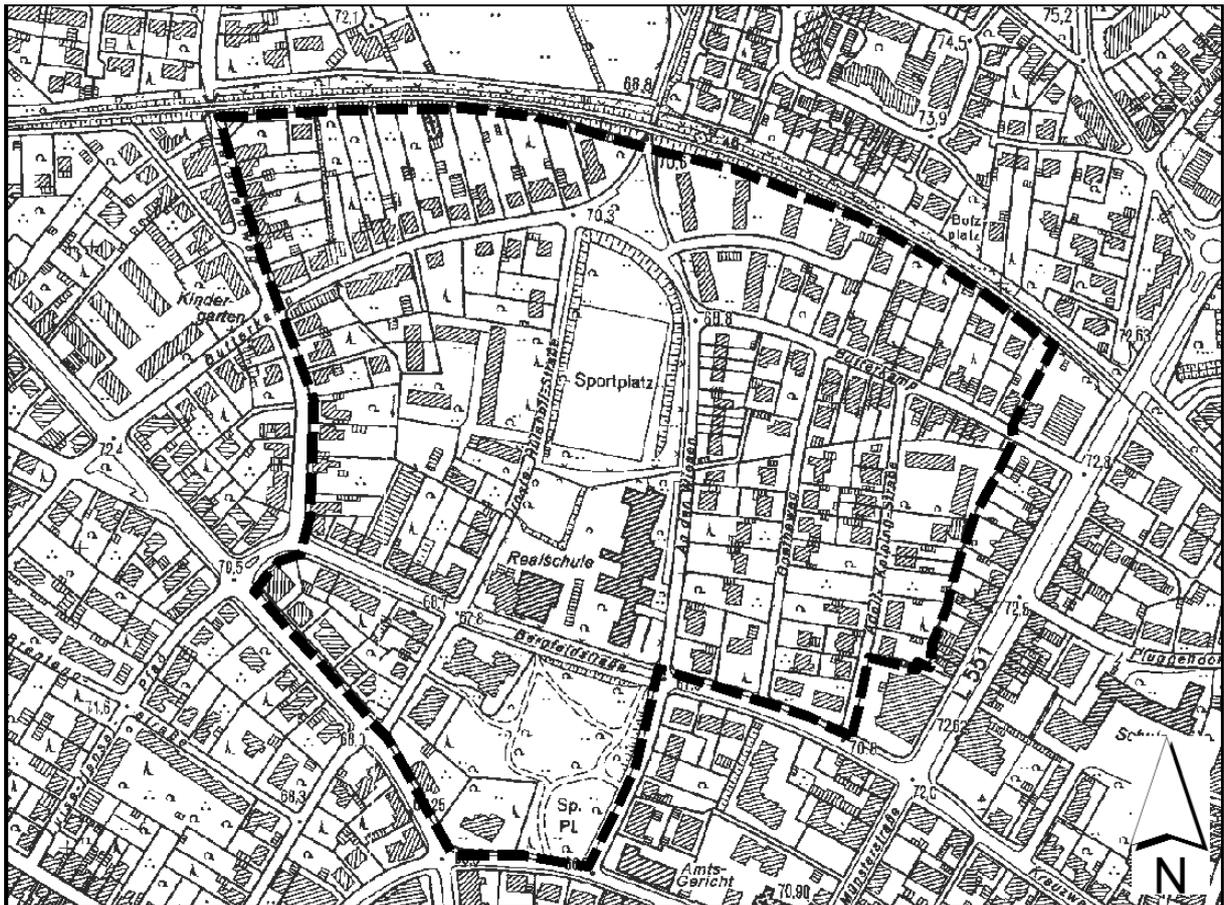


BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan 65/1 „Butterkamp“ – I. Änderung, Teilbereich 2



Übersichtsplan 1: 5.000

Gemarkung Dülmen-Stadt, Flur 24

Inhalt:

- 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**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 5.3 Bauweise**
 - 5.4 überbaubare Grundstücksfläche**
- 6. Gestalterische Festsetzungen**
 - 6.1 Dächer**
 - 6.2 Einfriedungen**
- 7. Verkehrliche Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung**
- 10. Immissionsschutz**
- 11. Maßnahmen zur Bodenordnung**
- 12. Beschleunigtes Verfahren, Berichtigung des FNP**
- 13. Altlasten, Bodenschutz**
- 14. Denkmalschutz**
- 15. Flächenbilanz**
- 16. Kosten**

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Butterkamp“ befindet sich nördlich der Innenstadt von Dülmen. Es erstreckt sich in Nord-Süd-Ausrichtung von den Bahngleisen der Strecke Dortmund-Gronau bis zur Coesfelder Straße bzw. den Straßen „Königswall“, „An den Wiesen“ und der Bergfeldstraße sowie in West-Ost-Ausrichtung vom Haverlandweg bis zur Münsterstraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 18,9 ha.

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist hauptsächlich durch Wohnnutzungen geprägt, wobei das Spektrum der Gebäudeformen vom freistehenden Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau reicht. Im Zentrum des Gebietes befindet sich zudem die private bischöfliche Realschule Marienschule, ein Sportplatz, ein Park mit Spielplatz sowie entlang der Münsterstraße ein Supermarkt, unterschiedliche Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe und ein Reifenservice.

Im Süden grenzt der Innenstadtbereich Dülmens an. Hier findet man neben unterschiedlichen Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben ebenfalls Wohnnutzung.

Die im Westen, Norden und Osten angrenzenden Wohngebiete besitzen eine vergleichbare Nutzungsstruktur wie man sie im Plangebiet wiederfindet, mit Ausnahme der gemischten Nutzung entlang der Münsterstraße.

