

Stadt Dülmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan "Bügelmannshof"

Stand vom 18.11.1999 zum Satzungsbeschluss

Vorhabenträger:

**GIG Immobiliengesellschaft mbH
Bahnhofstraße 22
48249 Dülmen
Tel. 02594 - 4011**

Baufleitplanung:

**Timm-Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Rheiner Straße 46
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152**

Begründung und Erläuterung gem. §9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Dülmen hat beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die Ausweisung neuer Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Hausdülmen durch einen *Vorhaben- und Erschließungsplan* zu ermöglichen.

Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger ist abgeschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch den "Neusträßer Graben", im Osten durch ein kommunales Grundstück, im Süden durch die Kreisstraße 47 "Borkenbergstraße" und im Westen durch den "Koppelwiesenweg" begrenzt.

Ergänzend zu den Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der das Flurstück Nr. 890 umfaßt, werden die angrenzenden, bestehenden Wohnbaugrundstücke an dem Koppelwiesenweg und an der Borkenbergstraße in den Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Bestandssicherung einbezogen. Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes beträgt 1,2 ha, die Gesamtfläche des Bebauungsplanes 1,8 ha.

3. Übergeordnetes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen weist für den Bereich des Bebauungsplanes eine *Wohnbaufläche* aus; der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Landschaft und Nutzung des Plangebietes

Das Gelände des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nahezu ebenflächig, es wurde bisher als Ackerfläche genutzt. Eine detaillierte Bestandsuntersuchung des Plangebietes wurde im Rahmen des *ökologischen Fachbeitrages*, erstellt durch die Landschaftsplanerin Dipl.-Ing. C. Dierlich-Holtmann, Saerbeck, vorgenommen.

Im Nordosten des Plangebietes verläuft der Neusträßer Graben. Entlang dieses Grabens ist eine gerade, unbefestigte Böschung vorhanden, die Grabensohle liegt ungefähr 2 m tiefer als das Baugebiet. Auf der anderen Seite schließt sich eine unbeplante Ackerfläche an. (In späterer Zeit ist hier eine Erweiterung der Wohnsiedlungsfläche als Arrondierung mit den anderen, nördlich gelegenen Wohnquartieren zu erwarten.)

Südlich befindet sich auf einer städteigenen Fläche ein Ballspielplatz und ein Übergangwohnheim.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Borkenbergstraße an. Hier besteht ortseinwärts eine beidseitige, offene Straßenrandbebauung, vorwiegend für Wohnnutzungen; Die ehemalige Hofstelle Bügelmann am derzeitigen Ortseingang wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Im weiteren Verlauf der Borkenbergstraße mischen sich Einfamilienhäuser mit kleinen, zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser sowie gewerblichen Nutzungen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mehrere Wohnhäuser vorhanden, es handelt sich hierbei um eingeschossige Einfamilienhäuser, meistens mit einem ausgebauten Dachgeschoß, in freistehender Einzel- oder Doppelhausbauweise. Die Gebäude sind über einen längeren Zeitraum erstellt worden und unterscheiden sich in Gestalt, Größe, Dachform und -neigung deutlich voneinander.

5. Planungen im Geltungsbereich

Alle Festsetzungen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes basieren auf der Baunutzungsverordnung, dargestellt gemäß der Planzeichenverordnung.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Wohnbaufläche wird im gesamten Plangebiet als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Hierbei werden die gemäß § 4 (3) 1., 3., 4. und 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um dem umgebenden Gebietscharakter sowie den Wünschen der zukünftigen Bewohner zu entsprechen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bleiben weiterhin ausnahmsweise zulässig, damit wird derartigen Betrieben eine wohnverträgliche Tätigkeit im geprüften Einzelfall ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 in offener Bauweise mit 1 Vollgeschoß festgelegt. Auf einer kleinen Teilfläche im Inneren des Baugebietes wird auch eine Bauweise mit zwei bauordnungsrechtlichen Vollgeschossen zugelassen, um eine größere Wohnfläche der Häuser zu ermöglichen. In jedem Fall bleibt für das Vorhabengebiet die Traufhöhe auf max. 4,10 m und die Firsthöhe auf 10,00 m über der Erschließungsstraße begrenzt. Hiermit wird die angrenzende, bestehende Bebauungsstruktur in das Plangebiet übertragen und entsprechend ergänzt. (Im Bereich der bestehenden Wohngebäude werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die zulässigen Höhenmaße geringfügig erhöht.)

Die Baugrenzen umrahmen großflächig die überbaubaren Grundstücksflächen, den einzelnen Bauherren wird eine Gestaltungsfreiheit und eine günstige Sonnenenergienutzung ermöglicht.

