



BEGRÜNDUNG

Zur I. Änderung des Bebauungsplans 01/1 „Schützenstraße / Weberstraße“



Gemarkung Hiddingsel, Flur 8 und 14

Inhalt:

Allgemeine städtebauliche Begründung

- 1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung**
- 3. Bestehendes Planungsrecht**
- 4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept**
- 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- 6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW**
- 7. Verkehrliche Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung**
- 10. Immissionsschutz**
- 11. Maßnahmen zur Bodenordnung**
- 12. Altlasten, Bodenschutz**
- 13. Denkmalschutz**
- 14. Flächenbilanz**
- 15. Kosten**

Allgemeine städtebauliche Begründung

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hiddingsel im Stadtbezirk Dülmen-Hiddingsel, in der Gemarkung Hiddingsel. Es wird im Westen von der L 835, im Norden von der Straße „Bergsheide“, im Osten größtenteils vom Flöthbach und im Süden vom bestehenden Wohngebiet „Lohrkamp“ begrenzt. Die I. Änderung des Bebauungsplanes umfasst dessen gesamten räumlichen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 11,3 ha.

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung

Westlich an das Plangebiet schließt sich im Bereich der Straße „Am Wido“ und der Brookstraße ein Gebiet mit Wohnbebauung und Sportanlagen an. Nordöstlich des Plangebietes finden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, während in südlicher Richtung das Allgemeine Wohngebiet „Am Lohrkamp“ angrenzt.

Die Nutzungsstruktur wird von Wohngebäuden in Streusiedlungslage, landwirtschaftlichen Betrieben und Gewerbebetrieben geprägt.

Auf der Grundlage des seit dem Jahr 2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden neben einer großen Gewerbehalle eines auf Estrich, Bodenbeläge und Parkett spezialisierten Betriebes einzelne Wohnhäuser errichtet, während insbesondere entlang der Weberstraße, westlich der Schützenstraße und in rückwärtigen Bereichen der Baugrundstücke noch unbebaute Flächen verblieben sind, die zum Teil landwirtschaftlich oder als Streuobstwiese genutzt werden.

3. Bestehendes Planungsrecht

Mit dem am 11.04.2002 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Schützenstraße / Weberstraße“ wurden neben der planungsrechtlichen Standortsicherung der in diesem Bereich ansässigen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe insbesondere auch die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Hiddingsel geschaffen.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Den Planungsanlass bildet ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplans „Schützenstraße / Weberstraße“ mit dem Ziel, in einem etwa sechs Baugrundstücke umfassenden und nordwestlich der Schützenstraße gelegenen Bereich einen Gebäudetyp errichten zu können, dessen Traufhöhe das nach dem bisherigen Festsetzungen zulässige Maß überschreitet. Ausgehend davon richtet sich die Änderung des Bebauungsplanes darauf, die maßgeblichen Festsetzungen zur Traufhöhe unter Berücksichtigung der privaten Nutzungsinteressen wie

gleichermaßen der zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung zum Erhalt des dörflichen Siedlungsbildes zu modifizieren. Gleichzeitig werden die Höhenfestsetzungen aus Gründen der Eindeutigkeit und Rechtssicherheit für den gesamten räumlichen Geltungsbereich an die zwischenzeitlich in der Rechtssprechung des OVG NRW konkretisierten Anforderungen angepasst.

