

# **STADT DÜLMEN**

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN "BENDIX - TEIL II"**

in Dülmen-Mitte, Gemarkung Dülmen-Stadt

#### **GLIEDERUNG:**

- 1 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich
- 2 Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche
- 3 Bestehendes Planungsrecht
- 4 Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung
- 5 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.1 Kerngebiet
- 5.2 Allgemeines Wohngebiet
- 6 Bauliche Gestaltung
- 7 Verkehrliche Erschließung
- 8 Ver- und Entsorgung
- 9 Immissionsschutz
- 10 Maßnahmen zur Bodenordnung
- 11 Altlasten
- 12 Denkmalschutz
- 13 Eingriffe in Natur und Landschaft
- 14 Flächenbilanz
- 15 Kosten

## **1 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98/2 "Bendix - Teil II" umfaßt mit ca. 5,9 ha den größten Teil der im südöstlichen Stadtgebiet von Dülmen, unmittelbar am Rande der Innenstadt gelegenen Betriebsfläche der ehemaligen Spinnerei Bendix.

Das Gelände wird von der Lüdinghauser Straße, der Friedrich-Ruin-Straße, dem Kreuzweg und der Straße An der Wette begrenzt.

Der Geltungsbereich des ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes "Bendix - Teil I" liegt unmittelbar an der Friedrich-Ruin-Straße und ist mit 1,44 ha Größe ebenfalls Teil der ehemaligen Betriebsfläche Bendix. Dessen Geltungsbereich umfaßt im wesentlichen die Grundfläche der beiden Spinnereigebäude sowie die diesen Gebäuden zugeordneten Außenflächen.

## **2 Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche**

Der Textilproduktionsstandort Spinnerei Bendix wurde bis in die 80er Jahre aufrechterhalten. Nach Aufgabe der eigentlichen Produktion und Beendigung verschiedener Rest- und Zwischennutzungen liegt das gesamte Betriebsgelände nunmehr brach. Entsprechend der traditionsreichen über 100-jährigen, eng mit der Entwicklung der Stadt Dülmen verbundenen Firmengeschichte, sind auf dem Betriebsgelände Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäude unterschiedlichster Zeitepochen und Architekturqualität vorzufinden. Hinsichtlich der Architektursprache sind besonders das unter Denkmalschutz stehende, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bendix - Teil II" liegende Lagergebäude an der Lüdinghauser Straße sowie die beiden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bendix - Teil I" liegenden, denkmalwerten Spinnereigebäude an der Friedrich-Ruin-Straße hervorzuheben. Das übrige Gelände wird von einem hohen, aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung resultierenden Anteil an Verkehrsflächen und einer parkähnlichen Grünfläche sowie der hierin eingebundenen stark baufälligen Fabrikantenvilla an der Lüdinghauser Straße geprägt.

An das ehemalige Betriebsgelände schließen sich im Norden ein innenstadtnahes Wohngebiet, im Süden ein von heterogenen Nutzungsstrukturen geprägtes Mischgebiet, im Westen das Schulzentrum mit südlich angrenzenden Grünflächen und im Osten eine Berufsschule sowie weitere Wohngebiete an.

### **3. Bestehendes Planungsrecht**

Ausgehend von der Initiative des vormaligen Grundstückseigentümers wurde das Betriebsgelände bereits Anfang der 90er Jahre überplant. Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes von "gewerblicher Baufläche" in "Wohnbaufläche" und die Aufstellung des seit Dezember 1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 93/5 "Betriebsgelände Bendix" sollten die Grundlage für das Nutzungskonzept "Wohnen im Park" bilden, das jedoch insbesondere aufgrund wirtschaftlicher Umsetzungsprobleme nicht realisiert werden konnte.

Ergänzend zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan hat die Stadt Dülmen am 28.06.1996 für eine Teilfläche des Betriebsgeländes eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Hierdurch sollen die beiden Spinnereigebäude an der Friedrich-Ruin-Straße und der ca. 48,0 m hohe Schornstein in ihrer stadtbildprägenden Bedeutung gesichert werden.

Da die Investorenplanung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht umsetzbar ist, wird das bestehende Planungsrecht derzeit aufgehoben und auf der Basis eines neuen städtebaulichen Konzeptes durch die Bebauungspläne "Bendix - Teil I" (Gemeinbedarfsfläche) und "Bendix - Teil II" (Restgelände) ersetzt werden. Im Parallelverfahren wird die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

