

B E G R Ü N D U N G zur II. Änderung des Bebauungsplanes

„Leeser Esch“

in der Gemarkung Dülmen-Stadt, Flur 3

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum
2. Derzeitige Nutzung und bestehendes Planungsrecht
3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
4. Städtebauliches Konzept
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
6. Örtliche Bauvorschriften
7. Verkehrliche Erschließung
8. Ver- und Entsorgung
9. Eingriffe in Natur und Landschaft
10. Immissionsschutz
11. Maßnahmen zur Bodenordnung
12. Altlasten
13. Denkmalschutz
14. Flächenbilanz
15. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Planbereich des Bebauungsplanes „Leeser Esch“ liegt in der Gemarkung Dülmen-Stadt des Stadtbezirks Dülmen-Mitte. Er befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteiles Dülmen-Mitte.

Der Geltungsbereich der II. Änderung umfasst einen ca. 0,5 ha großen Bereich am südlichen Rand des o.g. Bebauungsplanes. Das Änderungsgebiet ist etwa 1.000 m vom Stadtmittelpunkt entfernt. Es wird begrenzt im Norden durch den Stockhover Weg, im Süden durch den Unmatenweg und im Westen durch die städtische Grünanlage, an die sich die Billerbecker Straße anschließt.

2. Derzeitige Nutzung und bestehendes Planungsrecht

Die Grünanlagen des Änderungsgebietes sind als Öffentliche Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bereich des ehemals auf diesem Standort vorhandenen Fröbel-Kindergartens wird durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten planungsrechtlich gesichert.

Nachdem der Fröbel-Kindergarten bis auf die Grundmauern abgebrannt ist, ist das Plangebiet der II. Änderung des o.g. Bebauungsplanes ungenutzt. Die westlich gelegene öffentliche Grünfläche, auf der sich eine Tannenschonung entwickelt hat, stand bislang dem Kindergarten zur Freiflächennutzung zur Verfügung.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem seit dem 24.04.1979 rechtskräftigen Bebauungsplan „Leeser Esch“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und bauliche Ergänzung eines innenstadtnahen Wohnbereiches geschaffen, welcher durch Gemeinbedarfsflächen und Öffentliche Grünflächen sinnvoll ergänzt wird.

Im vorgesehene Änderungsbereich sieht der derzeitige Bebauungsplan, wie bereits erwähnt, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten sowie eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park vor.

Nachdem der in diesem Bereich vorhandene Fröbel-Kindergarten abgebrannt ist, soll der Standort des ehemaligen auf den Flurstücken 331 und 332 befindlichen Fröbel-Kindergartens aufgegeben werden. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.07.2002 den Beschluss gefasst, den Fröbel-Kindergarten als Anbau an die Grundschule Dernekamp wieder aufzubauen.

Durch die Aufgabe der Nutzung besteht nunmehr die Möglichkeit, das Gebiet neu zu ordnen. Die Lage des Plangebietes eignet sich für Wohnbebauung. Das Plangebiet liegt in gut erreichbarer Entfernung zur Innenstadt, und Infrastruktureinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung vorhanden. Das Gebiet ist zudem bereits von Wohnbebauung umgeben.

Im Interesse einer geordneten Entwicklung wird die sowohl eine Änderung des Bebauungsplanes „Leeser Esch“ als auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu diesem Bebauungsplan soll nicht durchgeführt werden, weil diese nach den näheren Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltver-

träglichkeitsprüfung (UVP) v. 12.05.1990 in der zzt. geltenden Fassung nicht erforderlich ist.

4. Städtebauliches Konzept

Bei der Überplanung gilt es, im Wesentlichen an die städtebaulichen Merkmale des bestehenden Baugebietes „Leeser Esch“ anzuknüpfen, den bislang ruhigen Wohngebietscharakter zu wahren und die vorhandene Erschließung nicht unzumutbar zu belasten.

Durch die beabsichtigte Überplanung des Kindergartengeländes und die Einbeziehung der westlich gelegenen Öffentlichen Grünfläche, auf der sich eine Tannenschonung entwickelt hat und die bislang dem Kindergarten zur Freiflächennutzung zur Verfügung stand, sowie eines streifenförmigen Bereiches der östlich anschließenden Öffentlichen Grünfläche, der ebenfalls durch den Kindergarten genutzt worden ist, lassen sich potenziell zehn Baugrundstücke mit einer Grundstücksgröße von ca. 300 bis 500 qm in Einzel- und Doppelhausbauweise realisieren.

Leitbild ist insbesondere der Erhalt des ruhigen, innerstädtischen Wohngebietscharakters, der wesentlich durch Gebäudetyp und -stellung sowie durch die bauliche Dichte und gute Durchgrünung bestimmt wird.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung:

In seinem Geltungsbereich setzt die Änderung des Bebauungsplanes Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung verbindlich fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt.

Entsprechend dem bestehenden Siedlungscharakter und zur Vermeidung übermäßiger Baukörper sind im gesamten Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Der zulässige Ausnutzungsgrad der Grundstücksflächen wird auf eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Die Geschossigkeit wird auf eine zweigeschossige Bebauung beschränkt, wobei durch die gleichzeitige Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss möglich ist. Diese Begrenzung der Gebäudehöhen in Verbindung mit der Zweigeschossigkeit erfolgt im Hinblick auf den Gebäudebestand nördlich und südlich des Änderungsbereiches. Dadurch wird eine überdimensionale Höhenentwicklung mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse vermieden, gleichzeitig aber eine hohe Baukörperausnutzung ermöglicht.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei beschränkt, um eine zu starke Verdichtung – insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und der erforderlichen Stellplatzanlagen - zu verhindern.

