

Worum geht es?

95. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich
„Winkelheide“

&

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 244 „Winkelheide“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB

vom 04.01.2021 bis zum 19.01.2021

Ablauf der Bauleitplanverfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Winkelheide“

95. Änderung des Flächennutzungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Bauausschuss u. Stadtverordnetenversammlung

12.12.2019

12.12.2019

Frühzeitige Behördenbeteiligung

nach § 4 Abs. 1 BauGB

15.06. – 17.07.2020

15.06. – 17.07.2020

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB

04.01. – 19.01.2021

04.01. – 19.01.2021

Entwurfsbeschluss

Bauausschuss u. Stadtverordnetenversammlung

voraussichtlich März 2021

voraussichtlich März 2021

Beteiligung der Öffentlichkeit (erneute Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB

voraussichtlich April 2021
(einmonatige öffentliche Auslegung)

voraussichtlich April 2021

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

voraussichtlich April 2021

voraussichtlich April 2021

Beschluss

Bauausschuss u. Stadtverordnetenversammlung

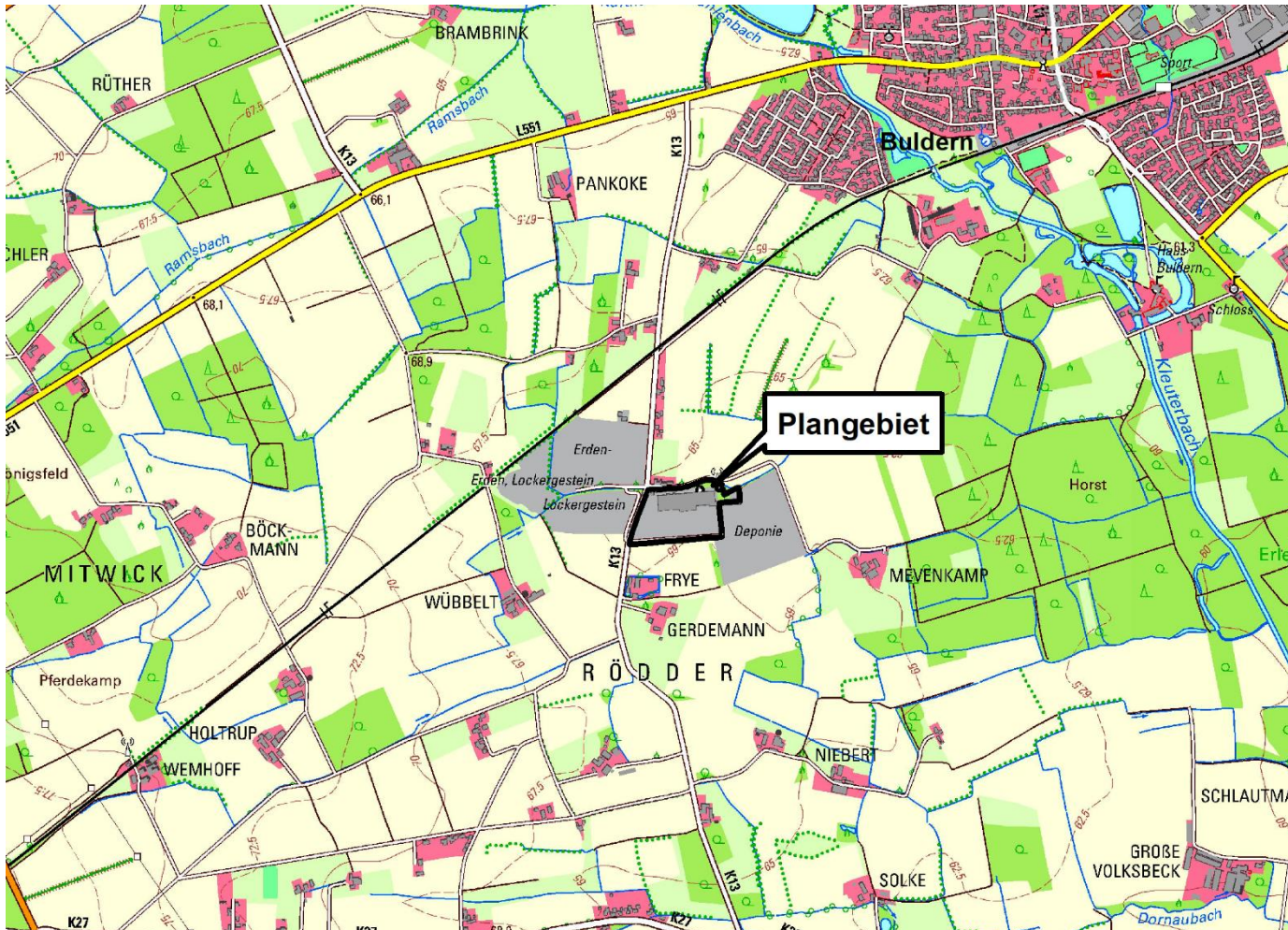
Satzungsbeschluss

voraussichtlich Sommer 2021

Beschluss

voraussichtlich Sommer 2021

Lage des Plangebietes



Das Plangebiet ist das Betriebsgelände des ehemaligen Ziegelwerks Wienerberger.

Es liegt in der Bauerschaft Rödder zwischen den Ortsteilen Dülmen-Mitte und Buldern in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel.

Die Fläche ist ca. 5,8 ha groß.