### **4. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung**

Wie bereits unter Punkt 3 ausgeführt, ist die Umsetzung des Bebauungsplanes "Betriebsgelände Bendix" gescheitert. Ausgehend von dem starken Interesse der Stadt Dülmen, das Betriebsgelände mit seiner stadtbildprägenden Bedeutung einer neuen Nutzung zuzuführen, und der seit 1995/96 erfolgten Diskussion um die aufgrund der räumlichen Engpässe notwendige Erweiterung des Clemens-Brentano-Gymnasiums, entstand

die Idee, einen zweiten Gymnasiumsstandort in den ehemaligen Spinnereigebäuden an der Friedrich-Ruin-Straße einzurichten. Diese Schulbaumaßnahme sollte als Initialprojekt für die Revitalisierung des Gesamtgeländes Bendix dienen. Zur Prüfung des Vorhabens unter planerischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten wurden zwei Machbarkeitsstudien von der Stadt Dülmen in Auftrag gegeben: Das Büro Schmitz, Aachen, überprüfte den Umbau der Spinnereigebäude zum Gymnasium mit Dreifachturnhalle und ergänzenden sozialen Einrichtungen hinsichtlich Realisier- und Finanzierbarkeit. Die Landesentwicklungsgesellschaft NW überprüfte mittels eines städtebaulichen Testentwurfes die Durchführbarkeit des Gesamtprojektes, d.h. die Entwicklung des Restgeländes zum Wohnstandort mit begleitenden Einzelhandels-/Dienstleistungseinrichtungen. Aufgrund des positiven Ergebnisses der Machbarkeitsstudien und der in Aussicht gestellten Förderungen des Landes sowie der grundsätzlichen Zustimmung der Bezirksregierung zur Einrichtung eines zweiten Gymnasiumstandortes hat sich die Stadt Dülmen 1997 zum Ankauf des gesamten Betriebsgeländes entschlossen.

Um für die Revitalisierung des Geländes eine unter städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten attraktive Planungsgrundlage zu erhalten, hat die Stadt Ende 1997 sieben Planungsbüros mit der Erarbeitung vergleichender Entwicklungsstudien beauftragt, die nunmehr vorliegen.

Die Ergebnisse dieser städtebaulichen und hochbaulich-gestalterischen Studien wurden durch das Planungsbüro Pfeiffer/Ellermann/Preckel, Lüdinghausen, in ein Gesamtkonzept eingearbeitet, das nunmehr die Grundlage für den Bebauungsplan "Bendix - Teil II" darstellt.

Die Eckpunkte des Plankonzeptes lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Im östlichen Teilbereich des Plangebietes soll eine komprimierte, streng gegliederte Wohnbebauung entstehen, die im wesentlichen aus kosten- und flächensparenden Reihen- und Doppelhäusern bestehen soll. Der Bereich soll zur Friedrich-Ruin-Straße und zum Kreuzweg durch mehrgeschossige Miet- und Eigentumswohnungsbauten eingefaßt werden.
- Der ehemalige Villengarten im südlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes soll seinen Charakter als Parkanlage im wesentlichen behalten. Ein Teil der Parkanlage wird daher als "öffentliche Grünfläche" festgesetzt und soll entsprechend der Öffentlichkeit allgemein zugäng-

lich werden. In den übrigen Teil des Parkes werden unter Berücksichtigung der prägnanten Baumstandorte Wohnhäuser in Form von "Stadt-villen" in lockerer Weise eingestreut. Dabei soll auch hier der Parkcha-rakter erhalten bleiben.

- Basierend auf den Aussagen des Innenstadtentwicklungskonzeptes vom Juli 1998 sind im Bereich des ehemaligen Lagerhauses an der Lüdinghauser Straße ein Innenstadtauffangparkplatz sowie ein Versor-gungszentrum mit dem Schwerpunkt Lebensmittel vorgesehen. Der Innenstadtauffangparkplatz soll einen Teil der Besucher der Innenstadt aus dem östlichen Stadtgebiet, insbesondere dem Stadterweiterungs-bereich "Dernekamp", vor dem unmittelbaren Stadtzentrum abfangen, um Querungen der Stadtmitte zu anderen Parkplätzen zu erübrigen. Durch eine langfristig vorgesehene städtebauliche Entwicklung der Lüdinghauser Straße zwischen dem Lüdinghauser Tor und dem Marien-platz soll eine attraktive fußläufige Verbindung vom Lagerhaus Bendix zum Bereich Münsterstraße geschaffen werden, begleitet durch eine Verdichtung des bereits seit langem vorhandenen Einzelhandels.

Der Parkplatz an der Lüdinghauser Straße, der im rückwärtigen Bereich durch Tiefgaragenparkplätze erweitert werden kann, soll gleichzeitig den Kunden der im Lagerhausbereich vorgesehenen Versorgungsein-richtungen dienen. Hierbei ist nicht an einen wohngebietstypischen Nachbarschaftsmarkt gedacht, sondern an ein größerflächiges Angebot insbesondere an Lebensmitteln. Zwar geht das im Zusammenhang mit dem Innenstadtentwicklungskonzept erstellte Ein-zelhandelsgutachten des Büros Junker + Kruse, Dortmund, von einer nahezu rechnerischen Deckung des Bedarfs an Verkaufsflächen im Le-bensmittelbereich aus; allerdings gibt es zum einen Defizite in einigen Wohnbereichen des Stadtgebietes, die zum Teil durch aktive Planung ausgeglichen werden sollen. Zum anderen ist ein starkes großflächiges Angebot im Bereich der Münsterstraße vorhanden, das dazu führt, daß hier Zufahrtsverkehr durch Wohngebiete und gerade durch die Innenstadt geleitet wird. Durch eine aktive Standortplanung einerseits mit Blick auf Versorgungsfunktion, andererseits unter Berücksichtigung der Verkehrsverhältnisse, kann behutsam ein System aus Gegenpolen ausgebaut werden, ohne die Einzelhandelssituation der Münsterstraße grundsätzlich in Frage zu stellen. Neben dem Standort Bendix ist im Bereich der Halterner Straße (Hüttenweg) mit dem gleichen Ziel die Ergänzung des dort vorhandenen Einzelhandels mit einem Lebensmit-

telvollsortimenter angedacht (Versorgung Hausdülmens und der südlichen Stadtmitte) sowie im Bereich Stadtwerkegelände/Mesem an der Borkener Straße ein Nachbarschaftsmarkt.