3. Bestehendes Planungsrecht

Das Planungsgebiet wird im wirksamen Regionalplan „Münsterland“ (Blatt 11, Bezirksregierung Münster, 2014) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dülmen stellt das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dar. Zentral im Plangebiet sind Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage/Spielplatz“ und „Sportplatz“ dargestellt. Ebenfalls zentral im Geltungsbereich stellt der FNP das Grundstück der Marienschule als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Östlich, entlang der Münsterstraße, sowie im Westen zwischen der Coesfelder Straße und der Bergfeldstraße sind gemischte Bauflächen dargestellt.

Der bestehende und seit dem 25.05.1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan 65/1 „Butterkamp“ setzt die Baugebiete weit überwiegend, auch für den im FNP als Gemischte Baufläche dargestellten Bereich entlang der Münsterstraße Allgemeine Wohngebiete (WA) und nur für ein Gebiet zwischen der Coesfelder Straße, der Drosste Hülshoff-Straße und der Bergfeldstraße als Mischgebiet (MI) fest. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung ist die Sportanlage im Zentrum des Plangebietes als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und das angrenzende Grundstück der Marienschule ebenfalls als WA und überlagernd als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Weiterhin ist die

im FNP dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.

Im Norden des Planungsgebietes grenzt der Bebauungsplan „Schöne Breide“ an. Die weiteren umgebenden Gebiete sind Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und sind wie auch das Gebiet „Schöne Breide“ von Wohnbebauung geprägt.

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

Der seit dem 25.05.1966 rechtskräftige Bebauungsplan „Butterkamp“ ist der älteste rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Dülmen. Anlässlich entsprechender Anträge einzelner Grundstückseigentümer waren die Bestrebungen für eine räumlich begrenzte Änderung des Bebauungsplanes bereits in der Vergangenheit des Öfteren Gegenstand politischer Beratungen und in dieser Konsequenz bereits über mehrere Jahre Bestandteil der jeweiligen Bauleitplanungsprogramme, welche die zur Bearbeitung anstehenden Bebauungspläne definieren. Dabei richteten sich die Anträge im Regelfall darauf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung im Hinterland der z.T. großzügig dimensionierten Wohngrundstücke zu schaffen, um so entweder eigene Bauwünsche verwirklichen oder Grundstücksteile zu diesem Zweck veräußern zu können. Im Zusammenhang mit dem weiter fortschreitenden Generationenwechsel innerhalb des Quartiers nehmen die Anfragen zur baulichen Veränderung der überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren stammenden Wohngebäude wie auch zu einer grundlegenden Neubebauung der Grundstücke zu. Dabei erweist sich als problematisch, dass der Bebauungsplan nicht zuletzt aufgrund seines Alters eine aus heutiger Sicht zum Teil schwerlich nachvollziehbare städtebauliche Konzeption beinhaltet und darüber hinaus auch die getroffenen Festsetzungen im Hinblick auf die heutigen rechtlichen Anforderungen einer Anpassung bedürfen. Insoweit besteht über die bisherigen Einzelanträge hinaus ein grundsätzlicher planerischer Handlungsbedarf zur Prüfung und Überarbeitung des gesamten Bebauungsplanes.

Mit seiner ersten Änderung soll der Bebauungsplan heutigen Bedürfnissen und Anforderungen gerecht werden. Dabei richtet sich die Zielsetzung des Änderungsverfahrens primär darauf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und behutsame städtebauliche Nachverdichtung zu schaffen und in diesem Zusammenhang die Festsetzungen des Bebauungsplanes inhaltlich zu präzisieren wie auch an aktuelle rechtliche Anforderungen anzupassen.

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Nutzungen als Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Die Nutzungsstruktur des bestehenden Bebauungsplanes wird nicht grundlegend verändert, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet werden weitestgehend aufgegriffen. Der östliche Bereich entlang der Münsterstraße wird jedoch abweichend von der bisherigen Einbeziehung in die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nunmehr, wie im FNP vorgesehen, als Mischgebiet festgesetzt. Hier ist im Bestand eine deutliche Mischung der Nutzungen Wohnen und Gewerbe zu erkennen. Diese im FNP vorgesehene und im Bestand vorhandene Nutzungsmischung wird mit der Änderung gesichert und eine bauliche Entwicklung ermöglicht. Um jedoch den südlich an das Plangebiet angrenzenden zentralen Versorgungsbereich der Stadt Dülmen in seiner hierauf bezogenen städtebaulichen Funktion und Entwicklung durch die mögliche Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe nicht zu gefährden, werden entsprechend der Ziele und Grundsätze des im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauNVO beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dülmen in den Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe mit den dort als „zentren- und nahversorgungsrelevant“ eingestuften Kernsortimenten gem. § 1 Abs. 5 i. V. m Abs. 9 BauNVO von der Nutzung ausgeschlossen. Bestehende Betriebe bleiben aufgrund ihres Bestandschutzes im Rahmen der ihnen zugrundeliegenden Baugenehmigung von der betreffenden Festsetzung unberührt.

