

Anlage 2 zur Beschlussvorlage
BU 264/2006

Begründung

zum Bebauungsplan „Clemensstraße“

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich
2. Vorhandene Nutzung und der Flächen und der angrenzenden Bereiche
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Anlass und Ziele der Planung
5. Festsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Verkehrliche Erschließung
 - 5.4 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

Der Planbereich des Bebauungsplanes „Clemensstraße“ liegt im Zentrum des Ortsteiles Buldern der Stadt Dülmen in der Gemarkung Buldern, und wird durch die Straße „Krummer Timpen“, die Clemensstraße, die Nottulner Straße (K11) und die Weseler Straße (L551) begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 24.354 m².

2. Vorhandene Nutzung der Flächen und der angrenzenden Bereiche

Die bauliche Nutzung des Plangebietes wird im wesentlichen durch die Bebauung entlang der umgebenden Straßenzüge bestimmt.

Entlang der Weseler Straße befindet sich eine zum Teil geschlossene mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshausbebauung, die im hinterliegenden Bereich hauptsächlich durch eingeschossige Gebäude geprägt wird. Es handelt sich überwiegend um erdgeschossige Anbauten dieser zur Weseler Straße ausgerichteten Gebäude, die teilweise gewerblich genutzt werden. Weiterhin sind hier Garagen bzw. weitere einzelstehende Nebengebäude vorhanden.

Entlang der Straße „Krummer Timpen“ befindet sich eine ein- bis zweigeschossige Bebauung, die überwiegend aus Einzelhäusern besteht. Hier sind Wohngebäude ebenso wie gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Die Bebauung entlang der Clemensstraße besteht, mit Ausnahme eines derzeit unbebauten und als Spielplatz genutzten Grundstücks, aus ein- und zweigeschossigen Einzelgebäuden, die überwiegend wohnbaulich genutzt werden. Einige Einzelhäuser entlang der Straßen „Krummer Timpen“ und Clemensstraße weisen aufgrund z.T. hoher Geschoss- und Eingangsebenen Gebäudehöhen zwischen 12.0 und 14.0 m auf.

Dominant und stadtbildprägend innerhalb des Plangebietes ist der Baukörper der St. Pankratius Kirche. Im Blockinnenbereich befinden sich ein Kindergarten sowie Grün- und Freiflächen, die derzeit als Freispielflächen für den Kindergarten genutzt werden oder brach liegen.

Westlich und östlich des Plangebietes schließen sich gemischt genutzte Gebiete, die sowohl gewerbliche als auch wohnbauliche Nutzungen aufweisen, an. Der angrenzende südlich der Weseler Straße gelegene Bereich weist eine ebenfalls mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshausbebauung auf. Nördlich des Plangebietes befinden sich wohnbaulich genutzte Grundstücke.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt im Bereich der westlichen und südlichen Straßenrandbebauung gemischte Bauflächen dar. Im Bereich der Kirche ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten und Kirche“ festgelegt. Der übrige Bereich ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die vorhandene Bebauungssituation lässt beim hier anzuwendenden Planungsrecht gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) eine bauliche Verdichtung der in Straßenrandnähe vorhandenen Bebauung sowie eigenständige Hinterlandbebauungen in einem durch die vorhandenen Bebauungen vorgegebenen Rahmen zu. Als maßgebend sind hierbei die vorhandenen Gebäude der rückwärtigen zur Weseler Straße orientierten Grundstücke, sowie die im Innenbereich vorhandene Bebauung des Kindergartens anzusehen.

4. Anlass und Ziel der Planung

Vor dem Hintergrund vorliegender konkreter Interessen an einer Bebauung u.a. des Blockinnenbereiches, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Gebietes geschaffen werden.

Angesichts der unterschiedlichen Nutzungen insbesondere im Bereich der Weseler Straße soll dabei eine Gliederung des Gebietes erfolgen, die einerseits den Bestandsschutzinteressen der bestehenden gewerblichen Nutzungen, andererseits den Ansprüchen der vorhandenen Wohnbebauung sowie der besonderen Eignung des Hinterlandes für eine weitere wohnbauliche Entwicklung gerecht wird.