Die gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. Aufgrund der Plangebietsgröße, des Zuschnitts, der umgebenden Nutzung und Struktur ergibt sich für die genannten Nutzungen keine Standortgunst.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Rahmen der örtli-

chen Bauvorschriften festgelegt. Die Festsetzung von Satteldächern als Dachform erfolgt in Orientierung an der Bebauung nördlich des Stockhover Weges. Zur Erzielung eines harmonischen optischen Eindrucks wird bei aneinandergrenzenden Hauptbaukörpern und Dächern die Einheitlichkeit der Materialien und Farben gefordert. Für die Baufenster am Stockhover Weg wird die Firstrichtung festgelegt, um im Hinblick auf die sich dort anbietende Bauweise als Doppelhäuser ein ruhiges Siedlungsbild zu erreichen.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße Stockhover Weg. Die vorgeschlagenen Grundstücke, die nicht direkt am Stockhover Weg liegen, werden über einen öffentlichen Stichweg erschlossen, so dass der angrenzende Unmatenweg nicht zur Erschließung der Grundstücke dient.

8. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind die Grundnetze der Versorgungsträger vorhanden. Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Dülmen GmbH.

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Mischsystem durch den im Stockhover Weg vorhandenen Kanal und die Neuverlegung eines Kanals im geplanten Stichweg.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers richtet sich nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. der örtlichen Entwässerungssatzung. Über das bereits erschlossene und bebaute Kindergartengrundstück hinaus erfolgt in Teilbereichen eine zusätzliche erstmalige Bebauung, die somit unter die Regelung des § 51 a LWG fällt. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse, die im Rahmen einer Kindergartenerweiterung 1996 gutachterlich durch ein Ingenieurbüro ermittelt worden sind, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Eine alternative Behandlung des Niederschlagswassers i.S.d. § 51 a LWG scheidet hier aus, da aufgrund der innerstädtischen Lage die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ausgeschlossen ist und die Ableitung in einem Trennsystem vor dem Hintergrund des bestehenden Mischwasserkanalsystems technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig ist.

Der erforderliche vorsorgliche Brandschutz mit einer Löschwasserversorgung von 1600 l/min über 2 Stunden wird durch die Gemeinde und über das Trinkwassernetz des Versorgungsbetriebes sichergestellt.

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

9. Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in bislang der Natur und Landschaft zur Verfügung stehenden Flächen ausgelöst. Für die bisher als Öffentliche Grünfläche/Parkanlage festgesetzten Grundstücksbereiche werden durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erstmalige Bebauung geschaffen. Gemäß § 21 BNatSchG i.V.m. § 1 a Baugesetzbuch ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den durch diesen Bebauungsplan ermöglichten und durch die geplante bauliche Nutzung unvermeidbaren Ein-

griffen in Natur und Landschaft ausgehen, nach den Kriterien des § 1 Abs. 6 BauGB abwägend zu entscheiden.

Um Aussagen bezüglich erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen treffen zu können, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Land Nordrhein-Westfalen, vorgenommen worden.

Die bisher als Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Bereiche, die durch den Kindergarten als Freifläche genutzt worden sind, werden nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Kompensation des Eingriffs wird den Eingriffsbereichen eine ca. 764 qm große Teilfläche des außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstückes Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75, Flurstück 71, die als extensiv zu nutzende Grünfläche zu entwickeln ist, zugeordnet.

Für den Bereich des Kindergartens, der bisher als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist, wird durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff ausgelöst. Kompensationsmaßnahmen sind für diesen Teil nicht erforderlich.

Zur optischen Abgrenzung und als Übergang zur benachbarten Parkanlage wird für den Randbereich des Plangebietes die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt.

10. Immissionschutz

Immissionsschutzrechtliche Problemstellungen sind für diesen Bereich nicht erkennbar.

11. Maßnahmen zur Bodenordnung

Da die Grundstücke ausschließlich im städtischen Eigentum sind, werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

12. Altlasten

Über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Schadstoffen liegen weder konkrete Erkenntnisse noch besondere Verdachtsmomente vor.

13. Denkmalschutz

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

14. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes insgesamt	ca.	5.250 qm
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	3.665 qm
Verkehrsfläche	ca.	1.585 qm

15. Kosten

Aufgrund der vorhandenen verkehrsmäßigen Erschließung des ehemaligen Kindergartengrundstückes fallen lediglich für den geplanten Stichweg Straßenausbaukosten an. Folgende überschlägig ermittelte Kosten werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen:

Kanalerschließung	ca.	26.000 EUR
Straßenbau	ca.	15.000 EUR
Ausgleichsmaßnahmen	ca.	2.800 EUR
Gesamtkosten	ca.	43.300 EUR

Die Kosten zur Realisierung des notwendigen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich durch Kostenerstattungsbeiträge der zukünftigen Grundstückseigentümer refinanzieren. Im Übrigen steht den anfallenden Kosten der Verkaufserlös der im Plangebiet entstehenden städtischen Grundstücke gegenüber.

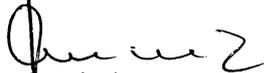
Aufgestellt:

Dülmen, den 11.03.2003

STADT DÜLMEN

- Dez. III/61 -

I.V.



(Leushacke)
Beigeordneter