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt soll die Einzelhandelsentwicklung auf dem Bendix-Gelände differenziert gesteuert werden. In diesem Sinne ist neben einer entsprechenden sortimentsbezogenen Begrenzung der Verkaufsfläche auch eine Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf die Erdgeschoßebene vorgesehen. Ausgenommen von dieser Regelung wird das Lagerhaus an der Lüdinghauser Straße: hier soll auch die Möglichkeit bestehen, Einzelhandelsbetriebe, die im Erdgeschoß geführt werden, um Räume im 1. Obergeschoß zu ergänzen.

Der Einzelhandelsstandort "Bendix" soll zudem durch Wohnnutzungen und Dienstleistungseinrichtungen in den Obergeschossen attraktiviert und belebt werden.

Für das ehemalige Kesselhaus aus den 60er Jahren liegt derzeit noch kein konkretes Nutzungskonzept vor. Die Räumlichkeiten bieten sich jedoch insbesondere für öffentliche/privatwirtschaftliche Nutzungen mit kulturell-künstlerischem Hintergrund an (ggf. in Kombination mit einer Schankwirtschaft/Gaststätte).

## **5 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Auf der Grundlage der nach räumlichen Teilbereichen differenzierten Planungsziele setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung für den westlichen Teil des Plangebietes ein "Kerngebiet" (MK) und für den südlichen und östlichen Planbereich ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) fest.

### **5.1 Kerngebiet**

Ausgangspunkt für die Festsetzung eines Kerngebietes ist die geplante Errichtung eines Einzelhandelsstandortes mit großflächigem Angebot im Lebensmittelbereich sowie ergänzenden Büro- und Wohnflächen. Mit Blick auf die Innenstadt muß die Einzelhandelsentwicklung auf dem Bendix-Gelände allerdings sorgfältig gesteuert werden. Das Kerngebiet wird vor diesem Hintergrund hinsichtlich der zulässigen Nutzungen sowohl horizontal, als auch vertikal gegliedert.

Demnach sind die Einzelhandelsnutzungen auf die Kerngebiete MK 1 und MK 2, und hier nur auf den erdgeschossigen Bereich beschränkt. Lediglich im denkmalgeschützten Lagerhaus an der Lüdinghauser Straße (MK 2) sind aufgrund der dort vorhandenen geringen Geschoßhöhen im I. Obergeschoß Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit dem Erdgeschoß planungsrechtlich zulässig. Voraussichtlich ist hier jedoch eine Zusammenlegung der Geschosse angezeigt.

Für den erdgeschossigen Bereich wäre die Festsetzung eines Sondergebietes Ladegebiet mit definierter Größenordnung der einzelnen Anbieter sinnvoll. In den Obergeschossen des Lagerhauses sowie in der geplanten Überbauung der Tiefgarage bzw. des Einzelhandels, die aufgrund des Höhenunterschiedes im Gelände zur Friedrich-Ruin-Straße etwa ebenerdig sein wird, sind hauptsächlich Wohnungen, Gebäude und Räume für freie Berufe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorgesehen. Hier wäre die Festsetzung eines eingeschränkten Mischgebietes angezeigt. Eine Schichtung verschiedener Baugebiete ist rechtlich ebenso unzulässig wie die vertikale Gliederung eines Sondergebietes. Daher erfolgt hier aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen die Festsetzung eines vertikal gegliederten Kerngebietes mit einer Positivfestsetzung zulässiger Nutzungen für das Erdgeschoß nach § 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und einer Negativfestsetzung für die Obergeschosse nach § 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.

Bei dem Lebensmittelmarkt ist an einen Lebensmittelvollsortimenter (Verbrauchermarkt) mit einem Frischebereich sowie den branchenüblichen Rand- und Nebensortimenten bis zu 1.700 qm Verkaufsfläche insgesamt gedacht. Ergänzend wäre sinnvoll, einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 qm anzusiedeln, um ein vollständiges und attraktives Angebot im Lebensmittelbereich sicherzustellen. Die darüber hinaus zulässigen 500 qm Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente (ohne weitere Lebensmittel), dies allerdings in kleinen Einheiten von max. 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betriebseinheit, bieten die Möglichkeiten, dem Gesamtstandort das nötige Gewicht zu verleihen, ohne in dieser Größenordnung auf die Entwicklung der Stadtmitte als Versorgungszentrum Einfluß nehmen zu können. Abgerundet wird dieser Bereich durch gastronomische sowie Dienstleistungseinrichtungen. Hier

dürften sich vor allem solche Anbieter interessieren, die durch den Standort zwischen zwei großen Schulen diese Zielgruppe suchen (z.B. Büro-/Schreibwaren, CD-Shop, "jugendliche" Gastronomie wie fast-food etc.). Neben den Dienstleistungseinrichtungen sind erdgeschossig im rückwärtigen Bereich Tiefgaragen, Einstellplätze sowie Lagermöglichkeiten zulässig. Die dem Wohnungsbau zuzuordnenden Tiefgaragenstellplätze sollen von der Friedrich-Ruin-Straße über die Schulzufahrt erschlossen werden.