Ebenfalls unter Berücksichtigung konkreter Bauwünsche werden die Festsetzungen zur Dachfarbe und zur Fassadenfarbe erweitert, um im Rahmen des für ein münsterländisches Dorf typischen Ortsbildes einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Um die Zulässigkeitsvoraussetzungen von Grundstückszufahrten insbesondere für rückwärtige Baugrundstücke inhaltlich und genehmigungsrechtlich zu erleichtern, ist darüber hinaus beabsichtigt, die betreffende Festsetzung zu Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten zu modifizieren.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die städtebauliche Konzeption und die darauf basierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf eine der dörflichen Struktur entsprechende, behutsame bauliche Ergänzung und Abrundung des Gebietes ausgerichtet. In diesem Sinne orientieren sich u. a. die Festsetzungen zu den zulässigen Gebäude- bzw. Trauf- und Firsthöhen an der in Ansätzen bereits vorhandenen Bebauung. Insoweit ließ der bisherige Bebauungsplan in den landwirtschaftlich bzw. gewerblich geprägten und als Dorfgebiet festgesetzten Bereichen des Plangebietes Gebäude mit einer Gesamthöhe von bis zu 9,00 m über der Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße zu. Demgegenüber werden in den allgemeinen Wohngebieten die Trauf- und Firsthöhen dem typischen Erscheinungsbild sogenannter 1 ½-geschossiger Einfamilienhäuser entsprechend auf 4,00m bzw. 9,00 m beschränkt, wobei aber der Ausbau der Dachgeschosse zu einem nach bauordnungsrechtlichen Berechnungsmaßstäben zweiten Vollgeschoss aufgrund der entsprechenden Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse möglich ist.

Für den räumlich eng begrenzten Teil der Grundstücke im nördlich der Schützenstraße gelegenen allgemeinen Wohngebiet wird unter Bezug auf den entsprechenden Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes der Rahmen für die zulässige Traufhöhe im dem Umfang erweitert, dass diese nunmehr unter Bezug auf die Erschließungsstraße bis zu etwa 5 m erreichen kann.

Zur städtebaulichen Einordnung ist zu berücksichtigen, dass der betreffende Bereich von dem angrenzend festgesetzten Dorfgebiet zweiseitig umschlossen wird und daher in keinem unmittelbaren räumlichen Bezug zu den übrigen Wohngebieten an der Bergsheide und südlich der Schützenstraße steht. Ausgehend von den Höhen

der gewerblich genutzten Hallen sowie insbesondere auch der zweigeschossigen Wohnbebauung innerhalb des Dorfgebietes hält sich die nunmehr zulässige Höhenentwicklung innerhalb des bestehenden städtebaulichen Rahmens, zumal die bisher zulässige Firsthöhe im Ergebnis unverändert bleibt.

Gleichzeitig erfolgt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Überarbeitung der Höhenfestsetzungen in der Form, dass die bisher unter Bezug auf die Höhenlage der Erschließungsstraßen getroffenen Maßfestsetzungen zugunsten der Eindeutigkeit und Rechtssicherheit in solche unter Bezug auf das Normalhöhennull (NHN) umgewandelt werden. Dabei wurden die zulässigen Höhenbegrenzungen so gewählt, dass die bisher relativ zur Erschließungsstraße festgesetzten Trauf- und Firsthöhen im Ergebnis bestehen bleiben, aber als absolute NHN-Höhen festgesetzt werden. Die zulässigen Höhenfestsetzungen orientieren sich dabei im Nahbereich öffentlicher Verkehrsflächen an der Höhe der Erschließungsstraße, bei überbaubaren Grundstückflächen in rückwärtiger Lage bzw. in größerer Entfernung zu den Erschließungsstraßen an den jeweiligen Geländehöhen.

Bisher darf die maximale Grundfläche von Hauptbaukörpern im allgemeinen Wohngebiet maximal 150 m² betragen, die maximale Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen 75 m². Im Falle von rückwärtig liegenden Baufeldern und Garagen mit größerer Distanz zur Erschließungsstraße würden jedoch langgezogene Grundstückszufahrten entstehen, die die zulässige Grundfläche von 75 m² wesentlich überschreiten. Ein entsprechendes Bauvorhaben setzte daher bisher regelmäßig eine gesonderte Einzelfallprüfung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens voraus.