In den Erdgeschossen der in den festgesetzten Mischgebieten entlang der Münsterstraße gelegenen Gebäude befinden sich einzelne Dienstleistungsbetriebe (z.B. Textilreinigung) sowie leer stehende Ladenlokale. In einem der Ladenlokale im südlichen Mischgebiet ist ein Druck- und Reproduktionsbetrieb angesiedelt, der neben seiner Dienstleistung in kleinflächigem Umfang Einzelhandel mit den von der Nutzung ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimenten „Papier, Büroartikel und Schreibwaren“ betreibt. Um diesem Betrieb im Hinblick auf die räumliche und funktionale Verknüpfung zwischen handwerklicher Dienstleistung und Einzelhandel weiterhin in diesem Rahmen städtebaulich verträgliche Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen, wird daher gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ergänzend festgesetzt, dass in den Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zulässig sind, wenn der Einzelhandel in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Betrieb steht und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Darüber hinaus befindet sich im bisher Allgemeinen Wohngebiet im Südosten des Geltungsbereiches, an der Kreuzung Bergfeldstraße und Münsterstraße, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (K+K) mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten, der aufgrund seiner Größe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und entsprechenden Sondergebieten planungsrechtlich zulässig ist. Insofern bleibt die Änderung der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes in ein Mischgebiet ohne Auswirkungen auf die planungsrechtliche Situation des Betriebes.

Unbeschadet der insoweit weiterhin fehlenden Zulässigkeitsvoraussetzungen ist jedoch das bestehende Gebäude sowie dessen Nutzung als großflächiger Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb im Rahmen der zugrundeliegenden Baugenehmigung in seinem Bestand geschützt.

Der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung eines qualifizierten Mischgebietes folgend, werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet allgemein sowie ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

Der südwestliche Bereich zwischen Coesfelder Straße, Bergfeldstraße und Droste-Hülshoff-Straße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, abweichend von den Darstellungen des FNP und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. In diesem Bereich sehen der FNP eine Gemischte Baufläche und der bisherige Bebauungsplan ein Mischgebiet vor. Mit der Festsetzung dieser Fläche als Allgemeines Wohngebiet wird die Bestandssituation berücksichtigt, da in diesem Bereich vorwiegend Wohnnutzungen und sonstige, gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen, bestehen. Ein ausgeglichenes Nutzungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe, wie es die bisherige Festsetzung eines Mischgebietes vorsah, ist hier nicht zu erwarten.

Zentral im Plangebiet liegend, ist eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, um die aktuelle Nutzung der Schule weiterhin zu sichern. Diese Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des FNP und den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird in den Allgemeinen Wohngebieten zwischen eingeschossiger und zweigeschossiger Bebauung unterschieden, die jeweils als zwingend festgesetzt ist. In den Bereichen, für die zwingend ein Vollgeschoss festgesetzt ist, wird das Maß der baulichen Nutzung darüber hinaus durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,4 definiert. In den als zwingend zweigeschossig festgesetzten Bereichen ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Höhenfestsetzungen beinhaltet der bisherige Bebauungsplan nicht.

Die Differenzierung zwischen einem und zwei Vollgeschossen in den verschiedenen Allgemeinen Wohngebieten wird aufgehoben, stattdessen jedoch die vertikale Entwicklung der Gebäude nunmehr durch entsprechend differenzierte Festsetzungen zur zulässigen Trauf- und Firsthöhe im Rahmen des baulichen Bestandes gesteuert. In den zuvor als eingeschossig festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird damit dort eine Nachverdichtung durch den Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss möglich. Vor diesem Hintergrund ist eine zwingende Regelung zur Anzahl der Vollgeschosse in diesen Bereichen aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. An-

ders hingegen, wird die bisher bestehende Festsetzung von zwei Vollgeschossen als zwingendes Maß für die Bereiche, in der sich die Bebauung entsprechend entwickelt hat, zum Erhalt des prägenden städtebaulichen Erscheinungsbildes übernommen.

Die GRZ wird einheitlich mit 0,4 festgesetzt, um gemäß dem Ziel dieses Änderungsverfahrens eine behutsame Nachverdichtung in einem für Allgemeine Wohngebiete verträglichen Rahmen zu ermöglichen.

Im Zusammenhang mit der GRZ ist auf die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundene Umstellung der rechtlichen Grundlagen hinzuweisen. Nach der dem Bebauungsplan bisher zugrundeliegenden BauNVO von 1962 waren u. a. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht in die Berechnung der GRZ einzubeziehen, so dass eine weitgehende Versiegelung des Grundstücks möglich gewesen wäre. Bei der Ermittlung der GRZ nach der aktuellen Fassung der BauNVO von 2017 sind diese Grundflächen nun mit anzurechnen. Aufgrund der meist großen Grundstücke und der geringen Bebauungsdichte im Plangebiet ist jedoch davon auszugehen, dass die Bestandsbebauung auch den heutigen rechtlichen Vorgaben entspricht.

Die Änderung der Rechtsgrundlage betrifft auch die Berechnung der GFZ. Die Überführung in die aktuelle BauNVO hat zur Folge, dass u. a. Aufenthaltsräume in Nicht-vollgeschossen, also insbesondere in den bis zur Grenze eines Vollgeschosses ausgebauten Dachgeschossen nicht mehr wie bisher auf die GFZ anzurechnen sind. Gleichzeitig wurde die in § 17 BauNVO bestimmte Obergrenze für die GFZ von ursprünglich 0,4 bei einem Vollgeschoss bzw. 0,7 bei zwei Vollgeschossen zugunsten einer intensiveren Gebäudenutzung auf nunmehr 1,2 angehoben. Vor diesem Hintergrund kann gegenüber den bisherigen Regelungen von einer Festsetzung der GFZ in den Allgemeinen Wohngebieten abgesehen werden. Durch die Kombination der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossigkeit und der GRZ ist eine Überschreitung der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze in den Bereichen, in denen weniger als vier Vollgeschosse zulässig sind, ausgeschlossen. Diese in der BauNVO vorgeschriebene Obergrenze hat eine städtebaulich vertretbare Bebauungsdichte im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zum Ziel. Durch den Verzicht auf eine Festsetzung der GFZ kann grundsätzlich eine höhere Nutzungsdichte im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan erreicht werden, welche aber im Rahmen einer behutsamen Innenentwicklung und nachhaltigen Flächennutzung liegt.

