

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Nr.: BA 075/ 2014

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13/3 "Grundversorgungszentrum Dernekamp"

hier: Begründung zu den Entscheidungen über die in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Einwendungen

Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 07.01.2014 bis einschließlich 06.02.2014 und während der zeitgleich durchgeführten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie im Vorfeld der genannten Beteiligungsverfahren und im Rahmen der Beteiligung gemäß §4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13/3 "Grundversorgungszentrum Dernekamp" sind als Grundlage des Beschlussentwurfes zu a) der nachfolgenden Abwägung unterzogen worden:

zu 1.:

Kreis Coesfeld durch online-Beteiligung vom 24.05.2012 (Anlage 1.1.1) und 04.02.2014 (Anlage 1.1.2)

Die Anregungen des Kreises Coesfeld betreffen:

- die Nutzung des Grundwassers im Hinblick auf bestehende Bodenbelastungen,
- mögliche Immissionsschutzkonflikte zwischen dem geplanten Grundversorgungszentrum, insbesondere der Stellplatzanlage und der bestehenden und geplanten Wohnnutzung,
- die beabsichtigten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen,
- die Erschließung der Sonder- und Mischgebiete über die Lüdinghauser Straße (K 27) und
- die Sicherstellung der Löschwasserversorgung für die Sonder- und Mischgebiete.

Die o.g. Anregungen betreffen damit ausschließlich den hier nicht zum Satzungsbeschluss anstehenden Teilbereich 2 des Bebauungsplanverfahrens. Insoweit werden die Anregungen an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen. Die Abwägung über die Anregungen bleibt dem weiteren Planverfahren vorbehalten.

Dem Hinweis, dass die zugeordnete externe Ausgleichsfläche nicht mehr in einem ausreichenden Maß zum Ausgleich des Punktedefizits zur Verfügung steht, wurde nachgegangen und konnte in Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde geklärt werden. Die getroffene Zuordnung ist korrekt.

Die darüber hinausgehenden Hinweise zu den erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren, zur Berücksichtigung der Grundwasserstände im Bereich des Regenrückhaltebeckens, zum angrenzenden Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Merfelderbruch“ und zu den Anforderungen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes an die Erschließungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Fachbereiche weitergeleitet.

zu 2.:

Stadtwerke Dülmen mit Schreiben vom 24.04.2012 (Anlage 1.2.1), 05.02.2014 (Anlage 1.2.2) und 17.02.2014 (Anlage 1.2.3)

Die Stadtwerke regen an, dass für die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie eine 10-kV-Trafostation erforderlich ist, so dass im Bebauungsplanentwurf

eine entsprechende Fläche vorzusehen ist, die nach Möglichkeit im Schwerpunkt des zu versorgenden Gebietes liegen sollte. Eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen wurde in Abstimmung mit den Stadtwerken im Zuge einer Änderung des Planentwurfs nach der Planoffenlegung festgesetzt.

Darüber hinaus regen die Stadtwerke an, das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bereich des festgesetzten Mischgebietes MI 2 um ein Leitungsrecht zu ihren Gunsten zu erweitern. Diese Anregung betrifft den hier nicht zum Satzungsbeschluss anstehenden Teilbereich 2 des Bebauungsplanverfahrens. Insoweit wird die Anregung an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen. Die Abwägung über die Anregung bleibt dem weiteren Planverfahren vorbehalten.

Die darüber hinausgehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Fachbereiche weitergeleitet.

zu 3.:

Lippeverband mit Schreiben vom 04.02.2014 (Anlage 1.3)

Der Lippeverband regt an, zu prüfen, ob die Entwässerung der Haupterschließungsstraße (Planstraße 1) auch im Trennsystem erfolgen kann.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an den zuständigen Fachbereich, zur Prüfung weitergeleitet.

zu 4.:

LWL-Archäologie für Westfalen mit Schreiben vom 17.04.2012 (Anlage 1.4.1)

Der LWL-Archäologie für Westfalen weist in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hin, dass das Planungsareal in einem Bereich liege, der in vor- und frühgeschichtlicher Zeit durch eine dichte Besiedlung aufgefallen sei. Es seien mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planungsareal Bodendenkmäler betroffen, die durch die Baumaßnahme zwangsläufig zerstört würden. Daher sei es in einem ersten Schritt zur Erlangung von Planungssicherheit notwendig, im Planbereich eine archäologische Sachstandsermittlung in Form von archäologischen Voruntersuchungen durchzuführen.

