

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zum Änderungs- und Ergänzungsentwurf Nr. 83/1 des Bebauungsplan-Entwurfes "Schürmann-Reismann" in der Gemarkung Buldern der Stadt Dülmen.

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des künftigen Plangebietes

Der Bebauungsplan-Entwurf umfaßt einen ca. 2,48 ha großen Bereich südöstlich des Ortsmittelpunktes des Stadtgebietes Dülmen-Buldern, südlich der Bundesbahnstrecke Wanne-Bremen. Das Plangebiet wird begrenzt durch die vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße Raiffeisenring.

2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Innerhalb des neuen Plangebietes befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle Reismann, die schon von einer Wohnbebauung eingegrenzt wird.

3. Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten, Süden und Westen an die vorhandene Wohnbebauung, die im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schürmann-Reismann" entstanden ist.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Es sollen durch den Bebauungsplan-Entwurf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Festsetzung von Wohnbauflächen geschaffen werden. Die landwirtschaftliche Hofstelle Reismann wird durch Eigeninitiative des Grundeigentümers zur Zeit verlagert. Damit steht fest, daß diese Fläche nach der Auslagerung des landwirtschaftlichen Betriebes für eine Wohnbebauung freigemacht wird und die bestehenden Immissionskonflikte zu der vorhandenen Wohnbebauung beseitigt werden.

Der bestehende Bebauungsplan "Schürmann-Reismann" weist für diese Fläche nur nördlich Festsetzungen aus. Er ist deshalb für diesen Planbereich zu ändern und zu ergänzen.

Die bisher getroffenen Festsetzungen in diesem Planbereich durch den Bebauungsplan "Schürmann-Reismann" werden aufgehoben.

Für diesen als Restfläche zu bezeichnenden Bereich soll durch diesen Änderungs- und Ergänzungsplan eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung geschaffen werden.

Für den Stadtbezirk Dülmen-Buldern, der als Siedlungsschwerpunkt im Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen ausgewiesen ist, stehen größere Flächen zur weiteren Wohnbebauung nicht zur Verfügung, um der großen Nachfrage nach Baugrundstücken aus der ansässigen Bevölkerung gerecht zu werden.

Durch die Verlagerung der landwirtschaftlichen Hofstelle kann diese Fläche, entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen, der Wohnbebauung zugeführt werden. Des weiteren wird durch diesen Änderungs- und Ergänzungsentwurf zum Bebauungsplan "Schürmann-Reismann" die freiwerdende Fläche durch Wohnbebauung gefüllt.

Der Bebauungsplan-Entwurf ist gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Wohnbaufläche wird als "Reines- und Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Es soll durch den Bebauungsplan-Entwurf eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung für diesen Siedlungsbereich geschaffen werden.

5. Zweck und Träger der Maßnahme

Der Bebauungsplan-Entwurf schafft verbindliches Baurecht für das im Planteil dargestellte Plangebiet.

Gemäß § 1 Abs. 6 BBauG werden insbesondere

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstruktur,

- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
 - die Belange des Umweltschutzes
- berücksichtigt.

Die öffentlichen und privaten Belange werden gegen-und untereinander abgewogen.

Die Durchführung der baulichen Maßnahmen ist auf der Grundlage dieses Bebauungsplan-Entwurfes von den jeweiligen Grundeigentümern vorzunehmen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

In seinem Geltungsbereich setzt dieser Bebauungsplan-Entwurf Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung verbindlich fest. Im Bereich der zu bebauenden Grundstücke ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Bebauung auf den vorgeschlagenen Grundstücken soll in I- und II-geschossiger und im südwestlichen Bereich in III-geschossiger Bauweise, als Einzelhäuser bzw. Hausgruppen und südwestlich als Mehrfamilienhäuser durchgeführt werden. Diese Bauweise berücksichtigt die schon vorhandene Bebauung rund um das Plangebiet.

Die Dachform der Häuser soll als Satteldach errichtet werden, mit einer Dachneigung von 30 - 40°, wobei für die verschiedenen Bauweisen auch unterschiedliche Dachneigung^{en} festgelegt wurden, damit auch für die I-geschossigen Einzelhäuser der Ausbau des Dachgeschosses möglich ist. Diese festgesetzten Firstrichtungen sind im Bebauungsplan-Entwurf verbindlich dargestellt.