Luftbild



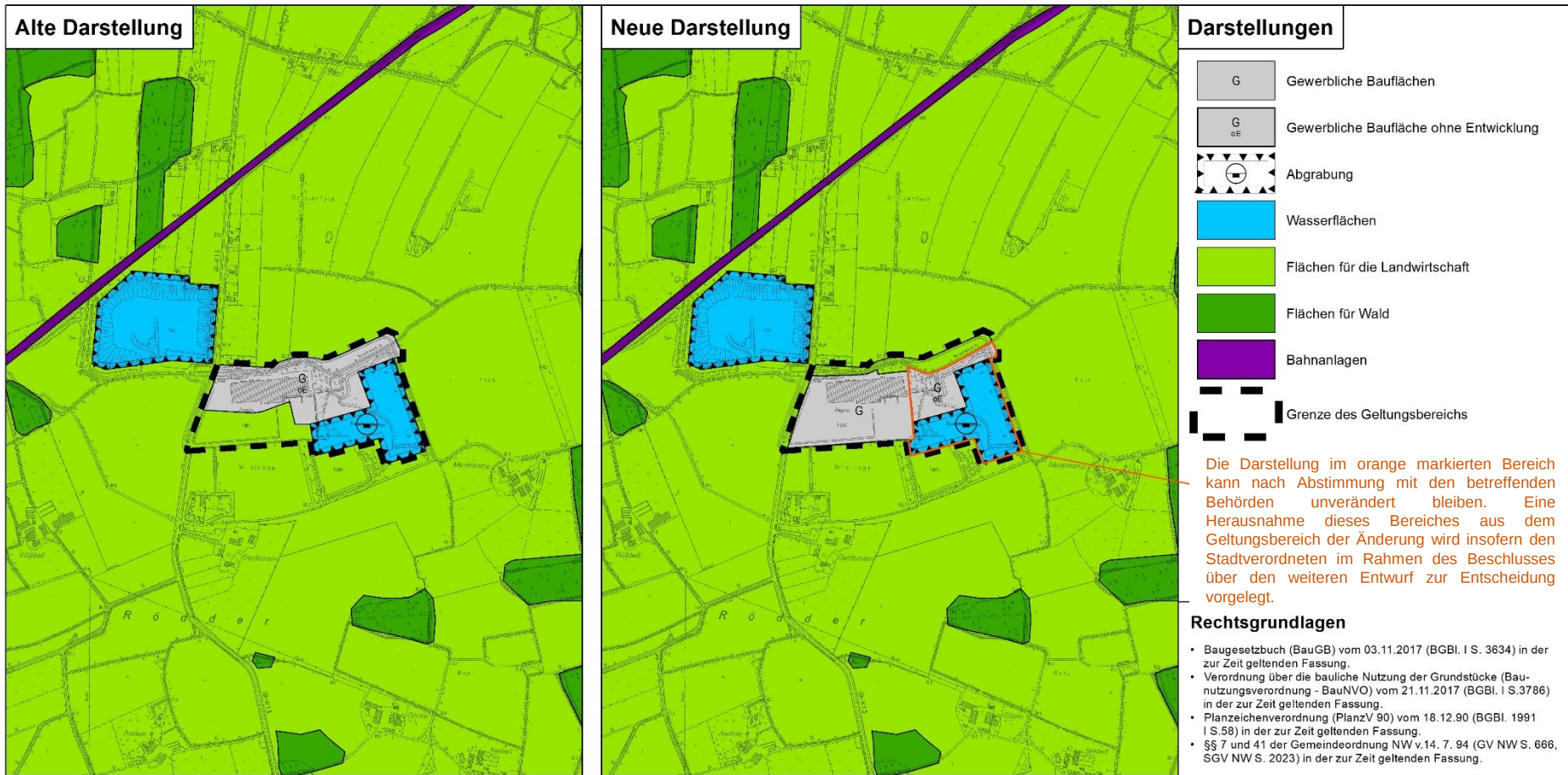
Ausgangslage

- Die Firma Josef Winkelheide GmbH, die aktuell an drei Werksstandorten in Senden industrielle Holzverarbeitung betreibt, beabsichtigt auf dem Betriebsgelände des ehemaligen Ziegelwerks Wienerberger ein Holzpalettenwerk zu errichten
- Im Oktober 2019 hat die Firma Josef Winkelheide GmbH als Vorhabenträgerin und Eigentümerin der Fläche einen Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch mit dem Ziel gestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Holzpalettenwerks zu schaffen, da sich der Standort im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch befindet und die Voraussetzungen für das Vorhaben bisher nicht vorliegen (siehe [Beschlussvorlage BA 292/2019](#)).
- Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein müssen und dieser derzeit nur im nördlichen Bereich des Plangebietes eine gewerbliche Nutzung darstellt, ist parallel dazu auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (siehe [Seite 7](#)). Die hierfür erforderliche landesplanerische Zustimmung der Bezirksregierung Münster liegt bereits vor
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.12.2019 die Aufstellungsbeschlüsse zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe [Beschlussvorlage BA 292/2019](#)) und zur 95. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe [Beschlussvorlage BA 234/2019](#)) gefasst und somit die Bauleitplanverfahren eingeleitet