Der Anregung des LWL-Archäologie für Westfalen ist entsprochen worden, eine archäologische Voruntersuchung wurde in der Zeit vom 04.03.2013 bis 06.03.2013 durchgeführt. Dabei wurden keine Hinweise auf Bodendenkmäler festgestellt. Der LWL-Archäologie für Westfalen hat entsprechend mit Schreiben vom 16.07.2013 (**Anlage 1.4.2**) mitgeteilt, dass aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken gegen die Umsetzung der Planung bestünden.

zu 5.:

Landesbetrieb Wald und Holz mit Schreiben vom 25.04.2012 (Anlage 1.5)

Der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen weist in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hin, dass sich innerhalb des Plangebiets eine ca. 1.000 m² große Waldfläche befindet und regt an, diese im Bebauungsplan als Waldfläche festzusetzen.

Die betreffende Fläche wurde, der Anregung folgend, in der Planzeichnung als Flächen für Wald festgesetzt.

zu 6.:

Deutsche Telekom Technik GmbH durch online-Beteiligung vom 23.04.2012 (Anlage 1.6)

Die Telekom regt in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung an, die in der Planzeichnung festgesetzten Geh- und Fahr- bzw. Leitungsrechte L1, L2 und L3 um ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH zu ergänzen. Eine Stellungnahme während der zeitgleich zur Offenlegung des Bebauungsplanes durchgeführten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde nicht abgegeben.

Während die o.g. Geh- und Fahr- bzw. Leitungsrechte L2 und L3 zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Bebauungsplanentwurf festgesetzt waren, sind diese im Zuge der Überarbeitung des Erschließungskonzeptes im Plangebiet zwischenzeitlich entfallen und waren nicht Bestandteil des offengelegten Bebauungsplanentwurfs.

Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche 1, die nach wie vor Inhalt des Bebauungsplanes ist, liegt in dem hier nicht zum Satzungsbeschluss anstehenden Teilbereich 2 des Bebauungsplanverfahrens. Insoweit wird die Anregung an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen. Die Abwägung über die Anregung bleibt dem weiteren Planverfahren vorbehalten.

zu 7.:

Einwender 1 durch online-Beteiligung vom 22.01.2014 (Anlage 1.7)

Das Grundstück der Einwender 1 wird durch festgesetzte Verkehrsflächen in einer Größenordnung von ca. 130 m² in Anspruch genommen. 50 m² davon entfallen auf die Wendeanlage am Ende der Planstraße 3. Die Verkehrsfläche hat hier im Bereich des Grundstücks der Einwender an der breitesten Stelle eine Tiefe von 7,50 m.

Der Verlauf der Planstraße 3 orientiert sich an der Wegeparzelle des hier vorhandenen Wirtschaftsweges. Für das beabsichtigte Straßenprofil werden beidseitig Flächen der angrenzenden Eigentümer in Anspruch genommen, wobei von den Grundstücken nördlich des vorhandenen Wirtschaftsweges lediglich ein Streifen von 2 m Breite überplant wird, während dies auf den südlich gelegenen Grundstücken ca. 6,5 m sind. Diese Aufteilung ist auch dem bebauten Grundstück der Einwender geschuldet. Die Einwender regen in ihrer Stellungnahme an, auf die Wendeanlage zu verzichten oder aber die Aufweitung auf die gegenüberliegende Seite der Verkehrsfläche nach Süden zu verlegen.

Die Planstraße 3 ist die zentrale Erschließungsachse des zukünftigen Wohngebiets und wird bei einer zukünftigen Siedlungsentwicklung nach Osten, wie es im Rahmenplan Dernekamp vorgesehen ist, in diese Richtung weitergeführt werden. In diesem Zusammenhang bereitet die für eine Wendeanlage aufgeweitete Verkehrsfläche einen Versatz in der Verkehrsfläche vor, der im Hinblick auf die zukünftige Länge der Erschließungsanlage eine durchgehende Flucht der Straße vermeiden soll und zur Strukturierung der Verkehrsfläche beiträgt.

Unabhängig von einer späteren Weiterführung der Straße nach Osten erscheint es aus verkehrsplanerischer Sicht unabdingbar, am vorläufigen Ende der Planstraße 3 eine Wendeanlage vorzusehen, da ansonsten unerwünschte Verkehre über die Wohnstraßen im Gebiet abfließen würden.

