

S T A D T D Ü L M E N

B e g r ü n d u n g

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen vorm Burgtor“

in Dülmen-Mitte, Gemarkung Dülmen-Stadt, Flur 15,
Flurstücke 476,689,748 und 749

Gliederung

- 1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche**
- 3. Bestehendes Planungsrecht**
- 4. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
- 5. Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß §9 BauGB**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 5.4 Verkehrsflächen
 - 5.5 Eingriffe in Natur und Landschaft, Bindungen für Bepflanzungen
 - 5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen
- 6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW i.V. mit § 9(4) BauGB**
 - 6.1 Dachform
 - 6.2 Außenwände
 - 6.3 Flächenversiegelung
- 7. Maßnahmen zur Bodenordnung**
- 8. Altlasten**
- 9. Denkmalschutz**
- 10. Flächenbilanz**
- 11. Kosten**

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Wohnen vorm Burgtor“ liegt im südlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes Dülmen-Mitte in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Der räumliche Geltungsbereich des Planes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 747 sowie durch die Halterner Straße (L 551)
- im Nordosten durch die südwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 475, 777 und 778, der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 40 sowie den nordwestlichen und südwestlichen Grundstücksgrenzen des Flurstückes 39
- im Südosten durch die Straße „Vorm Burgtor“
- im Südwesten durch den „Kapellenweg“

2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes ist durch die Bebauung mit einer Wohnanlage bestimmt, in derer Wohnungen überwiegend ältere Mitbürger wohnen. Diese besteht aus den zehn 2-geschossigen, flachgedeckten Wohnhäusern Kapellenweg 2-20 und 2 Mehrfachgaragen. Der hier in den 60er Jahren entstandene kettenhafte Wohnungsgeschossbau hebt sich mit seiner Struktur von der näheren Umgebung deutlich ab und löst sich aus der hier sonst vorhandenen Straßenrandbebauung, bestehend aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern im Bereich der Straße „Vorm Burgtor“ und kleineren Reihenhaushausgruppen an der „Halterner Straße“, deutlich heraus. Die nicht bebaute Fläche des Plangebietes besteht im wesentlichen aus den die Gebäude umgebenden Rasenflächen, welche durch die notwendigen Erschließungsflächen unterbrochen werden. Der Nordwesten des Bereiches zum dortigen Nachbargrundstück 747 und zur Halterner Straße ist durch umfangreichen Gehölzbestand geprägt. Auch der Bereich zu den nordöstlichen Nachbargrundstücken sowie zur Straße „Kapellenweg“ ist durch Alt- und Jungbaumbestand gekennzeichnet.

Die Nutzung der näheren Umgebung stellt sich in nordöstlicher, zum Stadtzentrum orientierter Richtung als ein durch in der Mehrzahl mit Dachausbauten versehenes augenscheinlich 2-geschossig bebautes Wohngebiet dar.

Aufgrund der Kubatur dieser Dächer und ihrer z.T. umfangreichen Dachausbauten ist davon auszugehen, dass die betreffenden Dachgeschosse nach bauordnungsrechtlicher Definition teilweise Vollgeschosse darstellen.

Eindeutige Orientierungsmerkmale bezüglich der Höhensituation der Gebäude sind in der näheren Umgebung nicht erkennbar. Nach Südwesten schließt sich das im Bereich des Bebauungsplanes Silberwiese liegende Gewerbegebiet mit Wohn- und Bürogebäuden sowie Gewerbehallen tlw. in der Höhe von mind. 3 geschossigen Wohngebäuden an.

Nach Nordwesten, über die Halterner Straße hinweg, liegt das Gebiet des Bebauungsplanes „Vorpark I“, welcher hier in der Randlage wie festgesetzt mischgebietsartige Nutzung sowie die Parknutzung des „Vorparkes“ aufweist. Das an das Gebiet diesseits der Halterner Straße angrenzende Grundstück 747 ist als 2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus (mit Dachausbauten) genutzt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt im Bereich des Plangebietes „Wohnbauflächen“ dar. Mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist der Bebauungsplan somit gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war ebenso wie das sich nach Nordwesten sowie die sich nach Nordosten anschließenden Grundstücke zwischen „Halterner Straße“, „Kappellenweg“ und „Vorm Burgtor“ bisher dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des §34 BauGB zuzuordnen. Das hier nach anzuwendende Baurecht lässt eine „reale“ Dreigeschossigkeit nicht zu.

4. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Stadt Dülmen besteht ein Wohnungsbedarf mit einer vermehrten Nachfrage u.a. älterer Mitbürger nach Wohnraum, der in der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt und zu den hier – insbesondere in direkter Nachbarschaft – vorhandenen sozialen und medizinischen Versorgungseinrichtungen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht.

Die hier bestehenden Voraussetzungen

- durch die Nachverdichtung der vorhandenen Bausubstanz eine weitere Inanspruchnahme vorhandenen Freiraums an anderer Stelle zu vermeiden
- mit der baulichen Aufstockung der bestehenden Wohnanlage eine gestalterische Aufwertung des an diesem exponierten Standort aufgrund des Flachdaches fremdkörperhaft wirkenden Gebäudekomplexes zu erreichen sowie gleichzeitig

- die schadhafte Gebäudesubstanz in Bezug auf die Außenwände und das Flachdach insbesondere auch mit Rücksicht auf die Wohnbedürfnisse der Bewohner im Rahmen der Aufstockung wirtschaftlich vertretbar sanieren zu können,

bilden den Anlaß, durch verbindliches Planungsrecht die Grundlage für die Errichtung eines weiteren Geschosses auf den vorhandenen Gebäuden zu schaffen.

Dieses soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geschehen. Dabei obliegt die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie die Durchführung der baulichen und sonstigen Maßnahmen einschließlich der Herstellung der zusätzlichen privaten Erschließungsanlagen für das Plangebiet einem privaten Vorhabenträger, der zugleich Eigentümer der Grundstücksflächen ist. Grundlage ist ein zu diesem Zweck zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag.

5. Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß §9 BauGB

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt, in dem neben Wohngebäuden auch weitere mit dem Wohnen zusammenhängende Nutzungen zulässig sind. Unabhängig davon, daß das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben ausschließlich die Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten beinhaltet, richtet sich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes darauf, im Sinne einer weiterreichenden Angebotsplanung einzelne Räume oder Wohnungen für Anlagen und Einrichtungen zur infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung des Gebietes wie etwa soziale, kulturelle oder gesundheitliche Einrichtungen in Anspruch nehmen zu können.

Die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- c) Anlagen für Verwaltungen
- d) Gartenbaubetriebe
- e) Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen mit einem erhöhten KFZ-Aufkommen durch Beschäftigte und Besucher zu rechnen wäre. Hierdurch würde die Wohnruhe beeinträchtigt. Ausgeschlossen werden außerdem Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die einen großen Flächenbedarf haben und deren Betrieb dem Charakter des bestehenden Wohngebietes widersprechen würde.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes wird durch die festgesetzte Unzulässigkeit einzelner Arten von Nutzungen nicht berührt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse(III) und der Festsetzung der Traufhöhen bezogen auf NN eindeutig und ausreichend bestimmt. Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen wird verzichtet, da unter Berücksichtigung der anderen Festsetzungen keine unerträgliche Verdichtung entstehen kann. Die Festsetzung der Traufhöhen mit 68,4 - 69,4m ü.NN verhindert trotz des zusätzlichen dritten Geschosses die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch stark differierende Gebäudehöhen, da durch die enggefasste Differenz von nur 1m und aufgrund der festgesetzten flachen Neigung (5 Grad) der Pultdächer die aufgestockten Gebäude mit den dann entstehenden Traufhöhen zwar über, aber in ihrer Gesamthöhe unter denen einzelner Häuser in der näheren Umgebung zurückbleiben.

5.3 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese umschließen die vorhandenen Wohnhäuser unter Berücksichtigung der im Rahmen der Gebäudesanierung notwendig werdenden Verbesserung des Wärmeschutzes. Neben anderen Festsetzungen macht dieser enge Vorhabenbezug die Festsetzung der Bauweise überflüssig. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich auf Grund der Anordnung der Baugrenzen einschließlich ihrer festgesetzten Bindungswirkung für die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie der Festsetzung der Flächen für Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze, überwiegend an den auch schon bisher örtlich zu diesem Zweck angelegten Stellen, die umfassende Sicherung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen.

Auf der Länge der Festsetzung für Stellplätze und/oder offene Garagen (Carports) (ST/Ga(Cp)) wird 0,5 m parallel der zu dem nicht in Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Nachbarflurstück 40 verlaufenden Grundstücksgrenze eine geschlossene Sichtschutzwand mit einer Höhe derer Oberkante von max. 60,7 m bis 61,2 m über NN festgesetzt, welche als Nebeneffekt diesem Grundstück auch einen erhöhten Schallschutz gewährt.