7. Grünflächen - Kinderspielplatz

In dem Planbereich des Änderungs- und Ergänzungsentwurfes sind öffentliche Grünflächen bzw. Kinderspielplätze nicht weiter ausgewiesen, da diese in dem verbleibenden Planbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Schürmann-Reismann" in ausreichender Größe vorhanden und ausgebaut sind. Sie entsprechen in ihrer Größenordnung und Lage den Anforderungen des Rd.Erl. des Innenministers NW vom 31.7.1974.

8. Erschließung

Das neue Plangebiet wird von der vorhandenen Ringstraße Raiffeisenring mit ~~den~~ Stichstraßen tangiert. Zur Erschließung des Plangebietes soll von der Ringstraße Raiffeisenring eine West-Ost-Verbindung von 6,0 m Breite geschaffen werden.

An diese Erschließungsstraße wird ein schleifenförmiger, befahrbarer Wohnweg von 5,0 m Breite angeschlossen.

Die weitere Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch private Erschließungswege, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten sind. Durch die Ausweisung eines Fußweges wird das Plangebiet an das schon vorhandene Fußwegenetz angeschlossen.

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend Stellplätze und Garagen (90 Stück) ausgewiesen.

9. Immissionsschutz

Der bisher bestehende Immissionskonflikt zwischen dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb Reismann und der angrenzenden Wohnbebauung wird durch die Verlagerung des landwirtschaftlichen Betriebes beseitigt. Weitere Immissionskonflikte bestehen nicht. Immissionsschutz ist nicht erforderlich.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die VEW, mit Wasser durch die Gelsenwasser AG.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind weitgehend vorhanden. Sie werden über die geplanten, öffentlichen Erschließungsstraßen und Wege in das Baugebiet verlängert.

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem.

Die Fläche ist im genehmigten Generalentwässerungsplan des Ortsteiles Dülmen-Buldern enthalten.

Ein ausreichender Versorgungsdruck über das öffentliche Netz sowie ein ausreichender Feuerlöschdruck wird durch Maßnahmen der Gemeinde und der Gelsenwasser AG. als Grundschutz sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt nur auf den nach § 4 Abs. 1 AbfBG genehmigten Anlagen.

11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Im Bebauungsplangebiet werden Bodenordnungsmaßnahmen, soweit erforderlich, auf freiwilliger Basis mit den beteiligten Grundeigentümern angestrebt. Sollte eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht möglich sein, werden folgende Bodenordnungsmaßnahmen angeordnet:

- a) Umlegung gemäß §§ 45 - 79 BBauG
- b) Grenzregelung gemäß §§ 80 - 84 BBauG
- c) Enteignung gemäß §§ 85 - 122 BBauG.

12. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca. 2,17 ha	=	88 %
Verkehrsfläche	ca. 0,31 ha	=	12 %
Bruttobaufläche	ca. 2,48 ha	=	100 %.

ca. 40 WE in 1-geschossigen Einzelhäusern und Hausgruppen

ca. 15 WE in 2-geschossigen Hausgruppen

ca. 14 WE in 2-3-geschossigen Häusern

Geplante Einwohner

ca. 69 WE x 2,5 EW = ca. 173 Einwohner

Netto-Wohndichte

$\frac{\text{ca. 69 WE} \times \text{2,5 EW}}{2,17 \text{ ha}} = \text{ca. 80 EW/ha.}$

13. Kosten der Maßnahme

Grunderwerb	ca. 269.700,00 DM
Kanalbau	ca. 350.000,00 DM
Straßenbau einschließlich Beleuchtung	<u>ca. 310.000,00 DM</u>
Gesamtkosten	ca. 929.700,00 DM

Der Eigenanteil der Stadt Dülmen beträgt:

ca. 92.970,00 DM

14. Vorgesehene Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließung des Baugebietes wird durch Erhebung von anteilmäßigen Erschließungsbeiträgen und Haushaltungsmitteln der Gemeinde durchgeführt.

Die Versorgung wird durch die zuständigen Versorgungsträger durchgeführt und durch anteilmäßige Beiträge der Grundeigentümer finanziert.

15. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Bei der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf wohnende oder arbeitende Menschen zu erwarten.

Auf eine Sozialplanung im Sinne des § 13a BBauG kann deshalb verzichtet werden.

16. Begründung über die gestalterischen Festsetzungen der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 103 BauO NW.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zu den Gestaltungsfestsetzungen festgestellt, daß es sich bei dem Plangebiet um die Ergänzung, Entwicklung und Aufschließung eines Siedlungsbereiches südöstlich des Ortsmittelpunktes des Stadtgebietes Dülmen-Buldern handelt.