Die Allgemeinen Wohngebiete entlang der Droste-Hülshoff-Straße und der Bergfeldstraße stellen eine Ausnahme im Vergleich zu den übrigen Allgemeinen Wohngebieten dar. Die Bestandssituation weicht stark von den bisherigen Maßfestsetzungen des Bebauungsplanes (zwingend zwei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7) ab. Hier ist im Bestand eine drei- bzw. viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung vorhanden. Entsprechend der Bestandssituation lässt der Bebauungsplan bei einer weiterhin mit 0,4 festgesetzten GRZ hier nun drei bzw. vier Vollgeschosse zu. Zur Sicherstellung der beschriebenen Obergrenze des § 17 BauNVO für die GFZ wird für das Allgemeine Wohngebiet, in dem vier Vollgeschosse zulässig sind, eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Die in den Allgemeinen Wohngebieten durch die bisherige differenzierte Festsetzung der Geschossigkeit entstandene Bestandssituation wird durch eine entsprechende Kombination von Trauf- und Gebäudehöhen berücksichtigt. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an der Bestandsbebauung und haben zum Ziel, eine bauliche Entwicklung im Bestand zu ermöglichen, zugleich aber trotz der nunmehr aus den beschriebenen Gründen weitgehend einheitlichen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse weiterhin die städtebauliche Charakteristik hinsichtlich der Gebäudehöhen in den einzelnen Bereichen des Plangebietes zu erhalten.

Die Höhenfestsetzungen nehmen auf zwei bestehende Gebäudetypen in den unterschiedlichen Bereichen des Plangebietes Bezug. Der Unterschied ergibt sich jeweils aus der Relation zwischen der Straßenhöhe und den festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen. Zugunsten einer rechtlich eindeutigen Regelung sind die Höhen im Bebauungsplan als absolute Maße in Metern über NHN festgesetzt.

Für die Bereiche der vorgesehenen Hinterlandbebauung und die Bereiche entlang der Straßen „Butterkamp“, „An den Wiesen“, „Goetheweg“ und Adolf-Kolping-Straße, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan eine eingeschossige Bebauung festgesetzt war, können durch die Höhenfestsetzungen Gebäudehöhen von 10,00 m bis 11,00 m und Traufhöhen von 4,00 m bis 4,70 m in Relation zur Straße erreicht werden. Diese Festsetzungen der Traufhöhe bezwecken, dass sich das nunmehr zweite zulässige Vollgeschoss im Sinne des Bauordnungsrechts auf das Dachgeschoss bzw. ein Staffelgeschoss beschränkt.

Für die Bereiche entlang der Coesfelder Straße, Bergfeldstraße, „Haverlandweg“ und östlicher „Butterkamp“, in denen bereits bisher eine zweigeschossige Bebauung zulässig war, sind die absoluten Höhenfestsetzungen so bestimmt, dass maximale Gebäudehöhen zwischen 13,00 m und 14,00 m und maximale Traufhöhen zwischen 6,80 m und 7,50 m in Relation zur Straße ermöglicht werden. Diese Traufhöhenfestsetzungen machen es ebenfalls möglich, das Dachgeschoss durch einen ausreichenden Drempeel als Wohnraum nutzen zu können. Durch die Differenz von 6 m zwischen Trauf- und Gebäudehöhe in allen Allgemeinen Wohngebieten wird die bauliche Umsetzung von steilen Dachneigungen ermöglicht, wie sie auch im Bestand vorkommen. Dieser ist vorwiegend durch Satteldächer mit Dachneigungen bis zu 50° geprägt.

Um für die Bereiche, in denen Flachdächer zulässig sind (WA*), neben einem ausgebauten Dachgeschoss auch ein gegenüber dem Erdgeschoss zurückversetztes Staffelgeschoss errichten zu können, wird die dafür erforderliche Abweichung von der festgesetzten Traufhöhe als Ausnahme zugelassen. Durch diese Regelung tritt ein mögliches Staffelgeschosse seinem Wesen entsprechend deutlich gegenüber dem Erdgeschoss zurück, muss aber nicht zwingend an allen Seiten zurückweichen, um z.B. eine Erschließung über einen außenliegenden Treppenraum zu ermöglichen.

In den Mischgebieten entlang der Münsterstraße ist im Bestand eine ein- bis dreigeschossige Bebauung vorhanden. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr

1966 setzt dort zwingend drei Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 fest. Mit der nunmehr festgesetzten GRZ von 0,4 wird dieses Maß der baulichen Nutzung an den baulichen Bestand und an die mit der Novellierung der BauNVO bereits seit dem Jahre 1990 geltenden Anrechnungsregeln für u. a. Stellplätze, Garagen und bauliche Nebenanlagen angepasst, zugleich aber auch sichergestellt, dass die Obergrenze für die GFZ in Mischgebieten gem. § 17 BauNVO eingehalten bleibt und insoweit keiner diesbezüglichen Festsetzung bedarf. Mit dieser Begrenzung der GRZ und dem gleichzeitigen Verzicht auf eine Festsetzung der zulässigen GFZ soll eine vertikale bauliche Entwicklung entlang der Münsterstraße im Rahmen der zulässigen Obergrenzen der BauNVO für die Geschossfläche in Mischgebieten gefördert und eine zu starke Versiegelung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen künftig verhindert werden.