Mit der ausnahmsweise zulässigen Anlage von überdachten Fahrradabstellplätzen wird dem aus dem zunehmenden Gebrauch von Fahrrädern als Fortbewegungsmittel resultierenden Platzbedarf Rechnung getragen.

5.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandenen, ausgebauten und außerhalb des Plangebietes liegenden Straßen „Kapellenweg“ und „Vorm Burgtor“. Die Erschließung der rückwärtigen Bereiche des Plangebietes erfolgt über vorhandene private Wege.

5.5 Eingriffe in Natur und Landschaft, Bindungen für Bepflanzungen

Da das geplante Vorhaben lediglich eine Aufstockung der vorhandenen Wohngebäude beinhaltet, wird durch den Bebauungsplan kein auszugleichender Eingriff im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst. Um die bestehende gute Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, wird durch den Bebauungsplan der überwiegende Teil des Bewuchses durch die Festsetzung der Erhaltung von Einzelbäumen und der Festsetzung des Gehölzbestandes entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geschützt. Die vorhandenen Freiflächen bleiben großflächig erhalten.

5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Halterner Straße (L551). Als Gebietsausweisung ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Danach gelten nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die schalltechnischen Orientierungswerte von tags (06 Uhr – 22 Uhr) 55dB(A) und nachts (22 Uhr – 06Uhr) 45dB(A). Die bei freier Schallausbreitung auf das Plangebiet wirkenden Lärmemissionen von der L551 führen zu einer Überschreitung dieser Werte.

Diese Überschreitung beträgt:

In einer Entfernung von 25m zur Straßenmitte
tags 11,3dB(A) und nachts 10,3dB(A),

in einer Entfernung von 50m
tags 7,3dB(A) und nachts 6,3dB(A),

in einer Entfernung von 75m
tags 5,2dB(A) und nachts 4,2dB(A)

in einer Entfernung von 100m
tags 3,0dB(A) und nachts 2,0dB(A).

Ab einer Entfernung von ca. 125m zur Straßenmitte werden auch bei freier Schallausbreitung die genannten Orientierungswerte von 55/45dB(A) eingehalten. Der Bebauungsplan setzt daher für die zeichnerisch gekennzeichneten Flächen gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB Schallschutzmaßnahmen an Wohngebäuden fest:

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass ihr bewertetes Schalldämm-Maß mindestens einem Wert von 30dB(A) entspricht. Hierdurch wird sichergestellt, dass die in der VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern (Hrsg. Verein deutscher Ingenieure, 1987) empfohlenen Richtwerte für Lärmpegel in den genannten Räumen in jedem Fall eingehalten werden. Da die üblichen Baustoffe und Fenster der Schallschutzklasse 2 entsprechende Schalldämm-Maß (2 Scheibenverglasung) im Regelfall aufweisen, sind erhöhte bauliche Aufwendungen nicht zu erwarten.

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß §86 BauONW in Verbindung mit § 9(4) BauGB

6.1 Dachform

Für das Plangebiet wird die Dachform Pultdach festgesetzt. Diese Dachform stellt in Verbindung mit der Festsetzung ihrer Höhe sicher, dass Störungen der nachbarlichen Umgebung aufgrund der Gebäudehöhen ausbleiben. Aufgrund der Stellung der baulichen Anlagen wird durch das flachgeneigte Pultdach (5 Grad) eine beeinträchtigende Wirkung im Vergleich zu z.B. möglichen Satteldächern mit wesentlich größerer Gesamthöhe vermieden.

6.2 Außenwände

Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss sind in rotbraunem Verblendmauerwerk auszuführen. Das 2. Obergeschoss ist in Metalldeckung (KAL-ZIP oder Zink) oder in Putz auszuführen. Diese gestalterischen Festsetzungen setzen die außengestalterischen Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich fest.

6.3 Flächenversiegelung

Die Festsetzung, Stellplätze und Zufahrten in ihrer gesamten Fläche in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, ist begründet durch das Gebot aus § 1a(1) BauGB,

wonach Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

7. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet sind sämtlich Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45-84 BauGB sind nicht erforderlich.

8. Altlasten

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

9. Denkmalschutz

Baudenkmale, schutzwürdige bauliche Anlagen und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bestehen weder im Plangebiet noch in dessen direkter Umgebung.

10. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes = Größe des allgemeinen Wohngebietes
= ca. 0,64 ha.

11. Kosten

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Angabe der Kosten nicht erforderlich. Die anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger entsprechend dem Durchführungsvertrag übernommen.

Dülmen, den 26.05.2000

Der Vorhabenträger
(Erbprinz von Croy'sche
Familiengesellschaft)