Es ist die planerische Absicht, Garagen, Carports, große Nebenanlagen und dergleichen räumlich mit den Hauptgebäuden zusammenzufassen, sie sind deshalb nur innerhalb der entsprechend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. So werden die Vorgärten sowie die rückwärtigen Gartenflächen von diesen Nebengebäuden freigehalten. Eine geringe, rückwärtige Überschreitung der Baugrenzen durch einen Abstellraum in einer Garage darf dabei aus baupraktischen Gesichtspunkten erfolgen. (Genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 65 BauO NW bleiben von den vorstehenden Eingrenzungen ausgenommen, da es sich hierbei um sehr untergeordnete Maßnahmen handelt.)

Die Geländehöhe der öffentlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Flächen ist auf 47,60 m ü. N.N. herzurichten, um einen niveaugleichen Übergang zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen sowie einen ausreichenden Sicherheitsabstand zu den Wasserverhältnissen im Neusträßer Graben zu schaffen.

5.2 Verkehrskonzept

Das neue Wohngebiet erhält zwei Zufahrten, so wird das neue Verkehrsaufkommen auf das vorhandene Straßennetz (Koppelwiesenweg und Borkenbergstraße) gleichmäßig verteilt.

Eine Überquerung des Neusträßer Grabens für einen Anschluß an ein späteres Baugebiet nördlich des Grabens wird vorbereitet, ist aber nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Im Einmündungsbereich in die Kreisstraße 47 werden die freizuhaltenden Sichtdreiecke für den Fahr- und Radverkehr berücksichtigt.

Die innere Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über eine Ringstraße mit zwei kurzen, ergänzenden Stichwegen. Die Stichwege erhalten eine Wendemöglichkeit für

Personenkraftwagen und Lastkraftwagen bis 8 m Länge (Wendeanlagentyp 2). Alle Bauflächen werden über öffentliche Straßen erschlossen.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen öffentliche Stellplätze im Verhältnis von 0,25 STP/Wohneinheit, d. h. in diesem Fall ca. 10 Stellplätze, integriert werden. Eine gesonderte Flächenzuweisung ist hierfür nicht erforderlich, diese Besucherstellplätze können innerhalb des verkehrsberuhigten Straßenausbaus ausgewiesen werden. (Genaue Regelungen hierüber werden im Durchführungsvertrag getroffen.)

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger.

Die neue Wohnbebauung wird an das vorhandene Trennsystem angeschlossen.

Die Abfallentsorgung der Baugrundstücke erfolgt durch die beauftragten Unternehmen. Für die Anlieger der kurzen Stichstraßen sind zwei besonders ausgewiesenen Abholplätzen festgesetzt. Hier ist nur die Aufstellung der Müllgefäße aus den privaten Haushalten zur umgehenden Entleerung vorgesehen.

Die in der Deutschen Grundkarte noch dargestellte 10-KV Stromfreileitung ist zwischenzeitlich unterirdisch - außerhalb des Geltungsbereiches - verlegt.

Innerhalb des Vorhabengebietes verläuft derzeit eine Regenwasserkanalleitung von der Borkenbergstraße zum Neustraße Graben. Diese Leitung wird aufgehoben und in die neuen Straßenverkehrsflächen umgelegt. Private Baugrundstücke bleiben somit unberührt.

5.4 Infrastruktur

Die geplante Änderung stellt keine zusätzlichen Anforderungen an die städtische Infrastruktur. Ein neuer Spielplatz ist für dieses Baugebiet nicht erforderlich.

5.5 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Das Baugebiet ist über eine Buslinie direkt mit dem Zentrum/Bahnhof Dülmens verbunden. Dort stehen weiterführende Fernverbindungen u. a. per Bundesbahn zur Verfügung.

5.6 Umwelt- und Natureingriff, Kompensationsmaßnahmen

Auf die vertiefenden Ausführungen des zum Bebauungsplan erstellten *ökologischen Fachbeitrages* wird hingewiesen.

Die vorhandene Biotopsituation im Plangebiet ist durch die bisherige, landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der bisherige Freiraum wird zusätzlich durch die angrenzende Kreisstraße und die vorhandenen Wohngebiete beeinträchtigt. Ein besonderes und geschütztes Artenvorkommen ist nicht bekannt.

Nennenswerte Bäume sind in dem Bebauungsplan nur im Bereich der ehemaligen Hofstelle Bügelmann (u. a. 5 erhaltenswerte Linden) vorhanden. Diese Vegetation kann erhalten bleiben und in die Bauleitplanung integriert werden.