Die Festsetzung für die Obergeschosse in dem gesamten Lagerhausbereich (MK 1 und MK 2) mit dem Schwerpunkt Wohnen/Dienstleistung im Sinne einer vertikalen Gliederung nach § 9 Abs. 3 BauGB ist als städtebaulich/funktionale Ergänzung des Einzelhandelsbereiches zu verstehen. Durch das mögliche Angebot an Gebäuden und Räumen für freie Berufe, für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, an Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, insbesondere aber auch an Wohngebäuden, wird sichergestellt, daß hier ein vitales Quartier auch nach Geschäftsschluß besteht. Durch die Lage zwischen den Gymnasien, der Lüdinghauser Straße mit dem Parkplatz und evtl. Kultureinrichtungen im alten Kesselhaus entspricht das Gebiet jedoch seinem Charakter nach nicht dem eines allgemeinen Wohngebietes. Zur Aufwertung der Wohnnutzung soll daher neben der zentralen Lage eine besondere Attraktivität durch den begrünten Innenraum, der durch entsprechende Anlage auf dem Dach der Tiefgarage bzw. der Geschäftshäuser möglich wäre, als Ruhezone geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Erfordernisses, den Einzelhandelsbereich flächenmäßig zu begrenzen, werden in den übrigen Kerngebieten MK 3, MK 4 und MK 5 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Aus städtebaulich/funktionalen Gründen werden "sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" sowie "Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen" ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zulässig sind in diesen Bereichen

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Wohnungen.



Dieser Festsetzungskatalog ermöglicht es dem künftigen Investor, ein sehr flexibles, städtebaulich-attraktives Nutzungskonzept zu entwickeln und ein aus stadtentwicklungspolitischer Sicht interessantes Projekt zu realisieren.

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Plankonzeptes für das Kerngebiet, mit einer attraktiven Nutzungsmischung von Einzelhandel, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Wohnen und Kultur, wird in sämtlichen MK-Teilgebieten des Bebauungsplanes die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" ausgeschlossen, da diese dem angestrebten Entwicklungskonzept entgegenstünde. Die allgemeinen Zweckbestimmungen des Baugebietes bleiben dennoch gewahrt.

Im Hinblick auf die, entsprechend der überwiegend auf der Erdgeschoßebene vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen, großflächig angelegten Baustrukturen in den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 sowie die Lage der Kerngebiete MK 4 und MK 5 im "Schnittstellenbereich" zum Park und zur geplanten Wohnbebauung werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung differenzierte Festsetzungen getroffen. In den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt, so daß eine dem Gebietstypus entsprechende hohe Ausnutzbarkeit in diesem Gebiet gegeben ist. Innerhalb der durch Baugrenzen, im Bereich des Lagerhauses zur indirekten Sicherung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz durch Baulinien festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen ist grundsätzlich eine 1-geschossige, in Teilbereichen zur Bildung entsprechender Raumkanten und Nutzung der Obergeschosse eine bis zu 3-geschossige Bebauung zulässig. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Geschoßzahl wird für das Lagergebäude eine 5-geschossige Bauweise festgesetzt. Bei Einhaltung der GRZ von 0,8 und bei Ausnutzung der zulässigen Vollgeschosse ist dennoch sichergestellt, daß die GFZ-Obergrenze für MK-Gebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich eingehalten wird. Eine Geschoßflächenzahl wird daher nicht gesondert festgesetzt. Für die Kerngebiete MK 4 und MK 5 wird aufgrund der besonderen Lage-situation (Übergang zum Parkbereich) das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximal überbaubaren Grundfläche (GR) festgelegt. Dabei wird die überbaubare Fläche im Gegensatz zu den übrigen MK-Gebieten, insbesondere zur Sicherung der vorhandenen, wertvollen Baumsubstanz, und zur Schaffung eines städtebaulich behutsamen

Überganges zur südlich angrenzenden Parkanlage deutlich begrenzt. Im MK 4-Gebiet wird zur Bildung einer Raumkante zur geplanten Stellplatzanlage an der Lüdinghauser Straße die zwingende Errichtung von 3 Vollgeschossen vorgeschrieben. Entsprechend dem Ziel der planungsrechtlichen Bestandsicherung wird für das erhaltenswerte Kesselhaus (MK 5) eine am Bestand orientierte Traufhöhe festgesetzt.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend dem Entwicklungsziel zur Schaffung eines Wohnsiedlungsbereiches und einer hieran angepaßten baulichen Entwicklung sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen

nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Blick auf die sehr unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen und Bauformen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete differenziert festgesetzt.

