STADT DÜLMEN

Begründung

zur II. Änderung des BEBAUUNGSPLANES NR. 73/5

"AM HOLZPLATZ - TEIL III"

GEMARKUNG DÜLMEN-STADT

GLIEDERUNG

1 LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2 VORHANDENE NUTZUNG UND UMGEBUNG

3 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

4 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

5 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

6 FESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

6.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

6.4 ERSCHLIESSUNG

6.5 GRÜNFLÄCHEN UND -STRUKTUREN

6.6 VER- UND ENTSORGUNG

7 IMMISSIONEN

7.1 BAHN-IMMISSIONEN

7.2 KRAFTFAHRZEUG-IMMISSIONEN

8 ALTLASTEN

9 DENKMALSCHUTZ

10 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

11 FLÄCHEN- UND NUTZUNGSBILANZ

...

1 LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Am Holzplatz - Teil III" liegt im Siedlungsbereich Dülmen-Mitte in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes.
Der räumliche Geltungsbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes wird im Nordwesten durch die Straße "Schwarze Kamp", im Nordosten durch die teilweise schon vorhandene Wohnbebauung "Schedelichstraße" , im Südosten durch den "Ostdamm" und im Südwesten durch die Bahntrasse Gronau - Dortmund begrenzt. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,8 ha.

2 VORHANDENE NUTZUNG UND UMGEBUNG

Das Plangebiet umfaßt das z. Zt. brachliegende Gelände eines früheren Holzverarbeitungsbetriebes, auf dem sich teilweise Sträucher und Bäume im Wildwuchs ausgebreitet haben, die Straße "Alter Ostdamm", die durch ihre Lindenallee besonders prägend wirkt, und den daran angrenzenden Fuß- und Radweg.
Die Umgebung des Plangebietes wird im Nordwesten und Nordosten durch Wohnbebauung und im Südosten und Südwesten durch Bahn- und Straßenverkehrstrassen geprägt.
Das Plangebiet liegt sehr günstig zur Innenstadt und zum Bahnhof. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind daher gut erreichbar.

3 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Planbereich eine Sonderbaufläche dar. Im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren mit der II. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wird, soll statt dessen künftig eine Darstellung als Wohnbaufläche erfolgen.
Der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Holzplatz - Teil III" setzt für den betreffenden Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Standortverwaltung' sowie für den östlichen Bereich eine Pflanzbindung zugunsten von Abschirmungsmaßnahmen fest.
Der vorhandene Geh- und Radweg ist derzeit als solcher festgesetzt.

4 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlaß für die II. Änderung des Bebauungsplanes sind die veränderten Planungsabsichten hinsichtlich des ursprünglich vorgesehenen Neubaus einer Standortverwaltung auf dem o.g. Gelände. Dieses Vorhaben ist seitens der zuständigen Bundesverwaltung nunmehr endgültig für diesen Standort aufgegeben worden, so daß die Stadt Dülmen das Grundstück erwerben konnte.
Ziel der II. Änderung ist die Überplanung des Geländes zum Zwecke weiterer Wohnbebauung, die das teilweise bereits bebaute Wohngebiet an der "Schedelichstraße" ergänzen soll. Die

Lage zur Innenstadt und zum Bahnhof spricht für eine Wohnnutzung von relativer Dichte. Der Alleecharakter der Straße "Alter Ostdamm" soll erhalten werden.

5 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Bei der Änderung von Bauleitplänen ist darauf abzustellen, ob und inwieweit aufgrund der Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um eine Aussage treffen zu können, ob durch die II. Änderung des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt und damit ein Ausgleich erforderlich wird, ist im Sinne einer groben Prognose eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen worden. In dieser sind die bisher zulässige Nutzung und die beabsichtigten Festsetzungen gegenübergestellt worden mit dem Ergebnis, daß kein Eingriff begründet wird und somit ein ökologischer Ausgleich nicht erforderlich ist.
Unabhängig davon werden aber Festsetzungen über Pflanzmaßnahmen getroffen, um zum einen die Prägung durch die Allee zu erhalten und zum anderen eine gewisse Grünstruktur des Gebietes sicherzustellen. Dabei soll der verstreut gelegene Baum- und Strauchbestand mit einbezogen werden, was vor allem im Randbereich zu der vorhandenen Bebauung an der "Schedelichstraße" durch die für diesen Bereich festgesetzte Pflanzbindung möglich ist (s. 6.5).

