

Stadt Dülmen

Begründung
zum Bebauungsplan „Am Burdick“

Gliederung:

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich
2. Derzeitige Nutzung der Flächen und der angrenzenden Bereiche
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Anlass und Ziel der Planung
5. Festsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 5.4 Verkehrliche Erschließung
 - 5.5 Ver- und Entsorgung
6. Eingriffe in Natur und Landschaft
7. Immissionen
8. Altlasten
9. Denkmalschutz
10. Flächenbilanz
11. Kosten

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Dülmen. Es beinhaltet den Bereich beidseitig der Straße „Am Burdick“ von der Lüdinghauser Straße aus bis zu der Stelle, an der der Straßenzug nach Nordosten abknickt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

2. Derzeitige Nutzung der Flächen und der angrenzenden Bereiche

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsbereich, der als Kleinsiedlung mit landwirtschaftlicher Nutzung in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden ist. Die ursprüngliche Siedlungsform bestand aus eingeschossigen Häusern mit einem kleinen Stallteil auf ca. 1250 qm großen Grundstücken. Die Siedlungshäuser wurden überwiegend in Doppelhausbauweise errichtet und verfügten jeweils für eine Familie über eine Grundfläche von ca. 96 qm inklusive Stallteil. Die eingeschossigen Gebäude wurden im Laufe der Jahre den jeweiligen Wohnbedürfnissen der Eigentümer durch Erweiterungen und Aufstockungen angepasst; teilweise wurden Gebäude abgerissen, die Grundstücke geteilt und neu bebaut. Die ursprünglichen Gebäude sind zur Gartenseite überwiegend zweigeschossig ausgebaut.

Wesentliches Merkmal des Gebietes sind die trotz mancher schon vollzogenen Grundstücksteilung durchschnittlich noch 850 qm großen Grundstücke, die trotz der stattgefundenen Erweiterungen eine relativ geringe bauliche Ausnutzung aufweisen. Bei Grundstückstiefen von bis zu 50 m hat sich die Entwicklung des baulichen Bestandes überwiegend in Straßenrandnähe bis zu einer Bautiefe von ca. 20 m vollzogen. Die im Hinterland vorhandene derzeit gärtnerisch genutzte Fläche ist entsprechend großzügig dimensioniert.

Westlich und östlich des Plangebietes schließen sich ebenfalls wohnbaulich genutzte Bereiche an, die eine ähnliche städtebauliche Struktur aufweisen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar.

Die vorhandene Bebauungssituation lässt beim hier anzuwendenden Planungsrecht gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) eine Bebauung der hinteren, als Gartenland genutzten Grundstücksflächen nicht zu. Genehmigungsfähig sind vom Grundsatz her lediglich Erweiterungen der straßenorientierten vorhandenen Gebäude oder Neubebauungen innerhalb der durch die bestehende Bebauung vorgegebenen Bautiefen.

4. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist einerseits der Bedarf an innerstädtischen Wohngrundstücken, der durch Schaffung verbindlichen Baurechtes vorrangig in den Bereichen des Stadtgebietes zu decken sich anbietet, die für diesen Zweck bereits durch den Flächennutzungsplan vorbereitet und als Ziel der gemeind-