Eine Aufweitung der Wendeanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite nach Süden ist unter Berücksichtigung der Fahrradien die deutlich ungünstigere Lösung. Auch läge der Versatz innerhalb der Verkehrsfläche unter Berücksichtigung der weiteren Siedlungsentwicklung nach Osten sehr ungünstig, da sich der weitere zukünftige

ge Verlauf der Verkehrsfläche an der südlichen Grenze der bestehenden Wirtschaftswegeparzelle orientieren soll, um das weiter im Osten gelegene bebaute Grundstück ebenfalls möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Durch die festgesetzte Verkehrsfläche sind ausschließlich unbebaute Teile des ca. 1.200 m² großen Grundstücks des Einwenders betroffen. Zum bestehenden Wohnhaus wird mit ca. 11 m ein deutlicher Abstand zur Planstraße 3 eingehalten. Insofern ist die festgesetzte Verkehrsfläche an dieser Stelle das Ergebnis der Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander.

zu 8.:

Einwender 2 mit Schreiben vom 28.01.2014 (Anlage 1.8)

Die Einwender sind Eigentümer eines unbebauten Grundstücks im Plangebiet und haben bereits konkrete Überlegungen zu einer zukünftigen Bebauung. Diese wäre im Rahmen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nicht realisierbar. Insofern regen die Einwender an, das Maß für die Traufhöhe so zu gestalten, dass das zweite Vollgeschoss nicht nur unter geneigten Dachflächen zulässig ist, sondern auch vollständig von Wänden umfasst sein kann. Darüber hinaus sollten nach Auffassung der Einwender die örtlichen Bauvorschriften mehr gestalterische Freiheit ermöglichen. So wird konkret angeregt, dass auch Zeltdächer als Dachform und eine Dacheindeckung in den Farben anthrazit bis schwarz in den Zulässigkeitskatalog mit aufgenommen werden sollten. Dabei verweisen die Einwender auf die im Plangebiet bereits bestehenden Wohngebäude, die einzelne dieser Merkmale aufweisen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der Bauweise wird insgesamt, so auch mit der Traufhöhe, analog der nordöstlich der Lüdinghauser Straße gelegenen Wohngebiete, auf eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit geringer Dichte abgezielt und so der Lage des Plangebiets am Ortsrand Rechnung getragen.

Die örtlichen Bauvorschriften zielen insgesamt, ebenfalls unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und darüber hinaus des Landschaftsbildes, auf eine weitgehend homogene Gestaltung im Sinne eines harmonischen Siedlungsbildes innerhalb des Plangebietes ab. Darüber hinaus dienen diese Festsetzungen auch dazu, eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper untereinander zu gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund ist die zulässige Dachform auf Satteldächer beschränkt, wobei in diesem Rahmen auch versetzte Pultdächer zulässig sind. Das Spektrum der zulässigen Dachneigung ermöglicht den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und sichert gleichzeitig eine weitgehende Einheitlichkeit.

Als Material für die Dacheindeckung sind Ziegel- oder Betondachpfannen in roten bis braunen Farbtönen vorgeschrieben. Damit wird einerseits auf eine einheitliche Gestaltung abgezielt, andererseits aber ein Gestaltungsspielraum für den einzelnen Bauherrn erhalten.

Das von den Einwendern geplante Wohnhaus fällt sowohl hinsichtlich seiner Höhenentwicklung als auch der Dachgestaltung aus dem hier angestrebten gestalterischen Rahmen. Eine Erweiterung der Festsetzungen, wie sie von den Einwendern angeregt wird, würde der Zielsetzung, im Plangebiet eine weitgehend homogene Gestaltung zu erreichen, zuwiderlaufen. Dies ist unabhängig von den seitens der Einwender angeführten bestehenden Wohnhäusern zu sehen, da für diese die örtlichen Bauvorschriften ebenso verbindlich sind, sofern an den Bestandsgebäuden Maßnahmen durchgeführt werden, die nicht vom Bestandsschutz gedeckt sind.

zu 9.:

Einwender 3 mit Schreiben vom 04.02.2014 (Anlage 1.9.1) und 20.02.2014 (Anlage 1.9.2)

Die Einwender regen an, das festgesetzte Baufenster im Südwesten so zu erweitern, dass das bestehende Gebäude vollständig erfasst wird. Die betroffene Baugrenze wurde im Zuge einer Änderung des Planentwurfs nach der Planoffenlegung entsprechend um 2,0 m nach Südwesten verschoben.