6 FESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Plangebiet wird eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
c) Anlagen für Verwaltungen,
d) Gartenbaubetriebe,
e) Tankstellen,
werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

Die Zulassung der v.g. Nutzungen würde die relativ ruhige Wohnlage des Gebietes nicht mehr gewährleisten. Im übrigen ergibt sich für die genannten Betriebe und Anlagen keine Standortgunst innerhalb des Wohngebietes.

6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Geschossigkeit und Bauweise orientieren sich an der umgebenden tatsächlichen oder festgesetzten Bebauung, um die vorhandene Wohnbebauung strukturell zu ergänzen. Vor diesem Hintergrund wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt, die allerdings je nach Lage im Plangebiet in Bauweise und Geschossigkeit differiert.

Unter der Maßgabe, wegen der infrastrukturell günstigen Lage des Baugebietes eine relativ dichte Bebauung zu erzielen, wird entlang der Erschließungstraße "Schwarze Kamp" eine in Anlehnung an die Festsetzungen im nicht geänderten Teil des Bebauungsplanes zwingend zweigeschossige Bebauung als Hausgruppen und an der Straße "Alter Ostdamm" eine maximal zweigeschossige Bebauung als Hausgruppen festgesetzt. Im übrigen Plangebiet wird dagegen die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoß begrenzt. Zulässig sind dort Einzel- und Doppelhäuser. Somit wird die Höhenentwicklung und Bauweise der schon bestehenden Bebauung an der "Schedelichstraße" aufgenommen.

Im Bereich der Allee wird in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe eine überdimensionierte Höhenentwicklung mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse vermieden, gleichzeitig aber bei den dort alternativ zulässigen Pultdächern eine großzügige Baukörperausnutzung in vertikaler Richtung ermöglicht.

Der zulässige bauliche Ausnutzungsgrad der Grundstücksflächen wird auf eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt.

Soweit nicht ein konkreter Standort im Bebauungsplan vorgegeben ist, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Grundstücksfläche, die zwischen den Fluchten der vorderen und hinteren Baugrenze liegt, zulässig, um so die Entwicklung eines zusammenhängenden Freiraumes in den hinteren Gartenflächen sicherzustellen.

6.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften festgelegt.

Für Doppel- und Einzelhäuser werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45° festgesetzt, um bei mäßiger Höhenentwicklung eine möglichst große Baukörperausnutzung zu ermöglichen. Bei Hausgruppen wird die Dachneigung von Satteldächern auf 30 bis 35° beschränkt, damit durch die Kombination von Dachneigung und zulässig bzw. zwingend zweigeschossiger Bauweise die Verschattung möglichst gering gehalten wird. Für die Bebauung an der Allee sind alternativ auch Pultdächer zulässig, um so die Chance zu bieten, neue Architekturformen und aus energietechnischer Sicht die hervorragende Südwestlage ausnutzen zu können.

...

Damit ein aus städtebaulicher Sicht homogenes Siedlungsbild entsteht, werden im Bebauungsplan hinsichtlich der äußeren Gestaltung und der Farbgestaltung der Außenwand- und Dachflächen Vorgaben gemacht.
Die Stellung der Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung bestimmt.

Die Gestaltungsfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.4 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen "Schwarze Kamp" und "Alter Ostdamm". Zwei kurze Stichstraßen von der Allee aus dienen der inneren Erschließung. Am "Alten Ostdamm" selbst wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um das Anlegen privater Zufahrten auszuschließen und damit sowohl die Allee als auch die Gartenbereiche der Häuser am "Alten Ostdamm" vor verkehrlicher Beeinträchtigung zu schützen.
Eine fußläufige Anbindung an die Straße "Alter Ostdamm" wird dadurch nicht ausgeschlossen.