Die Geschosshöhe muss nun mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse umfassen. Die Festsetzung der Geschossigkeit in Form von Mindest- und Höchstmaß berücksichtigt, dass entlang der Münsterstraße unterschiedliche Geschossigkeiten im Bestand vorhanden sind und strebt dabei an, dass zukünftige bauliche Entwicklungen mit Blick auf ein homogenes Straßenbild dennoch keine extremen Höhengsprünge aufweisen. Eine eingeschossige Bauweise entlang der Münsterstraße ist in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht für zukünftige Entwicklungen damit ausgeschlossen.

5.3 Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete ist entsprechend der dort vorherrschenden Typologie eine offene Bauweise festgesetzt und vorwiegend auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. In den Bereichen, die im Bestand Hausgruppen vorweisen, ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Entlang der Münsterstraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wird übernommen und entspricht weitestgehend der Bestandssituation. Außerhalb des Plangebiets auf der östlichen Straßenseite der Münsterstraße ist ebenfalls eine geschlossene Bauweise zu erkennen. Somit ist diese Festsetzung auch im Hinblick auf ein einheitliches Straßenbild relevant. Durch die geschlossene Bebauung entlang der Münsterstraße verbleibt der Straßenlärm im öffentlichen Raum und schirmt diesen gegenüber den zentral im Geltungsbereich liegenden Allgemeinen Wohngebieten ab. Der lärmabschirmende Effekt wird in einem dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Immissionsschutz-Gutachten nachgewiesen.¹

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Baugrenzen und entlang der Verkehrsflächen vorwiegend mit Baulinien festgesetzt. Die

¹ Vgl. Uppenkamp und Partner, Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Butterkamp“ in Dülmen, Ahaus 18.06.2018

zwingende Ausrichtung der Bebauung an Baulinien ist aus heutiger städtebaulicher Sicht in den locker strukturierten Wohngebieten nicht mehr zweckmäßig und angemessen, weshalb in den Allgemeinen Wohngebieten die überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr ausschließlich mit Baugrenzen definiert werden. Um jedoch die bestehende einheitliche Bauflucht an der Münsterstraße zu sichern, wird dort im Mischgebiet die überbaubare Grundstücksfläche straßenseitig durch eine Baulinie festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst hier nahezu die gesamte Fläche der Baugrundstücke, da sich dort die Bestandssituation im Hinblick auf die rückwärtige Bebauung und Versiegelung bereits heute sehr unterschiedlich darstellt und demnach auch zukünftig Erweiterungen im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglicht werden sollen.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von der Bestandsbebauung und im Falle der vorgesehenen Hinterlandbebauung von der Größe der rückwärtigen Freiräume bestimmt. Gemäß dem Ziel dieses Bebauungsplanes soll eine behutsame Nachverdichtung gewährleistet werden. Deswegen werden bei ausreichender Grundstückstiefe auch weiterhin Freiräume zwischen der Bestandsbebauung entlang der Straße und dem Baufenster der Hinterlandbebauung frei gehalten. So ergeben sich je nach Örtlichkeit Baufenstertiefen von 16 m, 18 m und 20 m.

Ausnahmen bilden die Reihenhäuser und Zeilenbauten entlang der Straße „An den Wiesen“ und dem „Schillerweg“. Die Baufenstertiefen von 15 m, 15,5 m bzw. 16,5 m in diesem Bereich begründen sich dadurch, dass einerseits die homogene Bestandssituation gesichert wird, aber zusätzlich Erweiterungsmöglichkeiten für Anbauten geschaffen werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets zwischen den Bahngleisen und der Straße „Butterkamp“ im Nordosten erscheint eine Zweiteilung der überbaubaren Grundstücksfläche zugunsten einer zusammenhängenden Freifläche nicht geboten. Hier ist bereits eine differenzierte Hinterlandbebauung vorhanden, die keine erkennbare Bauflucht besitzt. Zusätzlich orientieren sich einige Gebäude an der Stichstraße Schillerstraße und nicht am „Butterkamp“, d.h. es ist nicht deutlich zwischen straßenseitiger Bebauung und Hinterlandbebauung zu unterscheiden. Somit wird die überbaubare Grundstücksfläche nur durch den Abstand zur Bahntrasse und zur Straßenfläche eingeschränkt.

Abhängig von der Bestandsbebauung und der Straßenbreite wird ein Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,50 m bis 4 m festgesetzt. Zusätzlich werden dort Vorgartenbereiche festgesetzt, die von geschlossenen sowie offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO freizuhalten sind. Das Straßenbild ist von dem Abstand zwischen Bauflucht und Straßenfläche geprägt. Deshalb wird dies durch diese Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

An das Allgemeine Wohngebiet zwischen Droste-Hülshoff-Straße, Bergfeldstraße, „An den Wiesen“, „Königswall“ und Coesfelder Straße grenzt der Stadtpark an den Wiesen an. Die bestehende Bebauung orientiert sich dort zur jeweiligen Erschlie-

ßungsstraße und die Gartenflächen liegen auf der straßenabgewandten Seite. Die Bebauung besitzt so einen deutlichen Abstand zur Parkanlage. Um die Qualität der Freifläche und den grenznahen Bewuchs nicht zu beeinträchtigen, wird die überbaubare Grundstücksfläche im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet mit einem Abstand von 5 m zu dem Stadtpark „An den Wiesen“ festgesetzt. Die Grünfläche dient auch aufgrund der Größe und des Spielplatzes nicht nur den Bewohnern im Plangebiet als Naherholungsgrün. Mit dem festgesetzten Baufenster wird einerseits ein Abstand zur Parkanlage sichergestellt, andererseits eine bauliche Entwicklung ermöglicht.