Die klimatischen Bedingungen werden durch die Ortsranderweiterung nicht gestört, die Frischluftzufuhr bleibt unverändert erhalten. Die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung außerhalb des Bebauungsplanes wird durch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf die Jagd und Fischerei sind nicht gegeben.

Zusammenfassend ist der Biotop- und Landschaftswert des Gebietes nicht derart bedeutend, daß die geplante Erweiterung der Wohnsiedlungsfläche ausgeschlossen werden müßte.

Im Bebauungsplan wird nun durch verschiedene Maßnahmen, Hinweise und Festsetzungen versucht, die zukünftige Biotopsituation möglichst biologisch günstig und strukturreich zu gestalten. Hierzu zählen:

- **Heckenpflanzungen**

Innerhalb des Baugebietes werden Pflanzgebote für Hecken entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dies dient der stärkeren Durchgrünung des Wohngebietes mit bodenständigen Gehölzen und schafft eine Abschirmung der Baugrundstücke untereinander.

- **Pflanzung von Einzelbäumen**

In den Erschließungsstraßen wird die Anpflanzung von 14 Laubbäumen gemäß Durchführungsvertrag vorgesehen. Großkronige Bäume bereichern das Straßenbild und verbessern das Kleinklima in dem Baugebiet.

- **Anlage von privaten Gärten**

Die Anlage von Hausgärten stellt eine ökologische Bereicherung des monostrukturierten, landwirtschaftlich geprägten Plangebietes dar.

- **Dachflächenbegrünung**

Dachflächen mit einer Dachneigung bis 25° (z. B. Flachdächer auf Garagen) sind vollflächig zu begrünen.

Weitere Kompensationsmaßnahmen, die eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zur Folge hätten, werden nicht festgesetzt, um dem Ziel des Bebauungsplanes, an dieser gut geeigneten Stelle orts- und umweltverträglich neues Wohnbauland auszuweisen, nicht entgegenzuwirken.

Die rechnerische Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des "Osnabrücker Modells". Entsprechend der Aufstellung und Begründung wird die Kompensation des Natureingriffes innerhalb des Bebauungsplanes als angemessen bewertet. Zusätzlich wird ein Ausgleich des verbleibenden Defizites außerhalb des Geltungsbereichs vorgenommen.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde Kreis Coesfeld ist vorgesehen, eine externe Kompensationsmaßnahme in der Bauernschaft "Süskenbrocks Heide", Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 70, Flurstück 61 tlw. durchzuführen. Die Gesamtfläche dieser intensiv genutzten Weide umfaßt ca. 5.900 m², hiervon werden für den Eingriffsausgleich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes 2.873 m² benötigt. Die Fläche wird durch folgende Maßnahmen ökologisch aufgewertet:

- Anlage einer flachen Mulde für eine zeitweilige Wasserführung
- Extensivierung des Grünlandes mit stark eingeschränkter Nutzung

Diese Maßnahmen werden im Rahmen des Durchführungsvertrages gemäß § 12 (1) BauGB gesichert.

5.7 **Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen sind in dem Bebauungsplan aufgeführt. Die bekannten Wünsche der Bauinteressenten werden berücksichtigt. Bauökologisch günstige Bauvorhaben werden durch möglichst offene Gestaltungsvorgaben begünstigt. Zusammenfassendes, städtebauliches Ziel ist es, ein harmonisches Siedlungsbild bei einer gestalteten Vielfalt der Einzelbauvorhaben vorzubereiten.

Im Einzelnen werden Festsetzungen getroffen über

- die Form, die Neigung und das Material der Dachflächen (zur gestalterischen Übereinstimmung mit den in der Umgebung vorhandenen Dachformen),
- die Traufhöhe und Neigung von Dächern von aneinandergrenzenden Gebäuden (für eine gestalterische Einheit der Doppelhäuser),
- die Dachbegrünung von Flachdächern, z. B. auf Garagen (u. a. zur attraktiven Gestaltung der Dachaufsichten),

- die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten sowie der Umfang von Dachaufbauten und -einschnitten (zur klaren Gestaltung der Dachformen),
- die Hauptfirstrichtungen (zur Gestaltung des Siedlungsbildes),
- die Materialien der Außenwandflächen (zur gestalterischen Integration mit den umgebenden, vorhandenen Gebäuden),
- die Art und Höhe von Einfriedungen (zur Gestaltung des Straßen- und Gartenbildes),
- die Breite und Bauweise von Stellplätze und Zufahrten (u. a. zur Gestaltung des Straßenbildes und der Vorgartenbereiche).