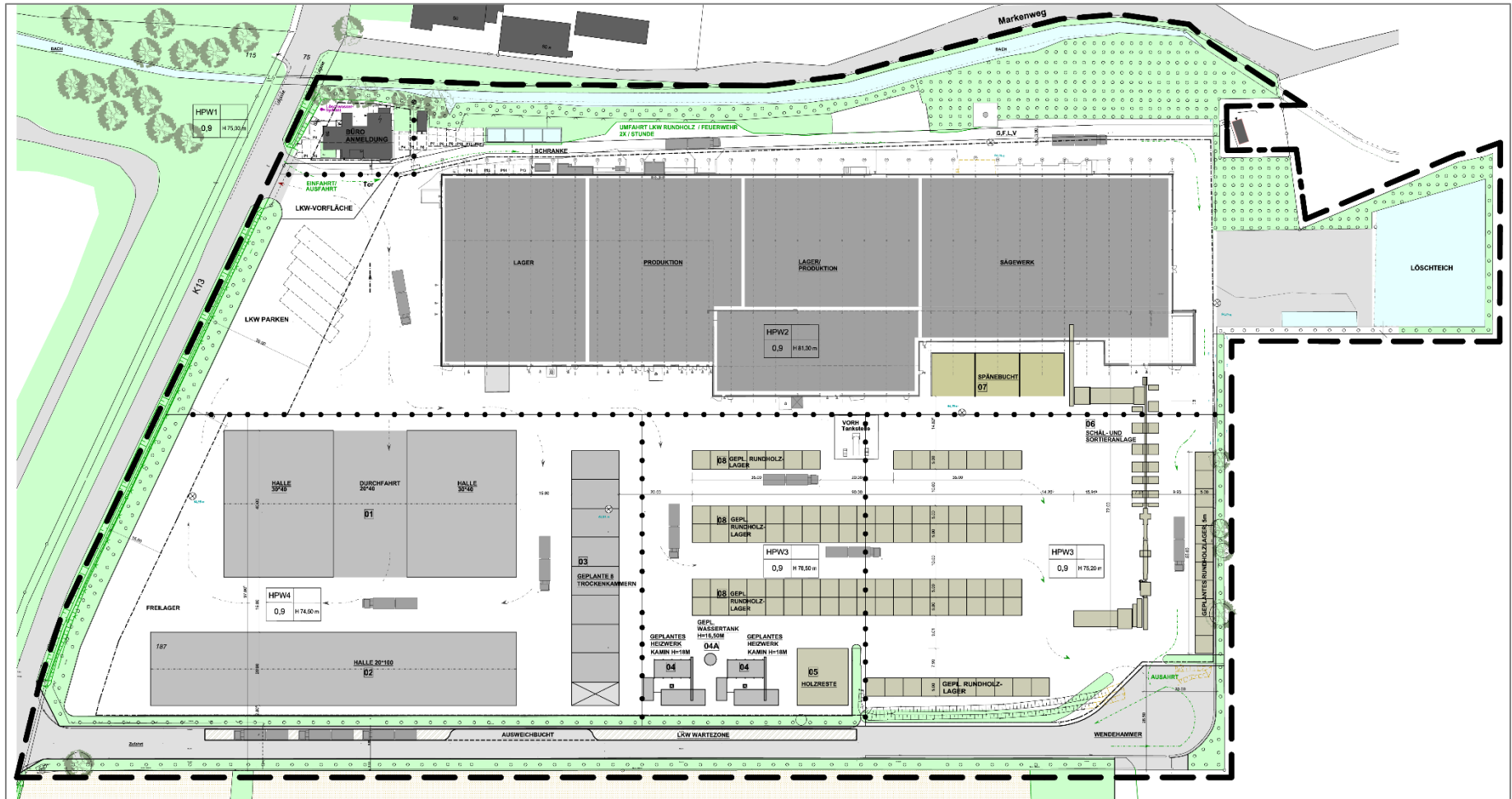
Zielsetzung

- Ziel ist es, eine bereits weitgehend versiegelte und umfangreiche bebaute Gewerbefläche erneut für Produktionsprozesse nutzbar zu machen
- Das bestehende Ziegeleigebäude soll nach der Sanierung mit einem Sägewerk sowie Einrichtungen der Holzpalettenproduktion bestückt werden
- Die versiegelten Flächen südlich und westlich des Gebäudes sollen vornehmlich als Lagerflächen für Produktionsmaterialien und Fertigungsprodukte dienen (Holztrocknungsanlage, Rundholzlager, Palettenlagerhalle und Freilager)
- Im südlichen Bereich des Betriebsgeländes sollen zwei Holzheizkraftwerke errichtet werden
- Das bestehende Betriebsleitergebäude soll künftig sowohl als Bürogebäude als auch weiterhin als Betriebsleiterwohnung genutzt werden
- Die verkehrliche Erschließung soll primär über die am Südrand des Plangebietes vorhandene Privatstraße mit Anbindung an die K 13 erfolgen. LKW-Stellplätze sind innerhalb dieser Verkehrsfläche (unter Nutzung der vorhandenen Wendeanlage) und im westlichen Bereich der Betriebsfläche vorgesehen
- Das Betriebsgelände soll weiterhin zu den Außenbereichen ihre durch Gehölze geprägte Eingrünung behalten. Auch die im nördlichen Bereich entlang des Brunsbachs vorhandenen Gehölze sollen weitestgehend erhalten bleiben.
- Das Niederschlagswasser soll nach einer Vorklärung in den vorhandenen Betonbecken dem nördlich gelegenen Brunsbach zugeleitet werden
- Der westlich des Plangebietes vorhandene Löschwasserteich soll als solcher erhalten bleiben

Geplante 95. Änderung des Flächennutzungsplanes



Nutzungskonzept



This detailed site plan shows a residential development with several key features and annotations:

- Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen):** Indicated by a blue dashed line.
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht für Versorgungsträger und Anlieger:** A path along the top boundary.
- Wasserfläche (Brunsbach):** A green area at the top right.
- Waldfläche:** A green area at the top right, adjacent to the water area.
- Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (Normalhöhennull) = ca. 16 m:** A note indicating the maximum building height.
- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet/ Holzpallettenwerk:** A note indicating the type of construction use.
- Grundflächenzahl (GRZ):** A note indicating the ground coverage ratio.
- Private Straßenverkehrsfläche:** A yellow shaded area at the bottom.
- HPW 1:** HPW 1, 0,9, H 75,00 m
- HPW 2:** HPW 2, 0,9, H 81,30 m
- HPW 3:** HPW 3, 0,9, H 75,20 m
- HPW 4:** HPW 4, 0,9, H 73,50 m

