran angrenzend sind 4,0 bzw. 5,0 m tiefe Baufenster festgesetzt. Hier ist die zulässige Gesamthöhe auf 4,0 m begrenzt, womit die bauliche Unterordnung der Erweiterungen gegenüber den Hauptgebäuden gesichert wird.

Die Zulässigkeit von Garagen ist auf die überbaubare Grundstücksfläche und die für Garagen festgesetzten Standorte beschränkt. Die festgesetzten Garagenstandorte sind mit Ausnahme einer am Wendehammer angeordneten Fläche seitlich angrenzend an die Baufenster festgesetzt. Der Bereich zwischen vorderer Baugrenze und zugeordneter Verkehrsfläche ist als Vorgartenfläche gekennzeichnet. Hier ist, mit dem Ziel, diese Bereiche als Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum von hochbaulichen Anlagen freizuhalten, das Errichten von Nebenanlagen unzulässig

## **6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW**

Auch die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung orientieren sich eng am baulichen Bestand.

Alle Hauptbaukörper wurden mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 35° errichtet, so dass, um die Einheitlichkeit auch langfristig zu wahren, die Dachneigung mit 35 ° verbindlich festgesetzt ist. Als Material sind - wie im Bestand - rote bis rotbraune Ziegel- oder Betondachpfannen zulässig. Für die rückwärtigen Erweiterungsmöglichkeiten wird auf die Festsetzung einer Dachform und -neigung und Vorgaben zum Material verzichtet, da durch die Höhenbegrenzung die Unterordnung gegenüber dem Hauptgebäude sichergestellt ist, und die Gestaltung der Dächer im Hinblick auf die bauliche Unterordnung nicht prägend für den Charakter des Gesamtgebäudes ist.

Alle Hauptbaukörper haben an den von den Erschließungsstraßen einsehbaren Seiten Fassaden aus rotem bis rotbraunem Verblender. Entsprechend ist für die in den öffentlichen Raum wirkenden Fassadenseiten eine einheitliche Gestaltung mit Verblendmauerwerk vorgeschrieben. Für die Gestaltung der rückwärtigen Fassaden ist dagegen unter Berücksichtigung der dort erwartungsgemäß entstehenden Wintergärten und Terrassenüberdachungen eine größere Bandbreite an Materialien (auch Putz, Holz, Glas) zulässig.

Die Vorschriften für Einfriedungen und Sichtschutzanlagen sind für den Garten- bzw. Vorgartenbereich differenziert festgesetzt. Grundsätzlich sind als Einfriedungen nur Hecken zulässig. Damit wird auf ein insgesamt durchgrüntes Wohngebiet abgezielt. Der Vorgarten definiert den Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum. Um Übersichtlichkeit und Offenheit zu erhalten, sind in diesem Bereich Sichtschutzanla-

gen generell unzulässig und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Sichtschutzanlagen werden auf insgesamt 6,00 m Länge je Grundstück und 2,00 m Höhe begrenzt, um einerseits zwar eine Abschirmung des privaten Bereiches zu ermöglichen, andererseits aber die Strukturen in den rückwärtigen Bereichen weitgehend offen zu halten.

## **7. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch eine von der Stolbergstraße ausgehenden Stichstraße erschlossen. Zwei weitere Grundstücke haben ihre Zufahrt direkt von der Stolbergstraße aus. Ausgehend von dem Wendehammer der Stichstraße besteht eine öffentliche Fußwegeverbindung zur Coesfelder Straße. An der hinteren Grenze der Grundstücke nördlich der Stichstraße besteht ein Privatweg, der der fußläufigen rückwärtigen Erschließung der angrenzenden Gebäude dient.

Die Erschließung bleibt gegenüber der derzeitigen Situation unverändert.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Das bebaute Gebiet ist bereits vollständig erschlossen.

Die Versorgung mit Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Dülmen gesichert.