Daneben weisen die Einwender darauf hin, dass sie durch die festgesetzte Lärmschutzwand Beeinträchtigungen erwarten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nach den Ausführungen des Immissionsschutzgutachtens zu der „Verkehrslärmeinwirkung durch die Anbindung des Gewerbegebietes der ehemaligen Barbarakaserne in Dülmen“ (uppenkamp und partner, Nov. 2013) werden Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Wohngebiete erforderlich. Soweit durch aktive Lärmschutzmaßnahmen nur die Erdgeschossbereiche geschützt werden, sind danach ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die festgesetzte 2,50 m hohe Lärmschutzwand ist erforderlich, um einen ausreichenden Schutz der Erdgeschosszonen sowie der Gartenbereiche, die der Erholung dienen sollen, zu gewährleisten. Während der weit überwiegende Teil der Lärmschutzanlage zwischen Planstraße 1 und Wohngebiet als Lärmschutzwall vorgesehen ist, ist in dem Bereich des Einwendergrundstücks wegen der beengten Verhältnisse eine Lärmschutzwand festgesetzt. Damit sind die Flächen für eine spätere Realisierung der Lärmschutzanlage gesichert.

Die Bereiche, die durch die Lärmschutzwand geschützt werden, liegen vollständig im Eigentum der Einwender. Da nach eigener Aussage der Einwender eine Bebauung in den nächsten 9 Jahren aus steuerlichen Gründen nicht erfolgen wird, ist in Bezug auf die Umsetzung der Festsetzung zunächst nur der Schutz der bestehenden Wohnnutzung relevant. Insofern das Immissionsschutzgutachten auf prognostizierten Verkehrsmengen beruht und u.a. in Abhängigkeit der Entwicklung des Gewerbegebietes steht, ergibt sich die Notwendigkeit für die Errichtung der Lärmschutzwand erst dann, wenn die reale Lärmsituation die maßgeblichen Werte für die Wohnnutzung überschreitet. Auch kann die Materialwahl bzw. Ausgestaltung mit den Einwendern, als unmittelbare Nachbarn abgestimmt werden.

Insoweit die Einwender auf eine mögliche Beeinträchtigung der Grundschule Dernekamp und des Kindergartens durch Lärmimmissionen hinweisen, ist festzustellen, dass die Gebäude durch den vorgelagerten Wendepunkt deutlich von der Straße abgerückt sind und der Schulhof und die Freiflächen überwiegend auf der rückwärtigen Seite der Gebäude liegen.

Außerdem weisen die Einwender darauf hin, dass für ihr Grundstück kein Stellplatz für Mülltonnen festgesetzt ist. Im Bebauungsplan sind Flächen für die Abfallentsorgung festgesetzt, die an Stichstraßen, die keine Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge haben, als Gemeinschaftsfläche zur Aufstellung der Abfallbehälter am Tag der Abholung dienen. Vor dem Hintergrund, dass das zusammenhängende Grundstück der Einwender an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt, welche von dem Müllfahrzeug befahren werden kann, bedarf es hier keiner Festsetzung einer solchen Gemeinschaftsaufstellfläche.

Darüber hinaus regen die Einwender an, dass die örtlichen Bauvorschriften zur farblichen Gestaltung der Fassaden und Dachsteine erweitert werden. Für das Wohngebiet WA 1, in dem das Grundstück der Einwender liegt, sind keine örtlichen Bauvorschriften zur Farb- und Materialwahl für Fassaden getroffen. Als Material für die Dacheindeckung sind Ziegel- oder Betondachpfannen in roten bis braunen Farbtönen festgesetzt. Das mit der örtlichen Bauvorschrift verbundene Ziel ist, auch vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand, die einheitliche Gestaltung der Gebäude im Sinne eines harmonischen Siedlungsbildes sicherzustellen. Die angeregte Erweiterung des Farbspektrums um weitere Farbtöne würde diesem Ziel zuwiderlaufen.