Zu der nördlich verlaufenden Bahntrasse wird ein Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 12 m festgesetzt. Der Abstand orientiert sich an der Bestandsbebauung, die teilweise im Hinterland bereits vorhanden ist. Dabei soll einerseits eine Bebauung verhindert werden, die ohne den vorgesehenen Abstand mit dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m sehr nah an der Bahntrasse liegen würde, aber andererseits soll ausreichend Fläche für einen Südgarten ermöglicht werden.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1 Dächer

Die Bestandsbebauung ist - auch entsprechend der bisherigen Festsetzungen - von Sattel- und Walmdächern geprägt, wobei die Dachneigungen, ebenfalls entsprechend der bisherigen Festsetzungen, von 25° bis 50° reichen.

Die zulässigen Dachformen Sattel-, Walm- und Zeltdach orientieren sich an dem baulichen Bestand, damit das charakteristische Erscheinungsbild der jeweiligen Straßenzüge im Rahmen der baulichen Entwicklung nicht verloren geht.

Für die Bereiche der Hinterlandbebauung werden demgegenüber keine Dachformen ausgeschlossen. In diesen Bereichen haben für das Gebiet untypische Dachformen wie z.B. ein Flachdach keinen Einfluss auf das Straßenbild und müssen deshalb nicht ausgenommen werden.

Die derzeitige Dachlandschaft im Plangebiet ist insgesamt sehr heterogen. Nur wenige Straßenabschnitte besitzen in Bezug auf die Dächer ein homogenes Bild. Auch aufgrund der nicht festgesetzten Firstrichtung besteht vorwiegend eine abwechslungsreiche Dachlandschaft.

Eine Festsetzung von Firstrichtungen und Dachneigungen ist vor diesem Hintergrund nicht zweckmäßig und würde auch der Zielsetzung einer Nachverdichtung u. a. durch Nutzung der Dachgeschosse im Ergebnis entgegenstehen. Nur für die bestehenden Hausgruppen entlang der Straße „An den Wiesen“ wird eine Dachneigung verbindlich festgesetzt, welche der Dachneigung der Bestandsbebauung entspricht. Dadurch soll hier die gestalterische Einheitlichkeit auch für die weitere bauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Für die übrigen Gebiete ergeben sich die möglichen Dachneigungen aus dem Verhältnis zwischen Gebäudetiefe, Trauf- bzw. Gebäudehöhen und ermöglichen so im Rahmen der dafür maßgeblichen Festsetzungen eine große bauliche Flexibilität.

Da die unter Punkt 5.2 beschriebene Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den Höhenfestsetzungen zur Folge hat, dass die bauordnungsrechtliche Begrenzung des Vollgeschosses nicht mehr zwangsläufig auch den Rahmen für die Größe von Dachgauben bestimmt und damit Dachgauben möglich wären, die auf beiden Dachseiten die volle Trauflänge umfassen, ist eine Längenbegrenzung der Dachgauben erforderlich, um das charakteristische Erscheinungsbild des geneigten Daches zu erhalten. Zu diesem Zweck werden Dachaufbauten durch entsprechende gestalterische Festsetzung auf die Hälfte der Trauflänge (siehe örtliche Bauvorschrift 2.1) beschränkt, ermöglichen aber weiterhin einen angemessenen und den aktuellen Wohnstandards entsprechenden Dachausbau. Im Bestand sind wenige Dachgauben vorhanden, die länger als die Hälfte der Trauflänge sind. Größtenteils liegen diese auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes, weshalb sie durch ihre geringe Anzahl und die Position nicht prägend für das Straßenbild sind. Diese Gauben bleiben im Rahmen des Bestandsschutzes gesichert.

6.2 Einfriedungen

Da der bisherige Bebauungsplan keine Festsetzung zu Einfriedungen beinhaltet hat, ist die Bestandssituation sehr differenziert. Straßenseitige Einfriedungen, die durch ihre Höhe deutlich das Straßenbild prägen, sind im Plangebiet allerdings nicht vorhanden. Vorwiegend ist das Straßenbild von Vorgärten und niedrigen Mauern, Hecken oder Zäunen geprägt, auch wenn einzelne Einfriedungen über diesen Rahmen hinausgehen. Um dieses typische Straßenbild zu erhalten, sind bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

7. Verkehrliche Erschließung

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich bezüglich der verkehrlichen Erschließung keine Änderungen. Für die bestehenden Grundstücke, die nicht direkt an einer Erschließungsstraße liegen und über ein fremdes Grundstück erschlossen werden, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Die Erschließung der vorgesehenen Hinterlandbebauung erfolgt nicht durch öffentliche Straßen sondern durch private Grundstückszufahrten.

8. Ver- und Entsorgung

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich bezüglich der Energie- und Wasserversorgung durch das Verfahren keine Änderungen. Für den öffentlichen Löschwasserbedarf (Grundschutz) werden im Plangebiet 48 m³/h Wasser über eine Dauer von 2 Stunden und für die viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung ent-

lang der Bergfeldstraße 96 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden durch das Trinkwassernetz der Stadtwerke sichergestellt.

Das Niederschlagswasser kann über das bestehende Netzsystem abgeleitet werden. Im Plangebiet verlaufen Kanalisationsanlagen für Misch- sowie Regenwasser. Mit Änderung des Bebauungsplanes ist durch die mögliche Zunahme der angeschlossenen befestigten Flächen eine erhöhte Einleitmenge in die Mischwasserkanalisation zu erwarten. Diese erhöhte Einleitmenge wurde rechnerisch geprüft, mit dem Ergebnis, dass die Anforderungen gem. der a.a.R.d.T. weiterhin genügen, mit Ausnahme des Bereichs „Goetheweg“ und Adolf-Kolping-Straße. In diesem Bereich sind mittelfristig Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der hydraulischen Leistungsfähigkeit erforderlich.