Im Zusammenhang mit der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen in dem von der Allee aus gesehenen rückwärtigen Grundstücksbereich wird zur Sicherung der Zufahrt zu den Hausgruppen am "Alten Ostdamm" ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger an der Nordostseite der betreffenden überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Das hat gleichzeitig den Effekt, daß die südwestlich ausgerichteten Grundstücksteile als Gartenbereiche von entsprechenden Anlagen und Versiegelung freigehalten werden und daß auch aus grundrißtechnischer Sicht bessere Möglichkeiten bestehen.

6.5 GRÜNFLÄCHEN/-STRUKTUREN

Der Alleecharakter des "Alten Ostdamms" wird dadurch gewahrt, daß die vorhandenen Linden durch eine Erhaltungs- und Pflanzbindung gesichert und ergänzt werden. Zur besseren Durchgrünung und zur Abgrenzung der verschiedenen Bereiche untereinander und gegenüber der bestehenden Bebauung an der "Schedelichstraße" werden Pflanzbindungen für Hecken festgesetzt.

An der "Schedelichstraße" ist ein Spielplatz in einer für das gesamte Bebauungsplangebiet ausreichenden Größe schon festgesetzt, so daß der Bedarf, der durch die Erweiterung der Wohnbaufläche entsteht, dort gedeckt wird.

6.6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser wird von den Stadtwerken Dülmen GmbH gewährleistet.

...

Der erforderliche vorsorgliche Brandschutz mit einer Löschwasserversorgung von 800 l/min. über 2 Stunden = 48 cbm je Stunde, wird durch die Gemeinde und ggf. über das Trinkwassernetz des Versorgungsbetriebes als Grundschutz sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Dülmen.

Das Abwasser (Schmutzwasser) wird über Mischwasserkanäle abgeleitet und in der Kläranlage Dülmen-Mitte geklärt.

Aufgrund der Bodensanierung ist eine Versickerung oder Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 51a LWG nicht möglich.

7 IMMISSIONEN

7.1 BAHN-IMMISSIONEN

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Dortmund - Gronau. Von 5.18 Uhr bis 22.39 Uhr verkehren auf dem betroffenen zweigleisigen Streckenabschnitt bis zu 35 Züge in beiden Richtungen. Die Gleisanlage befindet sich in etwa auf gleicher Höhe wie das Siedlungsgelände. Die nächstgelegene überbaubare Fläche hat zur Gleismitte des vorderen Gleises einen Abstand von 49,5 m, zur Gleismitte des hinteren Gleises beträgt er 55 m.
Zur Ermittlung der Lärmbelästigung wurde nach Maßgabe der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil I, Ausgabe Mai 1987, eine Bewertung der Schallimmissionen durchgeführt. Dabei wurde auf die Angaben der Deutschen Bahn AG zu Zugdaten und Streckenbelegungen (Stand 1992 und 1998) zurückgegriffen. Im Rahmen der Immissionsberechnung wurde festgestellt, daß die vorliegenden Immissionswerte von tags 57 dB (A) bzw. 58 dB (A) und nachts 52 dB (A) bzw. 53 dB (A) die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (tags 55 dB (A) und nachts 40 - 45 dB (A)) übersteigen.
Das Plangebiet liegt im Lärmeinwirkungsbereich der Bahnstrecke und muß insofern als vorbelastete Fläche angesehen werden, die im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet wird.

Ausgehend von den ermittelten Beurteilungspegeln ist der betreffende Bereich in den Lärmpegelbereich II (56 - 60 dB) einzuordnen, d.h., daß das bewertete resultierende Schalldämmaß $R_{w,res}$ für Außenwandteile mindestens einem Wert von 30 dB (A) für Wohn- und Schlafräume entsprechen muß. Dies entspricht bei Fenstern der Schallschutzklasse II. Diese Anforderung wird üblicherweise von den aus wärmeschutztechnischen Gründen erforderlichen isolierverglasten Fenstern erfüllt.