5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Dennoch werden im Bebauungsplan vorsorglich Hinweise für das Verhalten bei Erdbewegungen, Ausschachtungen und Bauarbeiten aufgeführt.

5.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist in Teilbereichen aufgrund der von der Kreisstraße 47 ausgehenden Verkehrsräusche durch Lärmeinwirkung vorbelastet. Die Kreisstraße 47 hatte bei der letzten Zählung im Jahre 1995 ca. 1.647 bis 1.845 Kfz/24 Stunden (je nach Zählstandort). Hochgerechnet auf das Jahr 1999 ergibt sich daraus ein Verkehr von max. 1.900 Kfz/24 Stunden. Dieses Verkehrsaufkommen ist verträglich mit der geplanten Wohnnutzung, sowohl innerhalb, als auch außerhalb der Gebäude; in Teilbereichen sind die unten aufgeführten Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführten Berechnungen (s. Anlage) ergeben für einen ca. 30 m tiefen Grundstücksstreifen (gemessen von der Fahrbahnmitte der K 47; bei freier Schallausbreitung 40 m, gemindert durch Bebauung auf 30 m) eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte - im Bereich der bestehenden Wohngebäude um max. 7 dB und im Bereich der geplanten Wohngebäude um max. 5 dB.

Daraus ergeben sich für die Fassaden im Lärmpegelbereich III erforderliche Schalldämm-Maße für Außenbauteile in Höhe von 35 dB (gemäß DIN 4109). Hierfür werden Fenster der Schallschutzklasse 2 für Aufenthaltsräume empfohlen, die in der Regel schon durch den gesetzlich geforderten Wärmeschutz eingebaut werden. Desweiteren wird für den Nahbereich entlang der Kreisstraße empfohlen, Fenster von Schlafräumen zu den straßenabgewandten Seiten zu orientieren, bzw. gemäß VDI 2719 schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen.

Der Immissionsschutz der Wohnbebauung gegenüber der Kreisstraße 47 kann somit ohne besondere Auflagen baukonstruktiv gewährleistet werden.

5.10 Hochwasserschutz

Eine Abschätzung des 100-jährigen Hochwassers (HQ100) basiert auf einer Bezugswasserspiegellage aus dem Einmündungsbereich des Neusträßer Grabens in den Heubach mit 47,00 m ü. N.N. zuzüglich von 10 cm aufgrund der Topographie bis zum Plangebiet.

Eine genehmigte und ausgeführte Verwallung auf der Grundlage eines Entwurfes des Ingenieurbüros Bender, Coesfeld, vom März 1968 verläuft großräumig südlich des Neusträßer Grabens. Diese Verwallung umrahmt die schon vorhandenen Wohngebiete sowie das Plangebiet als Bauerwartungsland (Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche). Die Wallkrone hat dabei nach einem Aufmaß der Stadt Dülmen eine Höhe von mindestens 47,35 m ü.N.N. aufgewiesen.

Durch die geplante Wohnbebauung wird daher weder das gesetzlich festgelegte, noch das natürliche Überschwemmungsgebiet verändert; natürliche Retentionsräume werden nicht in Anspruch genommen.

Die südliche Uferböschung des Neustraße Grabens wird als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, Behinderungen oder Einschränkungen der Strömung größerer Wassermengen werden dadurch ausgeschlossen.

Die Unterhaltung der Uferböschungen erfolgt in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband einseitig von der nördlichen Grabenseite aus - ohne Einwirkung auf das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Das zu bebauende Gelände wird zusammen mit den Erschließungsstraßen auf mindestens 47,60 m ü. N.N. aufgefüllt, damit ist ein Sicherheitsabstand von 50 cm zum HQ100 auf 47,10 m ü. N.N. gewährleistet. Eine Genehmigung gemäß WHG oder LWG ist hierfür nicht erforderlich.

Ein Hinweis auf den zeitweilig hohen Grundwasserstand ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.11 Altlasten, Belastete Flächen

Altlasten, Kontaminierungen oder Kampfmittleinwirkungen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

6. Kosten

Sämtliche Kosten für die Planung, sowie für die Erschließung des Vorhabengebietes werden vom Vorhabenträger gemäß der vertraglichen Vereinbarungen mit der Stadt Dülmen übernommen.

Aufgestellt: Dülmen/Emsdetten im November 1999

Vorhabenträger:

gez. Schlieker



GIG
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET
DÜLMEN

Planverfasser:



gez. Timm

TIMM - OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

RHEINER STR. 46 POSTFACH 1124
48269 EMSDETTE (02572) 952 152