Ähnlich wie bei dem Kerngebiet MK 4 werden auch bei den allgemeinen Wohngebieten im Bereich der Parkanlage die Bebauungsmöglichkeiten durch die Festsetzung eng begrenzter überbaubarer Grundstücksflächen, kombiniert mit einer maximal bebaubaren Grundfläche (GR), die bebaut werden darf, deutlich eingeschränkt. Hierdurch soll einerseits der wesentliche Teil der erhaltenswerten Baumstandorte geschützt und der Gesamteindruck eines Parkes erhalten werden. In diesem Bereich ist nur die Bauweise "Einzelhaus" zulässig, die sich in Form von zwingend 3-geschossigen Stadtvillen darstellt. Die möglichst einheitliche Bauform und Gebäudekubatur soll eine gewisse "Ruhe" in diesen Bereich hereinbringen und die prägende Vegetation in den Vordergrund stellen.

In den östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebieten soll eine Doppel- und Reihenhausbauung, eingebettet in ein städtebaulich und erschließungsmäßig streng gegliedertes System, verwirklicht werden. Einerseits der städtebaulichen Zielvorstellung folgend, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, andererseits die Sicherung der Parkanlage in ihrem wesentlichen Bestand anstrebbend, wird in diesem Teilbereich des Plangebietes eine größere Verdichtung der Baustrukturen ermöglicht. Entsprechend wird hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze voll ausgeschöpft bzw. im Bereich der Reihenhausbauung um 0,1 überschritten. Gleiches gilt für die in der Baunutzungsverordnung festgelegte, im Bebauungsplan jedoch nicht gesondert festgesetzte Obergrenze für die Geschoßflächenzahl. Im Bereich der Reihenhäuser kann bei voller Ausnutzung der zulässigen Grundfläche und der Anzahl der Vollgeschosse (festgesetzt sind zwingend 2 - 3 Vollgeschosse) rechnerisch eine Überschreitung der GFZ-Obergrenze für allgemeine Wohngebiete zustandekommen. Dies soll jedoch grundsätzlich vor dem Hintergrund der beschriebenen städtebaulichen und ökologischen Ziele zugelassen werden.

Im östlichen Randbereich des Plangebietes soll eine 3- bis 4-geschossige Wohnbauung entstehen, die eine Art "Einfassung" des Plangebietes in diesem Teilbereich darstellt. Durch zwei zwingend 4-geschossig zu errichtende "Torgebäude" an der Straße "Kreuzweg" soll der östliche Eingangsbereich zum Baugebiet "Bendix" auf städtebaulich markante Weise hervorgehoben werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet darüber hinaus durch die Festsetzung entsprechender Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Hierdurch wird eine gewisse Einheitlichkeit der Gebäudekubaturen vorgegeben, ohne jedoch den Spielraum für ein breites gestalterisches Spektrum zu nehmen. Die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze werden im wesentlichen auf gesondert festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen nachgewiesen. Soweit keine konkreten Flächen für Stellplätze vorgegeben werden, können diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den seitlichen Abstandsflächen oder eingeschränkt auch im Vorgartenbereich angelegt werden. Zur Wahrung des Parkcharakters wird im Bereich des allgemeinen Wohngebietes, in dem nur Einzelhäuser zulässig sind, die Errichtung von Nebenanlagen, mit Ausnahme von Sichtschutzanlagen im Terrassenbereich, ausgeschlossen.

In den übrigen Bereichen des allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen in Form von Abstellräumen in Verbindung mit Garagen und Carports oder in Zuordnung zur Bauweise "Hausgruppen" auf gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

## 6 Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften festgelegt.

Da einerseits bereits durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, hier insbesondere die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, sowie die Trauf- und Firsthöhen, die Einbindung der geplanten Bebauung in den städtebaulichen Kontext gewährleistet wird, andererseits aber auch verschieden gestaltete, u.a. im Zusammenhang mit der "vergleichenden Entwicklungsstudie" für das Bendix-Gelände entworfene Haustypen zur Umsetzung kommen sollen, wird für den Bereich der allgemeinen Wohngebiete auf die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften weitestgehend verzichtet.

Lediglich für die Einzelhausstandorte im Bereich des Parkes soll zur Umsetzung eines einheitlichen Haustypes "Stadtvilla" ein flachgeneigtes Zeltdach als zwingende Dachform festgesetzt werden. Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung innerhalb von Hausgruppen- und Doppelhausbereichen werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine gestalterische Anpassung an die jeweilige Nachbarbebauung vorschreiben.

Der Verzicht auf die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften für die Kerngebiete begründet sich insbesondere in den aus dem vorgesehenen Nutzungsspektrum resultierenden individuellen architektonischen Anforderungen.

Ausgenommen hiervon sind jedoch Vorschriften zur Gestaltung und Anlage von Stellplätzen, die für das gesamte Plangebiet gelten.