Die Immissionswerte sind unter Berücksichtigung der vollen zulässigen Streckengeschwindigkeiten von 100 km/h errechnet worden. Da diese auf dem betreffenden Streckenabschnitt, der schon zum Bahnhofsbereich gehört, praktisch

nicht zur Anwendung kommt, liegt der Rechenwert auf der günstigen Seite.
Der Immissionspegel für die Nachtzeit resultiert aus nur 2 bis 4 tatsächlichen Zugfahrten.

Es ist davon auszugehen, daß die tatsächlich erreichten Werte unter den hier errechneten liegen.

7.2 KRAFTFAHRZEUG-IMMISSIONEN

An der Südostseite grenzt das Plangebiet an den "Ostdamm", der an dieser Stelle gerade die Bahntrasse unterquert hat und langsam ansteigt, aber noch unter dem Niveau des Plangebietes verläuft.
Grundlage für die Bewertung der vom "Ostdamm" ausgehenden Lärmimmissionen auf das geplante Wohngebiet bildet eine Verkehrsanalyse von 1997.
Als Kfz-Belastung zwischen den Zählstellen Abzweig Kreuzweg und Abzweig Ostlandwehr wurden 8.439 Kfz/24 Stunden ermittelt.
Anhand der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil I, Ausgabe Mai 1987, ergeben sich für die im Plan gekennzeichneten Immissionspunkte A bis C der nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksflächen folgende Immissionswerte:

	tags	nachts
A	50 dB	39 dB
B	55 dB	44 dB
C	53 dB	42 dB.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete von tags 55 dB und nachts 40 - 45 dB zwar noch eingehalten, aufgrund der knappen Unterschreitung wird aber der Einbau von Lärmschutzfenstern der Schallschutzklasse II, der aus wärmeschutztechnischen Gründen ohnehin erforderlich ist, empfohlen.

8 ALTLASTEN

Bei dem Gelände am "Alten Ostdamm" handelt es sich um den Altstandort eines Sägewerkes und Holzveredelungsbetriebes. Zur Abschätzung der Bodenbelastung des Geländes sind 1995 und 1998 Untersuchungen zur Erstbewertung und Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Die dabei an einzelnen, örtlich begrenzten Stellen ermittelten Bodenverunreinigungen schließen im Rahmen des derzeitigen Zustandes eine Nutzung des Geländes zu Wohnzwecken aus, können aber durch die von den Gutachtern vorgeschlagene Auskofferung und Abtragung der betroffenen Bereiche saniert werden.

Grundwasseruntersuchungen haben keine Auffälligkeiten oder Beeinträchtigungen ergeben.
Die im Zuge dessen eingerichteten Grundwassermeßstellen müssen allerdings zugänglich bleiben. Sofern sie nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, wird die Zugänglichkeit auf rechtlicher Grundlage außerhalb des Bebauungsplanes sichergestellt.

Teilweise sind noch Altfundamente vorhanden, die vor neuen Erschließungs- und Baumaßnahmen zweckmäßigerweise entfernt werden sollten.
Es wird davon ausgegangen, daß mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Bodensanierung vollzogen ist und die Fläche für eine Wohnbebauung zur Verfügung steht.
Die endgültige Beurteilung des Gutachtens und die Abstimmung der Sanierungsmaßnahmen liegt den zuständigen Umweltämtern zur Entscheidung vor.

9 DENKMALSCHUTZ

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

10 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Da die Stadt Dülmen Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet ist, werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich sein.

11 FLÄCHEN- UND NUTZUNGSBILANZ

Größe des Plangebietes insgesamt	ca.	18.790 qm
davon		
Wohnbaufläche	ca.	15.160 qm
Verkehrsfläche (incl. Baumallee)	ca.	3.630 qm

Durch die Änderung des Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 39 Grundstücke und etwa 45 Wohneinheiten geschaffen.

Aufgestellt:
Dülmen, den 12.11.1998
STADT DÜLMEN
FB 611
I.V.

(Leushacke)
Beigeordneter