Die Anregungen zur Klimaschutzsiedlung betreffen den hier nicht zum Satzungsbeschluss anstehenden Teilbereich 2 des Bebauungsplanverfahrens. Insoweit wird die Anregung an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen. Die Abwägung über die Anregung bleibt dem weiteren Planverfahren vorbehalten.

Die darüber hinausgehenden Hinweise zur Grundstückszufahrt und zur Entwässerungssituation werden zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Fachbereiche weitergeleitet.

zu 10.:

Einwender 4 durch online-Beteiligung vom 05.02.2014 (Anlage 1.10.1 und 1.10.2)

Da sich die Anregungen inhaltlich mit denen der Einwender 2 decken, wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

zu 11.:

Einwenderin 5 durch online-Beteiligung vom 05.02.2014 (Anlage 1.11)

Die Einwenderin regt an, die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf ihrem Grundstück so zu verschieben, dass eine Ausrichtung der Gebäude zur Sonne gegeben ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster sind durchgehend an den zugeordneten Erschließungsstraßen orientiert. Damit liegen zum einen die schützenswerten Gartenbereiche auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke und zum anderen werden die Erschließungswege auf den Grundstücken nicht unnötig verlängert und damit die Voraussetzung geschaffen, eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden. Zwischen den beiden parallel verlaufenden Baufenstern liegt ein Abstand von mehr als 20 m, so dass von einer ausreichenden Besonnung der Gartenbereiche in den Morgen und Abendstunden ausgegangen werden kann.

Dieses städtebauliche Konzept bildet einen wesentlichen Grundzug der Planung, so dass der Anregung nicht gefolgt werden kann.

Auch gibt die Einwenderin zu bedenken, dass ihr Grundstück bzw. die zukünftigen Baugrundstücke in ihrem Eigentum an die einzige breite Zufahrtsstraße zum Baugebiet grenzen.

Die betreffende Planstraße 3 orientiert sich an einer vorhandenen Wirtschaftswegeparzelle und berücksichtigt eine spätere Erweiterung des Siedlungsgebietes in Richtung Osten, wie im Rahmenplan Dernekamp vorgesehen. Zwischen Fahrbahn und zukünftigen Baugrundstücken sind ein Fußweg sowie ein Parkstreifen vorgesehen, so dass sich ein Abstand von 4 m zwischen Fahrbahn und Grundstücken ergibt. Im Übrigen ist für die betreffende Planstraße 3 zwar aufgrund ihrer Sammelfunktion ein

breiteres Straßenprofil vorgesehen, da aber ausschließlich Wohngebiete darüber erschlossen werden, ist hier fast ausschließlich mit Pkw-Verkehr zu rechnen.

Des Weiteren regt die Einwenderin an, dass die örtlichen Bauvorschriften so erweitert werden sollten, dass auch schwarze und anthrazitfarbene Klinker- und Dachsteine zulässig sind.

Für das Wohngebiet WA 1, in dem das Grundstück der Einwenderin liegt, sind keine örtlichen Bauvorschriften zur Farb- und Materialwahl für Fassaden getroffen. Als Material für die Dacheindeckung sind Ziegel- oder Betondachpfannen in roten bis braunen Farbtönen festgesetzt. Das mit der örtlichen Bauvorschrift verbundene Ziel ist, auch vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand, die einheitliche Gestaltung der Gebäude im Sinne eines harmonischen Siedlungsbildes sicherzustellen. Die angeregte Erweiterung des Farbspektrums um weitere Farbtöne würde diesem Ziel zuwiderlaufen.

zu 12.:

Abwasserwerk der Stadt Dülmen

Das Abwasserwerk hat darauf hingewiesen, dass ein Hauptsammler durch das Plangebiet führt und regt an, den Standort der Lärmschutzwand auf einen Abstand von mindestens 2,5 m zu dem Leitungsverlauf zu verschieben, um einen entsprechenden Schutzstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten und Schäden an der Kanalleitung zu verhindern. Daneben wird angeregt, die festgesetzte Fläche zur Versorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) an einen anderen Standort im Plangebiet zu verlegen, da die Fläche über der Trasse des Hauptsammlers liegt.

Im Zuge einer Änderung des Planentwurfs nach der Planoffenlegung wurden die Lärmschutzwand entsprechend verschoben und die Fläche zur Versorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) an einen anderen Standort im Plangebiet, außerhalb des Trassenverlaufs des Hauptsammlers, verschoben.