In die Abwägung einbezogen wurden insbesondere die Grundsätze des § 1 Abs. 6 und 7 BBauG sowie als private diejenigen, die den Schutz der Wohnruhe, Schutz des Eigentums, Gesichtspunkte der freien Entfaltung der Gestaltungsideen der Bauherren usw. beinhalten. Insgesamt überwiegen jedoch die vorgenannten öffentlichen Belange.

Das Plangebiet wird schon durch vorhandene Bebauung eingegrenzt. Es wurden die Gestaltungselemente aus der vorhandenen Bebauung übernommen und festgesetzt, um hier in Fortsetzung der vorhandenen Bebauung einen Siedlungsbereich zu schaffen, die die bereits vorhandenen Gestaltungselemente aufnimmt, variiert, weiterentwickelt und somit zu einer homogenen Siedlungsstruktur beiträgt.

16.1 In dem Planbereich ist das Satteldach bei der vorhandenen Bebauung schon überwiegend vorhanden. Dieses Element der Gestaltung soll auch bei der Neuansiedlung fortgesetzt werden.

16.2 Die verschiedenen Festsetzungen der Dachneigungen von 30°, 40° und 35 bis 40°, ergaben sich einmal aus der vorhandenen Bebauung. Für die 2-3-geschossigen Gebäude der Neuansiedlung im Planbereich wurden niedrigere Dachneigungen (30°) gewählt, da diese Grundstücke nicht die Größe der vorhandenen Bebauung aufweisen.

Es ergibt sich somit auch eine verdichtete Bebauung gegenüber dem Bestand. Durch die etwas niedriger gehaltene Dachneigung soll erreicht werden, daß bei den kleineren Grundstücksgrößen eine Verschattung der verbleibenden Freiräume (Gärten) durch die jeweilige Nachbarbebauung nicht wesentlich erfolgt.

16.3 Die jeweilige Firstrichtung für die neue Wohnbebauung wurde festgesetzt, um eine Abwechselung entlang der Straßenzüge mit der damit verbundenen Stellung der Gebäude zu erhalten. Hierbei wurde die Besonnung der Gebäude berücksichtigt.

16.4 Die Festlegung der zulässigen Drempeelhöhe von 0,80 m über Rohdecke soll sicherstellen, daß sich nicht einzelne Gebäude entlang der Straßen bzw. des ganzen Planbereiches wesentlich in ihrer Höhengestaltung von der Nachbarbebauung abheben, die ggf. das Gestaltungsbild des Siedlungsbereiches stören könnten.

Bei den jeweiligen Dachneigungen in Verbindung mit der festgesetzten Drempeelhöhe ist ein Ausbau des Dachgeschosses immer gegeben.

16.5 Die festgesetzte, einheitliche Dachgestaltung bei aneinandergrenzenden Gebäuden in Farbe, Material und konstruktiver Ausbildung soll verhindern, daß sich das jeweils eigene Gebäude von den direkt angrenzenden Nachbargebäuden abhebt und innerhalb dieser, für sich bestehenden Hausgruppen, unterschiedliche Gestaltungselemente verwandt werden, die das Gesamtbild der Hausgruppe stören würden.

16.6 Mit der Festlegung der Verblendung der Gebäude soll die in dem schon bebauten Gebiet vorhandene Gestaltung des Außenmauerwerks fortgesetzt werden.

Es sind auch andere Materialien für die Außenwandflächen, z.B. Beton, Holz, Putz und Asbestzementplatten zulässig, die jedoch nur eine untergeordnete Fläche von max. 20 % der gesamten Außenwandfläche der Gebäude in Anspruch nehmen sollen, damit das Hauptelement der Verblendung erhalten bleibt.

16.7 Antennenanlagen sind nur als Gemeinschaftsanlage oder unter Dach zulässig, damit die entstehenden Dachlandschaften nicht durch diese Antennenanlagen übermäßig gestört werden.

Bei den getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind noch genügend Freiräume zur Gestaltung der einzelnen Bauelemente enthalten, um den zukünftigen Bauherren des Gebietes eigene Gestaltungsideen überlassen zu können, da nur relativ wenige Einzelheiten gestalterisch tatsächlich geregelt werden, die jedoch zur Schaffung eines abgewogenen Siedlungsbereiches notwendig sind.

Aufgestellt:
Dülmen, den 04. 07. 1983
- Dez. IV/61 -

I. V.


(Sobirey)
Beigeordneter

bitte wenden