Da in dem Gebiet aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, wird das Oberflächenwasser mit dem häuslichen Schmutzwasser über den in der Stolbergstraße bestehenden Mischwasserkanal abgeführt.

Die Abfallentsorgung erfolgt über ein privates Entsorgungsunternehmen.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich gegenüber der bisherigen Situation keine erhöhten Anforderungen an die Ver- und Entsorgung, so dass die Ver- und Entsorgungssituation unverändert bleibt.

## **9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung**

Ausgehend von dem Umfang der festgesetzten Baugebiete von insgesamt etwa 0,6 ha und den unter Punkt 5 erläuterten Maßfestsetzungen bleibt die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit etwa 2.400 m<sup>2</sup> weit unter dem für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Unabhängig von einer planungsrechtlichen Differenzierung und Einordnung einzelner Teilflächen innerhalb des

Plangebietes gelten daher die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zuvor erfolgt oder zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich 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 die Planung im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) an Vollzugsfähigkeit leiden könnte.

Bereits in der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Coesfelder Straße/ Stolbergstraße" waren die im Übergang zwischen dem Wohngebiet südlich der Stichstraße und den Flächen des Maria-Ludwig-Stiftes bestehenden Gehölzstrukturen auf einer Breite von 2,0 m als zu erhalten festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieses Bestandes wird als grünordnerische Maßnahme sowie zur Stolbergstraße hin eine zwei Meter breite Heckenpflanzung zum Erhalt und zur ergänzenden Anpflanzung festgesetzt.

Eine vergleichbare Festsetzung zum Anpflanzen einer Hecke an der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Grundstücke nördlich der Stichstraße wäre zwar mit dem Ziel einer Einbindung des Gebietes durch Grünstrukturen wünschenswert, ist aber auf Grund der vorhandenen Standortbedingungen, wie dem Privatweg, einer auf dem nördlich angrenzenden Grundstück bestehenden Stützmauer, sowie aufgrund der auf den Grundstücken vorhandenen Nebenanlagen nicht realisierbar.

## **10. Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt in einer ruhigen Wohnlage. Die von der Coesfelder Straße ausgehenden Emissionen werden durch die dichte Bebauung entlang der Coesfelder Straße abgeschirmt. Eine gewerbliche Nutzung, die zu relevanten Immissionen im Gebiet führen könnte, ist im Umfeld nicht vorhanden. Für das Plangebiet sind weder aktive noch passive Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

## **11. Maßnahmen zur Bodenordnung**

Da die bestehenden Grundstücke unter Berücksichtigung der gegebenen Eigentumsverhältnisse in Lage, Form und Größe einer bebauungsplankonformen Nutzung nicht entgegenstehen, sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich.

## 12. Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine konkreten Erkenntnisse oder besonderen Verdachtsmomente zu planungsrechtlich relevanten stofflichen Belastungen des Bodens vor.

## 13. Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmale sowie andere schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bestehen nach bisherigem Kenntnisstand weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung.

## 14. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/2 „Stolbergstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha.

<b>Festgesetzte Nutzung</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>Anteil i. V. H.</b>
Allgemeines Wohngebiet	5.967	89
Öffentliche Verkehrsfläche	750	11
Summe:	6.716	100

## 15. Kosten

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Stolbergstraße" sind sowohl verkehrlich als auch in Bezug auf die Ver- und Entsorgung erschlossen. Die von der Stolbergstraße ausgehende Stichstraße wurde auf Grundlage der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Coesfelder Straße/ Stolbergstraße" durch den Investor endausgebaut. Ausgleichsmaßnahmen fallen, wie unter Punkt 9 erläutert, nicht an. Dementsprechend entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes 12/2 „Stolbergstraße“ keine Kosten.

Aufgestellt:  
Dülmen, den 12.06.2012  
Stadt Dülmen – Dez. III / FB 611  
i.V.

gez.  
Leushacke  
Stadtbaurat