Erläuterung der geplanten Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Durch den unmittelbaren Vorhabenbezug kann die Art der baulichen Nutzung spezifischer festgesetzt werden als es mit den Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglich ist. Auf Basis des § 12 Baugesetzbuch soll daher der Baugebietstyp als „Holzpalettenwerk“ festgesetzt werden. Innerhalb der Baugebiete mit der Bezeichnung Holzpalettenwerk (HPW) sind entsprechend der unterschiedlichen Funktionen (siehe [Folie 8](#)) betriebliche Nutzungen, Gebäude und Anlagen zulässig. Darüber hinaus sollen in allen Baugebieten dem Betrieb dienende Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zugelassen werden.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind zudem nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt Dülmen verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen das Ziel verfolgt, die Bebauungsdichte und die Höhenentwicklung baulicher Anlagen sowie den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche zu bestimmen. Das Maß der baulichen Nutzung soll im Plangebiet gemäß der Baunutzungsverordnung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil an der Gesamtfläche des Baugrundstücks, der überbaut werden darf, als Dezimalzahl an. Im Sinne einer weiterhin verdichteten Bebauung orientiert sich die Grundflächenzahl (GRZ) an dem Bestand im Plangebiet der bereits eine hohe Versiegelung aufweist. Um an dieser Stelle aufgrund des vorhabenorientierten Flächenbedarfes keine Rückbaumaßnahmen erforderlich zu machen, soll die Grundflächenzahl bestandsbezogen mit 0,9 festgesetzt werden. Insofern darf auch weiterhin ein Anteil von 90 Prozent am Gesamtgrundstück im Plangebiet überbaut oder versiegelt werden. Aufgrund der Lage im weitgehend unversiegelten Außenbereich ist dennoch weiterhin gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Erläuterung der geplanten Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Maß der baulichen Nutzung

Neben der Grundflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung durch Bauhöhenbegrenzungen festgesetzt. Die maximalen Bauhöhen sind in Maßen über NHN (Normalhöhennull) angegeben. Gegenüber den maßgebenden Bestandgebäuden sollen nur geringe Spielräume eröffnet werden, die z.B. noch eine Dachdämmung ermöglichen. Innerhalb des Baugebietes mit der bestehenden Halle wird entsprechend des Bestandes die Gebäudehöhe auf maximal ca. 16 m begrenzt. In den weiteren Baugebieten sollen niedrigere Bauhöhen von maximal rd. 13 m zugelassen werden. Für untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Wasserbehälter und Photovoltaikanlagen) soll jedoch ausnahmsweise eine Überschreitung um bis zu maximal 7 m ermöglicht werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sollen einen äußeren Rahmen der Bebaubarkeit setzen und Spielräume zulassen, um mit den betrieblichen Anlagen auf wechselnde technische Anforderungen reagieren zu können.

Private Straßenverkehrsfläche

Die beiden bestehenden Zufahrten vom Betriebsgelände zur Kreisstraße K 13 sind auch zukünftig zur Gewährleistung der Betriebsabläufe erforderlich. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll daher die bestehende Privatstraße im südlichen Bereich als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die Privatstraße sichert auch weiterhin das grundbuchrechtlich eingetragene Wegerecht zum südöstlich angrenzenden Nachbarbetrieb. Das zukünftige Verkehrsaufkommen ist in etwa mit demjenigen des ehemaligen Ziegelwerkes vergleichbar, so dass leistungsmäßige Unverträglichkeiten nicht zu erwarten sind.

Erläuterung der geplanten Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Waldfläche

Die im nördlichen Bereich entlang des Brunsbachs vorhandenen Gehölze sollen weitestgehend erhalten bleiben und als Waldfläche festgesetzt werden.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Bauflächen sollen weiterhin zu den Außenbereichen ihre durch Gehölze geprägte Eingrünung behalten, wodurch eine optische Einbindung in das Landschaftsbild bewirkt wird. Die bereits bestehenden Gehölzstrukturen sollen deshalb als zu erhalten festgesetzt werden und durch Ergänzungspflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu einer vollflächigen optisch geschlossene Heckenstruktur mit einzelnen Bäumen als Überhälter entwickelt werden.