lichen Entwicklung bestimmt sind. Andererseits hat sich im hier betroffenen Bereich ein konkretes Planerfordernis abgezeichnet aufgrund von Umfragen unter den Eigentümern in den Jahren 1991, 1996 und aktuell in 2001 sowie mehreren Anträgen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Ziel der Planung ist es im wesentlichen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu schaffen und damit die Verdichtung eines relativ innenstadtnahen und infrastrukturell erschlossenen Wohngebietes. Hinsichtlich der vorhandenen Gebäudesubstanz richtet sich die Zielsetzung der Planaufstellung darauf, den Bestand im Wesentlichen zu sichern und die bereits an der Mehrzahl der vorhandenen Gebäuden erkennbare Tendenz zu Erweiterungen und Umbauten im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu leiten.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu diesem Bebauungsplan soll nicht durchgeführt werden, weil diese nach den näheren Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) v. 12.05.1990 in der z. Zt. geltenden Fassung nicht erforderlich ist.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – sind im Hinblick auf die vorhandene Grundstücks- und Nutzungsstruktur gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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 das zweite Vollgeschoss aufgrund der festgesetzten Traufhöhen nur im Dachgeschoss möglich ist. Diese Begrenzung der Gebäudehöhen in Verbindung mit der Zweigeschossigkeit erfolgt im Hinblick auf den Gebäudebestand; dadurch wird eine überdimensionale Höhenentwicklung mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse vermieden, gleichzeitig aber eine hohe Baukörperausnutzung ermöglicht.

Hinsichtlich der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie der zulässigen Länge von Dachaufbauten und –einschnitten wird differenziert zwischen den hinteren bislang gärtnerisch genutzten Grundstücksbereichen, die als WA 1 festgesetzt werden, und den vorderen bebauten Grundstücksteilen, die als WA 2 festgesetzt werden. Ausgehend von der vorhandenen Bebauung mit einzelnen relativ hohen Trauf- und

Firsthöhen wird die maximale Trauf- und Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA2 höher festgesetzt als im Bereich der Hinterlandbebauung; des Weiteren sind dort wegen der vielfach vorhandenen und mehrfach sogar zweigeschossig ausgeführten Anbauten ausnahmsweise auch abweichende Traufhöhen zulässig, wenn und soweit diese der jeweiligen Traufhöhe des vorhandenen Gebäudebestands entsprechen.

Die Überplanung des Bestandes berücksichtigt weitgehend die vorhandenen Gebäudetiefen, den vorhandenen Gebäudebestand und die nach heutigem Planungsrecht bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet W 1 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.

5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften festgelegt mit der Zielsetzung einer Harmonisierung des Siedlungsbildes anhand bestimmter gebietstypischer Gestaltungsmerkmale.

Aufgrund der vorhandenen einheitlichen Dachstruktur werden als Dachform Satteldächer festgelegt. Gegenüber dem Bereich der Hinterlieger werden im straßenseitigen Bereich die Länge von Dachaufbauten und –einschnitten nicht begrenzt, da hier schon umfangreiche über das übliche Maß hinausgehende Dachausbauten bestehen. Für die rückwärtigen Grundstücksteile wird eine Hauptfirstrichtung festgesetzt, die sich an der bestehenden mehrheitlichen Gebäudeausrichtung orientiert. Des Weiteren wird zur Erzielung eines harmonischen optischen Eindrucks bei aneinandergrenzenden Hauptbaukörpern und Dächern die Einheitlichkeit der Materialien und Farben gefordert.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen. Die hinterliegenden Grundstücksteile können über private Wege erschlossen werden.

5.5 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. Die Beseitigung des Niederschlagswassers richtet sich nach § 51a Landeswassergesetz i.V.m. der örtlichen Entwässerungssatzung.

Der erforderliche vorsorgliche Brandschutz mit einer Löschwasserversorgung von 800 l/min über 2 Stunden wird durch die Gemeinde und ggf. über das Trinkwassernetz des Versorgungsbetriebes sichergestellt.

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

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in bislang der Natur und Landschaft zur Verfügung stehenden Flächen ausgelöst. Für bisher als Garten- und Freifläche genutzte Grundstücksbereiche werden durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung geschaffen. Gemäß § 8a BNatSchG i.V.m. § 1a 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 Eingriffen 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.

Aufgrund der vorhandenen, überwiegend gleichartigen Bebauungsstruktur der Grundstücke, die sich aus Gebäudesubstanz, Versiegelung und Freiflächenpotential ergibt, ist innerhalb des Plangebietes kein gravierender Unterschied in der ökologischen Bedeutung der einzelnen Grundstücke bzw. deren Freiflächen festzustellen. Die vorhandenen Grünbereiche bestehen aus gärtnerisch gepflegten Anlagen, die als strukturarme Zier- und Nutzgärten einzustufen sind.