Vom Nordosten des Geltungsbereichs verläuft bis zur zentral liegenden Fläche für Gemeinbedarf ein Regenwasserkanal sowie teilweise ein Mischwasserkanal, welche durch Allgemeine Wohngebiete führen und die Straßen „Butterkamp“, Adolf-Kolping-Straße, „Goetheweg“ und „An den Wiesen“ kreuzen. Der Mischwasserkanal ist an das Kanalsystem in den Verkehrsflächen der Straße „An den Wiesen“ angeschlossen, das Richtung Süden verläuft. Der Regenwasserkanal wird von der Fläche für Gemeinbedarf über die Parkanlage südlich Richtung Innenstadt im Kanalsystem weitergeführt. Um den ordnungsgemäßen Betrieb sicher zu stellen, wird für die Abwasseranlage im Allgemeinen Wohngebiet ein Leitungsrecht für Abwasserkanäle zugunsten der Stadt Dülmen festgesetzt. Dabei wurde die vom Abwasserwerk der Stadt Dülmen festgelegte Breite der Schutzstreifen in den einzelnen Abschnitten berücksichtigt. Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen haben deshalb Gesamtbreiten zwischen 5 m und 6,70 m, abhängig von der Anzahl der dort jeweils verlaufenden Kanäle.

Im Bereich zwischen den Straßen Bergfeldstraße, Droste-Hülshoff-Straße, „Butterkamp“ und „Haverlandweg“ fließt das Regenwasser aufgrund eines früher durch das Wohngebiet verlaufenden Gewässers in dem dort örtlich noch vorhandenen Graben zusammen. Das darin in südlicher Richtung abfließende Oberflächenwasser stammt von den nördlich in diesem Allgemeinen Wohngebiet liegenden Grundstücken und wird in Höhe des Flurstücks 1276, Flur 24, Gemarkung Dülmen-Stadt kanalisiert. Der Kanal beginnt ab dem ca. 35 m langen südlichen Teilstück des Flurstücks 1276 und führt durch die Droste-Hülshoff-Straße bis zu dem zentral im Geltungsbereich liegenden Regenwasserkanal. Für diesen Kanal wird für das im Wohngebiet liegenden Teilstück bis zur Droste-Hülshoff-Straße ein Leitungsrecht mit einer Gesamtbreite von 5 m für Abwasserkanäle zugunsten der Stadt Dülmen festgesetzt, . Für den offenen Graben, der besonders bei Starkregen eine Ableitung des Oberflächenwassers ermöglicht, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 b eine Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche darf der Graben in seiner Funktion gem. § 37 Wasserhaushaltsgesetz nicht beeinträchtigt werden, denn aufgrund dieser Rechtslage darf der natürliche Wasserabfluss weder

zum Nachteil des tiefer noch zum Nachteil des höher liegenden Grundstücks verändert werden.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung

Da die dem Bebauungsplan bisher zugrundeliegende BauNVO 1962 bereits eine weitgehende Versiegelung der Baugrundstücke zuließ und darüber hinaus keine Festsetzungen zugunsten einer Inanspruchnahme von Natur- und Landschaft getroffen werden, begründet die Änderung des Bebauungsplanes keinen naturschutzrechtlichen Eingriff in Natur und Landschaft, auch wenn durch die geplante Hinterlandbebauung eine Versiegelung der überwiegend gärtnerisch genutzten Freiflächen in den Allgemeinen Wohngebiete erfolgen könnte.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Landwirtschaft wird dem FNP und der tatsächlichen Nutzung der Fläche entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Außerdem wird die Fläche der Parkanlage entgegen der Darstellung des FNP und der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechend der örtlichen Gegebenheiten nach Westen erweitert. Die Grünfläche wird von den Bewohnern im Einzugsgebiet intensiv genutzt, so dass eine den Darstellungen des FNP entsprechende Verkleinerung nicht zweckmäßig wäre.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist den Darstellungen des FNP entsprechend im Norden des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt auch im geänderten Bebauungsplan bestehen.

10. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnstrecke Dortmund-Gronau begrenzt. Zentral im Gebiet liegt ein Sportplatz und im Westen und Osten wird das Gebiet durch die Coesfelder Straße bzw. Münsterstraße begrenzt. Die Bahnstrecke, der Sportplatz, die Coesfelder Straße und die Münsterstraße wurden in einem Immissionsschutzgutachten des Büros „Uppenkamp und Partner“ als mögliche Lärmemittelen untersucht.² Maßgebliche Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Lärmemission sind für den Sportlärm die Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) und für den Verkehrslärm in Wohngebieten die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Messwerte im Hinblick auf die Lärmimmission, die vom Sportplatz ausgeht, liegen zu jeder Tageszeit innerhalb der Grenzwerte der 18. BImSchV. Somit ist hier eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse auszuschließen.

² Vgl. Uppenkamp und Partner, Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Butterkamp“ in Dülmen, Ahaus 18.06.2018

Der von der Coesfelder Straße, der Münsterstraße und den Bahngleisen ausgehende Lärm hat auf den Großteil des Gebietes keinen Einfluss. Nur unmittelbar entlang der genannten Verkehrswege werden teilweise die entsprechenden Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts im Allgemeinen Wohngebiet sowie von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts im Mischgebiet und überschritten. Daher wird für diese Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die Ausführung der nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen auf die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - hingewiesen (vgl. Hinweis Nr. 4).