Unabhängig davon waren nach den bisher im Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften PKW-Stellplätze und Zufahrten zur Begrenzung der Flächenversiegelung in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche wird nun in der Form ergänzt, dass die gesamte zulässige Grundfläche der Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, der Stellplätze, Garagen und Zufahrten sowie unter der Geländeoberfläche gelegenen baulichen Anlagen ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 300 m² überschritten werden darf, wenn die Zufahrten in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden oder der Erschließung von Baugrundstücken ohne unmittelbaren Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche dienen und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.

Im Ergebnis werden damit klare und rechtlich eindeutige Maßstäbe für die Zulässigkeit der genannten baulichen Anlagen geschaffen, die eine gesonderte Einzelfallprüfung entbehrlich machen.

Durch die Kombination mit den Anforderungen an die Flächenversiegelung als Ausnahmevoraussetzung kann die bisherige örtliche Bauvorschrift zur Flächenversiegelung entfallen.

Die Art der baulichen Nutzung und die Bauweise werden durch die Planänderung nicht tangiert.

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW

Es erfolgt deshalb eine Anpassung der örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Farbe der Dacheindeckung. Nunmehr sind neben den bisher zulässigen Rot- und Brauntönen zusätzlich Dacheindeckungen in Anthrazittönen möglich, da diese Farbtöne in den letzten Jahren bei Dacheindeckungen in Hiddingsel vermehrt Verwendung fanden und damit zwischenzeitlich als ortstypisch zu betrachten sind.

Zudem erfolgt eine Anpassung der zulässigen Fassadenfarben. Wie bisher ist Verblendmauerwerk in roten, braunen und weißen Farbtönen zulässig. Zusätzlich zu den Farbtönen Weiß und Hellgrau sind bei Putz- und Holzaußenwandflächen nun auch die Farbtöne Rot und Braun zulässig. Das ortstypische Fassadenfarbenspektrum bleibt im Gesamten erhalten, es wird den Bauherren aber mehr Spielraum hinsichtlich der Farb- und Materialwahl der Fassaden eingeräumt.

Die örtliche Bauvorschrift über die Vermeidung von Flächenversiegelung entfällt, da deren Regelungszweck nunmehr durch die geänderte Festsetzung über die zulässige Grundfläche von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten sowie unter der Geländeoberfläche gelegenen baulichen Anlagen erfüllt wird.

Ansonsten bleiben die örtlichen Bauvorschriften im Wesentlichen gegenüber dem am 14.03.2002 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan unverändert.

7. Verkehrliche Erschließung

Gegenüber dem am 14.03.2002 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan ergeben sich bezüglich der verkehrlichen Erschließung keine Änderungen.

8. Ver- und Entsorgung

Änderungen gegenüber dem am 14.03.2002 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan ergeben sich bezüglich der Ver- und Entsorgung nicht.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung

Die Änderung des Planes führt nicht zu einer Veränderung des Ausmaßes der Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach § 1a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es erfolgt lediglich eine redaktionelle Änderung in der Zuordnung der Eingriffs- zu den Ausgleichflächen, da das dort zugeordnete Flurstück 88, Gemarkung Hiddingsel, Flur 14 im Rahmen der Vermarktung und Realisierung der Bebauung in mehrere Flurstücke geteilt wurde, deren Bezeichnungen nunmehr ersetzend in die Zuordnung aufgenommen wurden.

10. Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem am 14.03.2002 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

11. Maßnahmen zur Bodenordnung

Soweit zur plangemäßen Nutzung des Gebietes aufgrund der bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich werden, sind diese nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 45 ff. BauGB, Umlegung) durchzuführen.

12. Altlasten, Bodenschutz

Belange des Bodenschutzes sind durch die vorliegende vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

13. Denkmalschutz

Bezüglich des Denkmalschutzes ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem am 14.03.2002 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

14. Flächenbilanz

Es ergibt sich keine geänderte Flächenbilanz.

15. Kosten

Durch die I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine veränderte Kostenkalkulation.

Aufgestellt:
Dülmen, den 01.02.2016
Dez. III
i.A.

gez. Wiechers
(Städtische Oberbaurätin)