Primäres Ziel der Planung ist es insofern, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mehrgeschossige Bebauung im Blockinnenbereich für die Verwirklichung eines Altenpflegeheimes zu schaffen. Hinsichtlich der vorhandenen Gebäudesubstanz richtet sich eine weitere Zielsetzung der Planaufstellung darauf, den Bestand zu sichern und mögliche Erweiterungen und Umbauten im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu leiten.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu diesem Bebauungsplan soll nicht durchgeführt werden, da diese nach den näheren Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 in der zugrundeliegenden Fassung nicht erforderlich ist. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Oktober 2003 eingeleitet worden und kann gemäß § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch in der zzt. geltenden Fassung nach den bis zur Änderung des BauGB vom 24.06.2004 geltenden Rechtsvorschriften zu Ende geführt werden.

5. Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die vorhandenen Wohnbaugrundstücke, ein bislang als Spielplatz genutztes und im Privateigentum befindliches Grundstück, sowie der Blockinnenbereich inklusive des Bereiches des Kindergartens, werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau-nutzungsverordnung (Bau NVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen- sollen im Hinblick auf die vorhandene Grundstücks- und Nutzungsstruktur nicht zugelassen werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Bau NVO wird festgesetzt, dass sie nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig sind.

Der Bereich um die Kirche wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Hier sind Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

Der übrige Bereich entlang der Weseler Straße und der Straße „Krummer Timpen“ wird als Mischgebiet gemäß § 6 Bau NVO festgesetzt.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 Bau NVO allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die nach § 6 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Bau NVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur, die zum einen Schank- und Speisewirtschaften, Geschäftsräume für Versicherungen, ein Kosmetikstudio, eine Bankfiliale, eine Reinigung und Änderungsschneiderei sowie Wohnungen und Wohngebäude beinhaltet, werden die oben genannten, in diesem Bereich als störend zu beurteilenden Nutzungen ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise wird analog der Nutzungsgliederung differenziert. Dabei orientieren sich die Festsetzungen weitgehend am baulichen Bestand, so dass vorhandene Anlagen planungsrechtlich abgesichert und zusätzliche Erweiterungen ermöglicht werden.

Der zulässige bauliche Ausnutzungsgrad der Grundstücksflächen wird im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0.4 und im Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0.6 festgelegt. Dies entspricht den zulässigen Höchstgrenzen gemäß Baunutzungsverordnung.

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung ist im bereits überwiegend bebauten Bereich entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen eine Bebauung von bis zu drei Vollgeschossen zulässig. Dabei wird aufgrund des unterschiedlichen Gebäudebestandes eine maximale Firsthöhe von 13.0 m zugelassen. Die Firsthöhe ist hierbei definiert als Maß zwischen der Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachfläche.

Im Bereich der Weseler Straße ist zudem eine Mindesttraufhöhe festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass zukünftige Vorhaben sich in die vorhandene überwiegend zweigeschossige Bebauung einfügen. In Teilbereichen der Straße „Krummer Timpen“ und entlang der Clemensstraße wird zusätzlich zur maximalen Gebäudehöhe von 13,0 m eine maximale Traufhöhe von 7.50 m festgelegt. Durch die Begrenzung der Traufhöhe wird erreicht, dass die Gebäude zwar eine Dreigeschossigkeit erreichen können, dies jedoch nur in ausgebauten Dach- oder sogenannten Staffelgeschossen.

5.3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandenen und ausgebauten Straßen. Die Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgt über private Wege. Die öffentlich rechtliche Absicherung dieser Erschließung erfolgt sofern erforderlich per Baulasteintragung sowie durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes an entsprechenden Stellen im Bebauungsplangrundriss.

5.4. Ver- und Entsorgung

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

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Mischsystem.

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 ist gewährleistet, da das Plangebiet problemlos von Müllfahrzeugen angefahren werden kann.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits einer baulichen Nutzung zugeführt und in den Grundstücksbereichen der umgebenden Erschließungsachsen, hier insbesondere der Weseler Straße, zudem weitgehend versiegelt. Die verbliebenen Freiflächen sind vollständig dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen und sind bereits heute auf Grundlage des § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar.