Die im Gutachten ermittelten Geräuschbelastungen weichen während der Nacht nur sehr gering von den Werten am Tag ab. Im Bereich der Bahntrasse z.B. liegt der ermittelte Wert nachts nur 6 dB unter dem Wert des Untersuchungszeitraums am Tag. Um auch nachts einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten zu können, wurden deshalb im Hinweis Nr. 4 die in der Tabelle 8 der DIN 4109 empfohlenen Schalldämmmaße um 2 dB, 3 dB bzw. 4 dB angehoben. Die unterschiedlichen Werte beziehen sich auf die unterschiedlich stark belasteten Bereiche der Coesfelder Straße, der Münsterstraße bzw. der Bahntrasse.

11. Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB (Umlegung) werden durch die I. Änderung des Bebauungsplans "Butterkamp" nicht begründet, da die bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse bereits die plangemäße Nutzung des Gebietes ermöglichen.

12. Beschleunigtes Verfahren, Berichtigung des FNP

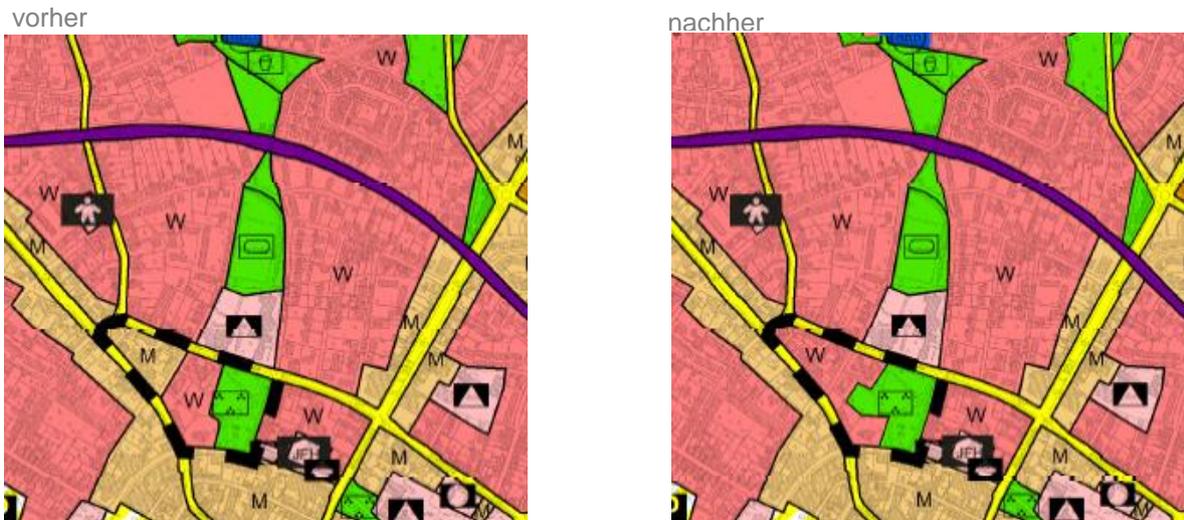
Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 „Butterkamp“ wird gem. § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Die gem. § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Verfahrens nach § 13a BauGB werden im Wesentlichen erfüllt, da Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 (b) BauGB von der Planung nicht betroffen sind. Außerdem entspricht die Änderung des Bebauungsplanes keinem der Vorhaben, die in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgeführt sind und eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern.

Da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche von rd. 55.000 m² die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierte Größenschwelle von 20.000 m² überschreitet, wurde entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. durchgeführt. Dafür wurden die in Anlage 2 des BauGB aufgeführten Kriterien angewendet. In diesem Zusammenhang wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Da die überschlägige Vorprüfung ergeben hat, dass keine abwägungsrelevanten erheblichen Umweltauswirkungen durch das Verfahren zu erwarten sind, werden die

Zulässigkeitsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB insgesamt erfüllt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt nach Rechtswirksamkeit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Berichtigung des Flächennutzungsplans im Wege der Anpassung.



13. Altlasten, Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich zwei Flächen, die im Altlastenkataster bzw. im Kataster über schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld eingetragen sind. Im Plangebiet an der Coesfelder Straße ist eine ehemalige Tankstelle vermerkt. Das dort vorgefundene belastete Bodenmaterial wurde bereits ausgekoffert und ordnungsgemäß entsorgt. Der Sportplatz im Plangebiet weist eine Kieselrotbelastung auf. Dabei werden allerdings die Maßnahmenwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung nicht überschritten, weshalb bei beiden Flächen eine Gefährdung auszuschließen ist. Belange des Bodenschutzes sind somit durch das Verfahren nicht betroffen.

14. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmäler vorhanden. Soweit jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht grundsätzlich auszuschließen sind, wird im Bebauungsplan auf entsprechende denkmalrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer hingewiesen.

Das im Gebiet vorhandene Baudenkmal an der Kreuzung Coesfelder Straße und Droste-Hülshoff-Straße (Flur 24, Flurstücke 948 und 950; Kruzifixes auf altarartigem Sockel) wird nachrichtlich übernommen.

15. Flächenbilanz

Festgesetzte Nutzung	Fläche in qm	Anteil i. v. H.
Allgemeines Wohngebiet	122.484	65
Mischgebiet	10.737	6
Öffentliche Verkehrsfläche	19.466	10
Öffentliche Grünfläche	24.479	13
Fläche für Gemeinbedarf	12.272	6
Summe	189.438	100

16. Kosten

Aufgrund der vorhandenen und privaten Erschließung entstehen keine Kosten für die Stadt Dülmen.

Aufgestellt:
Dülmen, den 19.05.2020
Dez. III
i. V.

gez.
Stadtbaurat Mönter
Beigeordneter