## **7 Verkehrliche Erschließung**

Durch die das gesamte Plangebiet umschließenden Gemeindestraßen "An der Wette", "Kreuzweg" und "Friedrich-Ruin-Straße" sowie die Lüdinghauser Straße (B 474) als überörtliche Hauptverkehrsstraße besteht eine gute Einbindung des Bendix-Geländes in das vorhandene Erschließungsnetz.

Entgegen der nicht mehr zur Realisierung kommenden Erschließungskonzeption des "alten" noch rechtskräftigen Bebauungsplanes "Betriebsgelände Bendix", wird nunmehr auf eine durchgehende Haupterschließungsachse zwischen dem Kreuzweg und der Lüdinghauser Straße verzichtet. Diese Erschließungsachse wird ausschließlich als Fuß- und Radwegeverbindung hergestellt. Das gegenüber der bisherigen Planung reduzierte Verkehrsaufkommen (statt 400 Wohneinheiten werden 200 - 230 Wohneinheiten errichtet) wird relativ gleichmäßig auf die das Plangebiet umgebenden Erschließungsstraßen verteilt, ohne diese jedoch über Gebühr zu belasten (s. Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Bendix vom Büro DORSCH CONSULT, August 1998).

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine allee-artig gestaltete Wohnstraße parallel zur Straße "An der Wette", an die die einzelnen Baufelder über Anliegerwohnwege angebunden werden.

Die einzelnen, hinsichtlich ihrer Nutzungsstrukturen sehr differenzierten Bereiche "Kerngebiet", "Park", "Gymnasium/Sporthalle mit Jugendbereich" und "Wohngebiet" werden durch ein zum Teil sehr engmaschiges Fuß- und Radwegesystem untereinander bzw. mit den umgebenden Erschließungsstraßen verbunden. Dabei entstehen im sogenannten "Schnittstellenbereich" um das erhaltenswerte Kesselhaus verschiedene interessant zu gestaltende platzartige Aufweitungen.

Das Kerngebiet wird über die geplanten Zu- und Abfahrten im Bereich der Stellplatzanlage an das bestehende Straßensystem ausreichend angebunden. Eine zusätzliche innere Erschließung dieses Gebietes durch öffentliche Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Ausgehend von den Ergebnissen der vom Büro DORSCH CONSULT, Wiesbaden, durchgeführten Verkehrsuntersuchung ist - bei einem prognostizierten Stellplatzbedarf von ca. 210 Stellplätzen (incl. der Auffang-

stellplätze für die Innenstadt) und einer entsprechend anzunehmenden Anzahl von ca. 3.000 Pkw-Bewegungen pro Tag - die Leistungsfähigkeit der Anbindung der Stellplatzanlage an die Lüdinghauser Straße auch ohne Einrichtung einer Linksabbiegespur als ausreichend anzusehen.

Das Bendix-Gelände ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof optimal an den schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV) angeschlossen.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Die Kläranlage Dülmen ist ausreichend bemessen, um die zusätzlich anfallenden Abwässer aufzunehmen. Anschlüsse an die bestehenden Schmutzwasserkanäle der umliegenden Erschließungsstraßen sind vorhanden bzw. werden im Rahmen der Planumsetzung hergestellt.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach der gemeindlichen Entwässerungsplanung auf der Grundlage des § 51 a LWG i.V.m. der Entwässerungssatzung der Stadt Dülmen.

Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen.

Zwar sind zumindest hinsichtlich der Beschaffenheit der Bodenschichten im Bereich der Straße An der Wette die Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser gegeben, aufgrund der intensiven industriellen Vornutzung des Geländes ist jedoch von der Errichtung von Versickerungsanlagen abzusehen.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung, daß Stellplätze und Wegeflächen in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, wird der Abfluß des Niederschlagswassers vermindert bzw. erheblich verlangsamt.

Die Abfallbeseitigung ist durch das örtlich tätige Entsorgungsunternehmen sicherzustellen. An der Lüdinghauser Straße, südlich der großen Stellplatzanlage im Kerngebiet, setzt der Bebauungsplan einen Standort für Container (Altglas, Altkleider etc.) fest, um eine möglichst wohngebietsnahe Beseitigung von recyclingsfähigen Stoffen zu gewährleisten.

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 Strom-, Gas- und Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Dülmen GmbH sichergestellt. Die in diesem Zusammenhang erforderliche Errichtung einer Gasregel- und Transformatorenstation neben dem geplanten Spielplatz im allgemeinen Wohngebiet sowie einer Transformatorenstation südöstlich des Kesselhauses wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung entsprechender Versorgungsflächen planungsrechtlich gesichert.

## **9 Immissionsschutz**

Ausgehend davon, daß die festgesetzten Nutzungen sowohl gebietsintern als auch in ihrem Verhältnis zur Umgebung des Bebauungsplanes strikt dem städtebaulichen Planungsgrundsatz räumlicher Funktionstrennung entsprechen, sind Immissionskonflikte aufgrund sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungsarten nicht zu erwarten.

Lediglich im Bereich der südlich des Kesselhauses geplanten Wohnbebauung ist aufgrund der in dem erhaltenen Industriegebäude angestrebten Nutzung (Kulturveranstaltungen, Kleinkunst, Gastronomie) mit Beeinträchtigungen und entsprechenden Vorbelastungen zu rechnen.