Zur Kompensation der Eingriffe, die durch die zukünftige bauliche Nutzung der Gartenbereiche zu erwarten sind, wird jeweils grundstücks- und vorhabenbezogen ein Ausgleich geschaffen. Dazu dienen die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wobei entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein 2,5 m breiter Streifen zur Anpflanzung einer Hecke aus bodenständigen, heimischen Gehölzen festgesetzt wird sowie die Anpflanzung von Einzelbäumen in Abhängigkeit von der versiegelten Fläche.

Durch die o.g. Maßnahmen wird der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff vollständig ausgeglichen. Im Übrigen wird durch die innere Verdichtung des vorhandenen Wohngebietes letztlich in einem gewissen Maß eine Bebauung von Flächen, die bislang dem Außenbereich zuzurechnen sind, vermieden.

Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen, für die zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan bereits Erweiterungs- und Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB zulässig gewesen wären, werden nicht in die Eingriffs-/Aus-

gleichsbilanzierung einbezogen, da gem. § 8a Abs. 2 BNatSchG entsprechende Vorhaben nicht als Eingriff anzusehen sind.

7. Immissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die B 474 – Lüdinghauser Straße -, so dass Teile des Gebietes im unmittelbaren Lärmeinwirkungsbereich liegen. Zur Abschätzung der Lärmbelastung wurde nach Maßgabe der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil I – Ausgabe Mai 1987 – eine Berechnung der Schallimmissionen durchgeführt.

Die Berechnung wurde beispielhaft für einzelne Immissionspunkte vorgenommen, darunter für den IP1 in der dem Emissionsort nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche. Aufgrund der örtlichen Situation kann angenommen werden, dass hier die höchsten Schallimmissionen auftreten. Für die Untersuchung wurden Werte der Straßenverkehrszählung 2000 zugrunde gelegt.

Die ermittelten Werte liegen am Immissionspunkt IP 1 mit 62,56 dB (A) tags und 53,46 dB (A) nachts über den Orientierungswerten der DIN 18005 von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich hier um schon bestehende Gebäude und bzw. Baurechte handelt. Des Weiteren sind bei der Berechnung geplante Straßenbaumaßnahmen, die den betroffenen Abschnitt der Lüdinghauser Straße entlasten können – wie z.B. die B 474n -, nicht berücksichtigt worden. Die Flächen, für die durch den Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine Bebauung neu geschaffen werden, befinden sich in einem wesentlich größeren Abstand zur Lüdinghauser Straße als der IP 1.

Die Vorbelastung des Planbereiches ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Des Weiteren werden passive Schallschutzmaßnahmen im textlichen Teil des Bebauungsplanes zum Schutz der Wohnruhe innerhalb der Gebäude festgesetzt. Insgesamt ist festzustellen, dass eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse nicht zu konstatieren ist.

8. Altlasten

Über Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen und schädliche Bodenveränderungen liegen weder konkrete Aussagen noch Verdachtsmomente vor. Die betroffene Fläche des Plangebietes ist nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgeführt. Im Hinblick auf die gärtnerische Vornutzung besteht kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen.

9. Denkmalschutz

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

10. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes insgesamt	ca.	22.711 qm
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	20.341 qm
Verkehrsfläche	ca.	2.370 qm

11. Kosten

Folgende überschläglich ermittelten Kosten werden bei der Realisierung dieses Planes entstehen (jeweils ohne Grunderwerb):

Straßenbau	ca.	189.600 EUR
Kanalbau	ca.	10.000 EUR
Gesamtkosten, geschätzt	ca.	199.600 EUR

Aufgestellt:

Dülmen, den 12.02.2002
STADT DÜLMEN
- Dez. III/61 -
I.V.

(Leushacke)
Beigeordneter