Wasserfläche

Der vorhandene Brunsbach soll als Wasserfläche festgesetzt werden.

Geh- Fahr und Leitungsrecht

Um die Erreichbarkeit des östlich des Geltungsbereiches befindlichen Sendemasten zu gewährleisten, soll ein Geh-, Fahr – und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Dülmen GmbH und der Anlieger festgesetzt werden.

Fachgutachterliche Untersuchungen

Schallschutz

- Nach den ersten Ergebnissen einer schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsschutzrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete (gilt für den Außenbereich) von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts auf den nächstgelegenen Grundstücken (Rödder 58, 60 und 60a) eingehalten.

Natur- und Artenschutz

- Das Plangebiet ist durch den hohen Versiegelungsgrad, durch die Nutzung und durch angrenzende Straßen bereits erheblich vorbelastet. Das Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Prüfung zeigt, dass potenziell vorkommende planungsrelevante Arten nicht beeinträchtigt werden, da die Planungen keine Gebäude- und Lagerhallenabbrüche vorsehen. Auch der naturschutzfachlich wertvolle Bereich rund um den Löschwasserteich soll erhalten bleiben. Ein Umweltbericht mit den Ergebnissen der Untersuchungen wird im weiteren Verfahren erstellt.

Bodenbelastung

- Nach den ersten Ergebnissen einer Altlastenuntersuchung konnte kein Verdacht auf mögliche Untergrundverunreinigungen festgestellt werden.

Wie geht es weiter?

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung können Sie vom **04.01. bis zum 19.01.2021** Stellungnahmen zu der Bauleitplanung beispielsweise schriftlich, per E-Mail an stadt@duelmen.de oder direkt über die hier verwendete Internet-Seite abgeben. Unter der **Rufnummer 02594/12-613** können zudem Fragen zu den betreffenden Bauleitplanverfahren beantwortet und erörtert werden. Ihre Mitteilungen sind wichtige Bestandteile für eine ausgewogene Bauleitplanung. Sie werden daher dokumentiert und ausgewertet, um das Ergebnis in den weiteren Planungsprozess einfließen lassen zu können.

Entwurfsbeschlüsse (voraussichtlich März 2021)

Auf Grundlage der seitens der Träger öffentlicher Belange und der von den Bürgerinnen und Bürgern eingebrachten Stellungnahmen werden die Planunterlagen konkretisiert und dem Bauausschuss und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Pläne werden als sogenannte Entwürfe beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (voraussichtlich April 2021)

Im Anschluss an den o.g. Entwurfsbeschluss werden die Bauleitpläne mit den städtebaulichen Begründungen, den erstellten Gutachten und anderen Unterlagen öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgt im Amtsblatt des Kreises Coesfeld. Ein Hinweis darauf wird zur gegebenen Zeit auf der Homepage der Stadt Dülmen und in der Dülmener Zeitung erfolgen. Sie erhalten dabei die Gelegenheit, in einem Zeitraum von mindestens einem Monat alle Planunterlagen auf der städtischen Homepage und im Verwaltungsgebäude der Stadt Dülmen einzusehen und unmittelbar Ihre Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Im selben Zeitraum findet die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Wie geht es weiter?

Satzungsbeschluss (voraussichtlich Sommer 2021)

Nach Ablauf der Beteiligungsverfahren werden alle privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Entscheidung darüber, ob und in welcher Weise die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Belange als Ergebnis der Abwägung tatsächlich in den Bauleitplänen Berücksichtigung finden sollen, trifft die Stadtverordnetenversammlung. Im Anschluss trifft die Stadtverordnetenversammlung die abschließende Entscheidung über die Aufstellung der Bauleitpläne.

Eintritt der Rechtswirksamkeit der Beschlüsse (voraussichtlich Sommer 2021)

An den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über den Flächennutzungsplan schließt sich darüber hinaus ein Genehmigungsverfahren bei der Bezirksregierung Münster an. Rechtswirksamkeit erlangen die Bauleitpläne erst mit den öffentlichen Bekanntmachungen des Satzungsbeschlusses über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und über die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes.