

Stadt Dülmen

Begründung

zum Bebauungsplan „Schützenstraße/Weberstraße“

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. Flächenbilanz
10. Kosten

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von 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 „Am Lohrkamp“ begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 11,4 ha.

2. Derzeitige Nutzung der Flächen und der angrenzenden Bereiche

Die derzeitige Nutzungs- und Baustruktur wird schwerpunktmäßig von Wohngebäuden in Streusiedlungslage, aber auch von zwei Gewerbebetrieben (landwirtschaftliches Lohnunternehmen sowie Parkett- und Estrichbetrieb) und einem landwirtschaftlichen Betrieb - jeweils im nordöstlichen Bereich an der Schützenstraße gelegen - bestimmt. Daneben wird der Bereich von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen und von erhaltenswerten Streuobstwiesen geprägt.

Westlich der L 835 schließt das Gebiet „Am Wido“ an mit Wohnbebauung, Schankwirtschaften und Sportanlagen. Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich befindet sich direkt angrenzend die Wohnbebauung an der Straße „Eickholt“, die zum Allgemeinen Wohngebiet „Am Lohrkamp“ gehört.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt den südlichen Teil des Plangebietes (Weberstraße) als Wohnbaufläche, den nördlichen Teil (Schützenstraße) als gewerbliche Bauflächen ohne Entwicklung und die übrigen Bereiche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

4. Anlass und Ziel der Planung

Basierend auf einer großen Anzahl von Baugesuchen ist in den letzten Jahren ein konkreter Entwicklungsbedarf sowohl im Bereich der Wohnbebauung als auch der gewerblichen Bebauung zu verzeichnen.

Entsprechendes Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, den Planbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Es sollen einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame wohnbauliche Abrundung des bestehenden Siedlungsansatzes geschaffen werden und andererseits im Sinne einer aktiven Standortsicherung Entwicklungsperspektiven für die ansässigen Gewerbebetriebe eröffnet werden. Im Hinblick auf die Vermeidung etwaiger Immissionskonflikte wird die in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche landwirtschaftliche Hofstelle in das Plangebiet einbezogen. Ausgehend von der Tatsache, dass die beiden vorhandenen Gewerbebetriebe hinsichtlich ihrer tatsächlichen Ausprägung bzw. Nutzungsintensität als nicht wesentlich störende Betriebe qualifiziert werden können und der südlich der Schützenstraße ansässige Betrieb als landwirtschaftliches Lohnunternehmen einen erkennbaren funktionale Bezug zu der dörflich-

landwirtschaftlich geprägten Lage dieses Planbereiches aufweist, sollen in dem Bereich am nördlichen Ende der Schützenstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Dorfgebietes geschaffen werden.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine differenzierte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.

Der durch einzelne Wohnnutzungen, die beiden gewerblichen Betriebe und die Hofstelle geprägte Bereich nordöstlich an der Schützenstraße wird als Dorfgebiet festgesetzt. Dabei wird eine Unterteilung in drei bzw. vier Bereiche vorgenommen, die sich an den dort im einzelnen schwerpunktmäßig vorhandenen Nutzungen orientiert.

Entsprechend sind in den Bereichen MD 1.1 und MD 1.2 Tankstellen, Anlagen für örtliche Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes von der allgemeinen Zulässigkeit ausgeschlossen. Es handelt sich hier um örtlich eng gefaßte und stark von der vorhandenen Nutzung geprägte Bereiche, die wenig Spielraum für andere Nutzungen lassen.

Das Dorfgebiet MD 1 wird aus städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen zusätzlich unterteilt in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Im Hinblick auf die städtebaulichen Integrationsmöglichkeiten, die Nähe zur Erschließungsstraße und die Entfernung vom emittierenden Betrieb des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens sind im nördlichen Teil auch sonstige Wohngebäude zulässig, während im südlichen Teil, der einerseits von der Erschließungsstraße „Schützenstraße“ abgewandt und andererseits näher als vorhandene Wohngebäude am emittierenden Betrieb des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens liegt, nur Nutzungen mit einem landwirtschaftlichen Bezug sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind.

Das Dorfgebiet MD 3 liegt nördlich der Schützenstraße und erscheint aufgrund seiner Größe und Struktur geeignet für sämtliche dorftypische Nutzungen.

Die bestehende sog. „Schweiniwiese“ an der Schützenstraße, die zur landwirtschaftlichen Hofstelle gehört, wird mit Blick auf die derzeitige und auch zukünftig geplante Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Um diesen Bereich städtebaulich in seinem Charakter zu bewahren, wird festgesetzt, dass er von Bebauung freizuhalten ist.

Im Bereich an der Weberstraße, der Bergsheide und im südlichen Teil der Schützenstraße erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in Anlehnung an die in diesen Teilen des Plangebietes schon vorhandene Wohnnutzung. Es handelt sich hierbei teils um ehemalige landwirtschaftliche Nebenerwerbshofstellen und teils um reine Wohngebäude.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Um dem dörflichen Charakter des Plangebietes mit relativ großen Grundstücken und ausgeprägten Hausgärten Rechnung zu tragen, wird für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine Mindestgrundstücksgröße sowie eine maximale Grundfläche von Haupt- und Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen festgesetzt.

In den Dorfgebieten MD 2 und MD 3 wird mit Blick auf die dort zulässigen landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzungen eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Im Dorfgebiet MD 1.1 und MD 1.2 wird vor dem Hintergrund der hier großzügig gefassten Baugrenzen die GRZ auf 0,4 beschränkt und im MD 1.1 für Wohngebäude eine maximale Grundfläche von 150 qm festgesetzt, um die städtebauliche Entwicklung an diesem exponierten Standort in einem mit dem dörflichen Charakter des Plangebietes und der Randlage zu vereinbarenden vertretbaren Rahmen zu halten. Die zulässige GRZ von 0,4 darf im MD 1.1 ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden für bauliche Anlagen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Die Geschossigkeit wird im Allgemeinen Wohngebiet auf eine zweigeschossige Bebauung beschränkt, wobei das zweite Vollgeschoß aufgrund der festgesetzten Traufhöhe nur im Dachgeschoß möglich ist, und somit die Entwicklung der Gebäudehöhen begrenzt wird.

Im Dorfgebiet wird ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen und Vorgaben der vorhandenen und zulässigen nicht wohnbaulichen Nutzungen und auf die in diesem Bereich schon vorhandenen zweigeschossigen Wohngebäude wird die Traufhöhe nicht beschränkt. Zur Vermeidung einer außerordentlichen Höhenentwicklung wird eine maximale Firsthöhe von 9 m festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei beschränkt, um eine dorfuntypische Verdichtung und Veränderung der Struktur zu verhindern. Zur Vermeidung übermäßiger Baukörper und entsprechend dem bestehenden Siedlungscharakter sind im Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig. Ausnahmsweise können innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete Einzelhäuser zugelassen werden, die abweichend von den Regelungen der Baunutzungsverordnung eine Länge von 50 m überschreiten.

5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Ausgehend von den überwiegend vorgefundenen und für ein münsterländisches Dorf typischen Gestaltmerkmalen wie z.B. Satteldächer und Verblendmauerwerk in Rottönen haben diese Eingang in die Örtlichen Bauvorschriften gefunden - reine Krüppelwalmdächer sind damit jedoch nicht ausgeschlossen.

Um der zulässigen Nutzungsvielfalt Rechnung zu tragen - insbesondere der zulässigen gewerblichen Nutzungen - sind jedoch auch andere Gestaltformen und -farben zulässig.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes dienen die vorhandenen Straßen Bergsheide, Schützenstraße und Weberstraße. Um den Anforderungen an einen geordneten und sicheren Verkehrsfluss zu genügen, ist es erforderlich, die Weberstraße im dem Bereich von der Einmündung in die Neustraße bis zur Kurve zu verbreitern. Der Querschnitt des Wirtschaftsweges am nordöstlichen Rand des Plangebietes, der Schützenstraße und Bergsheide verbindet, ist ebenfalls zu vergrößern.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist überwiegend schon an das Trinkwassernetz und Kanalisationsnetz angeschlossen. Von dem Haus Bergsheide 2 über den Wirtschaftsweg, die Schützenstraße und Weberstraße verläuft in der öffentlichen Verkehrsfläche ein Schmutzwasserkanal. In der Weberstraße ist zudem ein Regenwasserkanal verlegt. Zusätzliche Kanalisationsmaßnahmen sind für den Bereich westlich und südlich des Gebäudes Bergsheide 2 erforderlich. Die abwassertechnischen Erschließungsanlagen können weitestgehend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. innerhalb der zu diesem Zweck als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen verlegt werden.

Im Rahmen eines Bodengutachtens ist festgestellt worden, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers durch Muldenversickerung möglich ist. Die Muldentiefe darf dabei i.d.R. nicht größer sein als 0,10 m, da sonst der Grundwasserflurabstand nicht eingehalten werden kann.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Streusiedlungsstruktur finden sich im Plangebiet sehr unterschiedlich genutzte Flächen. Einen Teil nimmt die vorhandene Bebauung in Anspruch mit den dazugehörigen wohnbaulich, gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Nördlich der Schützenstraße sind große Ackerflächen vorhanden, während im Bereich an der Weberstraße vor allem die Wiesen, Streuobstwiesen und zum Flöthbach orientierten Hausgärten auffallen.

Aus ökologischer Sicht bedeutsam und als erhaltenswert einzustufen sind insbesondere die (Streuobst-) Wiesen. Sie wirken außerdem städtebaulich prägend und sollen als solche entlang der L 835 und im rückwärtigen Bereich der Weberstraße erhalten bzw. entwickelt werden.