Die Grundstücksbereiche, für die durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Altenpflegeheim geschaffen werden, werden derzeit als Freispielfläche für den vorhandenen Kindergarten sowie als Wiese genutzt. Grundsätzlich ist eine Bebauung dieses Bereiches in einer im Rahmen der durch den Kindergarten vorgegebenen räumlichen Größenordnung bereits heute gemäß § 34 BauGB zulässig.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, in diesem Bereich Festsetzungen zur horizontalen Struktur der zukünftigen Bebauung zu treffen und die Voraussetzung für eine mehrgeschossige Bebauung in diesem Bereich zu schaffen. Die Eingriffsregelung findet entsprechend des § 21 BNatSchG hier insofern keine Anwendung.

7. Immissionen

Schallimmissionen durch Verkehrsgeräusche:

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die L 551- Weseler Straße-, so dass Teile des Bereiches 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 ausgewählte Immissionspunkte (IP 1-6) durchgeführt. Aufgrund der örtlichen Situation kann angenommen werden, dass an den Immissionspunkten IP 1-3 die höchsten Schallimmissionen auftreten. Für die Untersuchung wurden Zählergebnisse aus dem Jahre 2000 zugrundegelegt. Die für die einzelnen Immissionspunkte ermittelten Lärmpegel sind in Verbindung mit den entsprechenden Orientierungswerten innerhalb des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Die vom Verkehrslärm ausgehende Immissionsvorbelastung trifft für den bereits überwiegend bebauten Bereich entlang der Weseler Straße zu. Des weiteren ist zu berücksichtigen, dass durch die durchgehende vorhandene Bebauung entlang der Weseler Straße die hinterliegenden Bereiche sowie der Blockinnenbereich abgeschirmt werden. In der beispielhaften Berechnung wurde diese Abschirmung nicht berücksichtigt, sodass davon auszugehen ist, dass die tatsächliche Belastung im Innenbereich niedriger ist.

Es werden passive Schallschutzmaßnahmen im textlichen Teil des Bebauungsplanes zum Schutz der Wohnruhe innerhalb der Gebäude empfohlen. Um die Werte für Innenschallpegel zu erreichen, sollten die der mit abgedruckten Tabelle zu entnehmenden resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile der zur Weseler Straße gewandten Gebäudefronten eingehalten werden. Der erforderliche Schallschutz wird in der Regel durch Fenster der Schallschutzklasse 2 (normale Isolierglasfenster) und wärmegeämmte Fassaden erfüllt.

Gewerbliche Immissionen:

An das Plangebiet grenzt im nordwestlichen Bereich die gewerblich genutzte Fläche einer Schreinerei (Fenster- , Möbel- und Innenausbau) an. Aufgrund der aus dem Baugenehmigungsverfahren hervorgehenden gutachterlichen Stellungnahme kann davon ausgegangen werden, dass die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissions-Richtwerte eingehalten werden.

8. Altlasten

Über die Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen und schädlichen Bodenveränderungen liegen weder konkrete Aussagen noch Verdachtsmomente vor. Die betroffene Fläche des Plangebietes ist nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgeführt. Die bisherige Vornutzung der betroffenen Grundstücke bietet kein Indiz für eine stoffliche Bodenbelastung.

9. Denkmalschutz

Die im Plangebiet befindliche St. Pankratius-Kirche ist ein eingetragenes Baudenkmal. Bei der katholischen Pfarrkirche handelt es sich um eine dreischiffige neugotische Backsteinbasilika, die 1904 – 1906 errichtet wurde. Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung des Gebäudes als Denkmal.

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

10. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes insgesamt	ca.	24.354 m²
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	10.294 m ²
Mischgebiet	ca.	10.344 m ²
Gemeinbedarfsfläche	ca.	3.691 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	25 m ²

11. Kosten

Aufgrund der vorhandenen verkehrsmäßigen Erschließung des Plangebietes fallen keine Straßenausbaukosten an. Die Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgt über private Zuwegungen. Ausgleichsmaßnahmen fallen wie unter Punkt 6 erläutert nicht an. Entsprechend entstehend durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Aufgestellt:
Dülmen, 08.11.2004
Dez. III / FB 611

i.A.

gez.
Wiechers