Davon unabhängig muß durch die von der Lüdinghauser Straße (B 474) als überörtlichem Verkehrsweg ausgehenden Verkehrsräusche davon ausgegangen werden, daß die hieran angrenzenden Kern- und Wohngebiete einer Immissionsvorbelastung ausgesetzt sind, die zum Teil über den für diese Gebietskategorien zugrunde zu legenden schalltechnischen Orientierungswerten von 65 dB tagsüber (= 6.00 h - 22.00 h) und 55 dB nachts (22.00 h - 6.00 h) für das Kerngebiet sowie 55 dB tagsüber und 45 dB nachts für das Wohngebiet liegt.

Die hierzu auf Basis einer Straßenverkehrszählung von 1997 anhand eines Berechnungsverfahrens der DIN 18005 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005 Teil I - Ausgabe Mai 1987) für einzelne Punkte ermittelten Lärmpegel bei Annahme freier Schallausbreitung sind in Verbindung mit den entsprechenden Orientierungswerten innerhalb des Bebauungsplanes als allgemeiner Hinweis gekennzeichnet. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der in den betreffenden Gebieten zu-

lässigen Nutzungen setzt der Bebauungsplan darüber hinaus fest, daß die nach außen abschließenden Bauteile an Wohn- und Schlafräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Nov. 1989) einem resultierenden Schalldämm-Maß von 30 dB bzw. 35 dB zu entsprechen haben und somit die der Norm zugrundeliegenden Anhaltswerte für die genannten Raumarten im Innenraum eingehalten bleiben. Da diese Anforderungen durch die im Hochbau üblichen Baustoffe und Bauteile erfüllt werden können, sind erhöhte Aufwendungen für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Aufgrund der aktuellen Überlegungen im Bereich der Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Dülmen, die als wichtigste Maßnahme die Entlastung des Innenstadtbereiches vom Durchgangs- und Parksuchverkehr vorsehen, und den ersten Ansätzen zur Umsetzung dieser Überlegungen ("lange Nase", Planung zur Einrichtung eines "verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches Lüdinghauser Straße/Borkener Straße", Parkleitsystem ....), ist tendenziell davon auszugehen, daß trotz der prognostizierten, grundsätzlichen Zunahme des Verkehrs auch der Bereich des Plangebietes an der Lüdinghauser Straße von der vorgesehenen Innenstadtentlastung profitieren dürfte und u.U. auch eine Reduzierung der Immissionsbelastung möglich ist (s. Verkehrsuntersuchung des Büros DORSCH CONSULT zum Innenstadtentwicklungskonzept, März 1998).

## **10 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da die Stadt Dülmen selbst Eigentümerin der Flächen im Plangebiet ist.

## **11 Altlasten**

Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93/5 "Betriebsgelände Bendix" ist im Jahre 1993 die Altlastensituation auf dem gesamten Betriebsgelände durch das Büro Dr. Weßling, Altenberge, untersucht worden. Dabei wurden verschiedene, lokal begrenzte Bodenverunreinigungen festgestellt. Erste Sanierungsmaßnahmen sind noch im gleichen Jahr durchgeführt worden. Die Stadt Dülmen hat das Büro Dr. Weßling mit der weiteren Untersuchung der Altlasten bzw. Altlastenver-



dachtsflächen sowie der Aufstellung eines Sanierungsplanes beauftragt. Der Sanierungsplan und die ggf. erforderliche Beseitigung der Altlasten wird mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Insgesamt ist davon auszugehen, daß die festgestellten stofflichen Bodenbelastungen den künftig vorgesehenen Nutzungen nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Der Planbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Dies ist bei entsprechenden Bodeneingriffen, insbesondere bei Rammarbeiten, zu berücksichtigen.

## 12 Denkmalschutz

Die Textilfabrik Bendix hatte sich seit der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts als städtebaulich bedeutsame Industrieanlage in der Stadt Dülmen entwickelt.

Architektonische Merkmale stellen insbesondere das Lagerhaus an der Lüdinghauser Straße aus dem Jahre 1902 und die großen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bendix - Teil I" liegenden, Spinnereigebäude an der Friedrich-Ruin-Straße aus den Jahren 1908 und 1924 dar. Die vorgefundenen Stilrichtungen entstammen der Gründerzeit sowie dem Übergang zum funktionellen Industriebau der 20er Jahre.

Im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW liegen für die Erhaltung dieser wichtigen Zeugnisse der industriellen Entwicklung von Dülmen städtebauliche und wissenschaftliche Gründe vor. Das Lagerhaus an der Lüdinghauser Straße wurde am 17.07.1989 in die Baudenkmalliste der Stadt Dülmen eingetragen. Für die beiden Spinnereigebäude wird eine entsprechende Eintragung z. Zt. vorbereitet.

Zur Sicherung ihrer stadtbildprägenden Bedeutung hat die Stadt Dülmen für den Bereich der beiden Spinnereigebäude und des Schornsteins am 28.06.1996 eine Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Die Stadt Dülmen hat sich mit dem Entschluß, die beiden Spinnereigebäude für öffentliche Nutzungszwecke umzubauen, die Aufgabe gestellt, diese für das Dülmener Stadtbild wichtigen Gebäude zu erhalten und langfristig zu sichern. Auch das Lagergebäude an der Lüdinghauser Straße soll durch seine Einbeziehung in das Kerngebiet vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten offenstehen und somit langfristig gesichert werden. Erhaltungs- und Umbaumaßnahmen sind in Abstimmung mit der Denkmalbehörde durchzuführen.

Das Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, vermutet im Planbereich die Existenz eines bronze-eisenzeitlichen Urnengräberfeldes und eines früh- bis hochmittelalterlichen Siedlungsareals. Eine im Oktober 1994 durchgeführte archäologische Voruntersuchung ergab, daß im Planbereich keine großflächigen Befunderhaltungen zu erwarten sind. Dennoch ist während der Bauarbeiten mit Einzelfunden zu rechnen, die dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen sind. Dem Amt ist frühzeitig Zugang zu den Fundstellen zu gewähren.

### **13 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Flächen im Plangebiet sind einerseits durch hochgradig versiegelte Bereiche (Fabrikanlagen, Verkehrs- und Hofflächen) aber auch durch hochwertige und erhaltenswerte Grünbereiche (ehem. Parkanlage, Platanen-/Ahornallee an der Straße "An der Wette") geprägt.

Ziel ist es, sowohl möglichst einen hohen Anteil der bislang versiegelten Bereiche wieder zu entsiegeln als auch die wesentlichen Grünstrukturen zu erhalten.

Hierzu sieht das Plankonzept auch unter ökonomischen Überlegungen vor, im östlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes einen stärker verdichteten Wohnsiedlungsbereich zu erstellen, um im Gegenzug den überwiegenden Teil der ehemaligen Parkanlage von der Bebauung freizuhalten. Behutsam in diesen Grünbereich "eingestreut" soll die Errichtung einiger "Stadtvillen" ermöglicht werden, ohne jedoch den Charakter der Grünanlage hierdurch grundsätzlich in Frage zu stellen.

Durch den Bebauungsplan wird auf Teilflächen der ehemaligen Parkanlage sowie auf Flächen entlang der Straße "An der Wette" (im Bereich der geplanten Doppel- und Reihenhausbauung) ein Eingriff im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst.

Gemäß § 1 a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch bei der Abwägung zu berücksichtigen. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation können im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Soweit der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, besteht die Möglichkeit, den Ausgleich innerhalb eines anderen Bebauungsplangebietes oder durch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB zu regeln. Darüber hinaus kann die Gemeinde auf von ihr zur Verfügung gestellte Flächen

sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich treffen.

Um Aussagen bezüglich erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen treffen zu können, ist durch das Büro ÖKON, Münster, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen worden. Dabei sind im wesentlichen die Entsiegelungs- und Pflanzmaßnahmen (im Bereich von Grünflächen, Verkehrsflächen etc.) den zusätzlichen durch die Planung hervorgerufenen Versiegelungsmaßnahmen gegenübergestellt worden.

Nach Bilanzierung im Rahmen des o.g. Fachbeitrages kann durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die planungsrechtliche Voraussetzung für einen vollständigen Ausgleich der durch die künftige bauliche Nutzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht geschaffen werden. Die Stadt Dülmen wird daher zur Kompensation des Eingriffes auf dem Grundstück Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 71, Flurstück 173, folgende Maßnahme durchführen:

Herausnahme der Fläche aus der derzeitigen landwirtschaftlichen Intensivnutzung (Ackerbau) und Umwandlung in eine extensive Grünlandfläche. Dabei soll durch das Anpflanzen bodenständiger Hecken und Laubgehölze eine Vernetzung mit umgebenden Biotopstrukturen erreicht werden.

Durch diese Maßnahme wird der ermittelte Eingriff vollständig ausgeglichen.

#### 14 Flächenbilanz

Überschlägig ergeben sich für das Plangebiet nach den getroffenen Festsetzungen folgende Flächengrößen:

|                                                                     |                          |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet                                              | 26.698 m <sup>2</sup>    |
| Kerngebiet                                                          | 16.782 m <sup>2</sup>    |
| Verkehrsfläche<br>(einschl. Fuß- und Radwege sowie<br>Verkehrsgrün) | 11.354 m <sup>2</sup>    |
| öffentliche Grünfläche<br>(incl. 537 m <sup>2</sup> Spielplatz)     | 4.237 m <sup>2</sup>     |
| Versorgungsanlagen                                                  | <u>113 m<sup>2</sup></u> |
| Summe                                                               | 59.174 m <sup>2</sup>    |

## 15 Kosten

Zur Herstellung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen ist von folgenden Kosten auszugehen:

Kanalbau 435.000 DM

Hausanschlüsse 68.000 DM

Straßenbau 1.500.000 DM  
einschl. Fuß- und Radwege

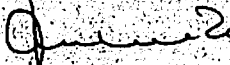
Aufgestellt:

Dülmen, den 31.08.1998

Stadt Dülmen

Dez. III/FB 611

I.V.



Leushacke

Beigeordneter