Der Eingriff erfolgt im wesentlichen durch die Überplanung und Bebauung von Acker- und Wiesenflächen und die intensivere Nutzung vorhandener Wohngrundstücke. Im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB ist u.a. über die Frage der Gewichtung von Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und letztlich über den Umfang von Ausgleichsmaßnahmen zu entscheiden. Da es sich hier um eine planungs-

rechtlich dem Außenbereich zugeordnete Fläche einerseits und um einen dörflich charakterisierten Bereich andererseits handelt, soll der durch den Bebauungsplan ausgelöste Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Um Aussagen bzgl. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen treffen zu können, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (Hrsg. Land NRW, Entwurf 1995) vorgenommen worden. Die bewertete Fläche bezieht sich auf das gesamte Plangebiet ausgenommen der Grundstücke Neustraße 5 und 7 sowie Weberstraße 2, die als unbeplanter Innenbereich einzustufen sind und für die bauliche Erweiterungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB bestehen, so dass durch den Bebauungsplan kein Eingriff i.S.d. § 8a BNatSchG ausgelöst wird. Ausgenommen bleiben ebenfalls die vorhandenen Straßenflächen und die Wasserfläche des Flöthbaches.

Aufgrund der Grundstückszuschnitte und der Eigentumstruktur kann der Ausgleich im wesentlichen innerhalb des Plangebietes erfolgen. Lediglich dem Eingriff für zusätzliche Verkehrsflächen wird mit einer ca. 775 qm großen Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75, Flurstück 71 eine Fläche außerhalb des Plangebietes zugeordnet und als extensiv zu nutzende Grünfläche entwickelt. Im Plangbiet dienen insbesondere folgende Festsetzungen dem Ausgleich:

- die Anpflanzung von Obstbäumen entlang des Flöthbaches, die gleichzeitig als Dorfrandbegrünung den Abschluß der bebauten Fläche markiert;
- die Anlage einer breiten Wildgehölzpflanzung als Dorfrandeingrünung zwischen Bergsheide und Schützenstraße;
- die Entwicklung von Streuobstwiesen in einem breiten Grünzug, der sich entlang der L 835 zieht und die vorhandene Streuobstwiese im Grenzbereich zum Wohngebiet "Lohrkamp" anbindet; insbesondere die Freihaltung der vorhandenen Wiesenfläche im rückwärtigen Bereich der Weberstraße unterstreicht den ländlichen und dörflichen Charakter des Plangebietes.

Die Anpflanzung von Bäumen entlang der Schützenstraße und in Teilbereichen auch entlang der Weberstraße soll zur Grünstrukturierung des Straßenraumes entsprechend den Anregungen des Dorfentwicklungskonzeptes dienen.

Die angestrebte geringe Dichte der neuen Bebauung und die Sicherung großzügiger Garten- und Freiflächen wird durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen und maximaler Grundfläche bzw. niedriger Grundflächenzahl und der überwiegend alleinigen Zulässigkeit von Einzelhäusern erreicht.

Im Ergebnis der genannten Bilanzierung wird der durch die bauliche Entwicklung des Gebietes zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft nach Durchführung der festgesetzten und beschriebenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

7. Immissionen

Nennenswerte Lärmimmissionen liegen nicht vor. Die bestehenden gewerblichen Betriebe sind ihrer Typologie nach als nicht störend bzw. nicht wesentlich störend zu klassifizieren. Daher sind Beeinträchtigungen für das Allgemeine Wohngebiet und das Dorfgebiet grundsätzlich nicht zu befürchten. Bezogen auf den Betrieb des land-

wirtschaftlichen Lohnunternehmens ist gutachterlich nachgewiesen, dass für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (Beiblatt 1 zu Teil 1) eingehalten werden.

Im Hinblick auf den im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb ist festzustellen, dass schon heute ein Nebeneinander von Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung besteht. Aufgrund der Tierzahlen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Geruchsmissionen bezogen auf das Dorfgebiet im Rahmen des grundsätzlich Zulässigen bewegen. Entwicklung und Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes werden durch die Festsetzung des Dorfgebietes nicht ausgeschlossen. Die Grenze der zulässigen Entwicklung bezogen auf die Entstehung von Geruchsmissionen wird durch die vorhandenen Wohngebäude bestimmt. Daher führen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu keiner Veränderung des so bestimmten immissionsschutzrechtlichen Rahmens. Im Ergebnis wird keine Einschränkung der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes begründet.

8. Altlasten

Über Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen liegen weder konkrete Aussagen noch eventuelle Verdachtsmomente vor.

9. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes insgesamt	ca.	114.477 qm
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	55.120 qm
Dorfgebiet	ca.	28.978 qm
Landwirtschaftliche Fläche	ca.	2.465 qm
Verkehrsfläche (einschließlich Fuß- und Radwege und Verkehrsgrün; davon 9.377 qm vorhandene Verkehrsflächen)	ca.	10.821 qm
Grünfläche	ca.	16.660 qm
Wasserfläche	ca.	334 qm
Versorgungsanlagen	ca.	99 qm

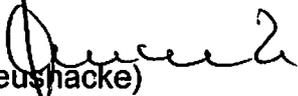
10. Kosten

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

Kanalbau	ca.	50.000 DM
Straßenbau	ca.	900.000 DM
Gesamtkosten, geschätzt	ca.	950.000 DM

Aufgestellt:

Dülmen, den 14.09.2001
STADT DÜLMEN
- Dez. III/61 -
I.V.


(Leuschacke)
Beigeordneter