STADT DÜLMEN

Worum geht es?

III. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 023 „Borkenbergestraße “

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

gem. § 3 Abs. 1 BauGB

vom 07.04.2021 bis zum 06.05.2021

STADT DÜLMEN

Ausgangslage

- Im Juli 2020 haben neun Grundstückseigentümer und Grundstückeigentümerinnen die Änderung des Bebauungsplanes zum Zweck einer Hinterlandbebauung südwestlich der Straße „Kortskamp“ beantragt, da eine solche Bebauung dort derzeit nicht zulässig ist.

- Mit dem Beschluss über das Bauleitplanungsprogramm 2021 im Februar wurde festgelegt, dass das Bauleitplanverfahren im Jahr 2021 bearbeitet werden soll (siehe Beschlussvorlage WF 013/2021). Das Bauleitplanungsprogramm bildet mit einer Aufstellung über die zur Bearbeitung anstehenden Bebauungspläne (Prioritätenliste) und seinen zugehörigen textlichen Erläuterungen einen Orientierungsrahmen für die Durchführung der Bauleitplanverfahren in der Stadt Dülmen.

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.03.2021 den Aufstellungsbeschluss zur III. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes gefasst und somit das Bauleitplanverfahren eingeleitet, welches sich im Großteil auf den bisherigen Geltungsbereich bezieht (siehe Beschlussvorlage BA 040/2021).

- Auf der Grundlage von § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und ihr die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben. Dies erfolgt aufgrund der Corona-Pandemie aktuell nicht in Form einer sonst üblichen Bürgerversammlung, sondern durch Information im Internet in der Zeit vom 07.04.2021 – 06.05.2021.

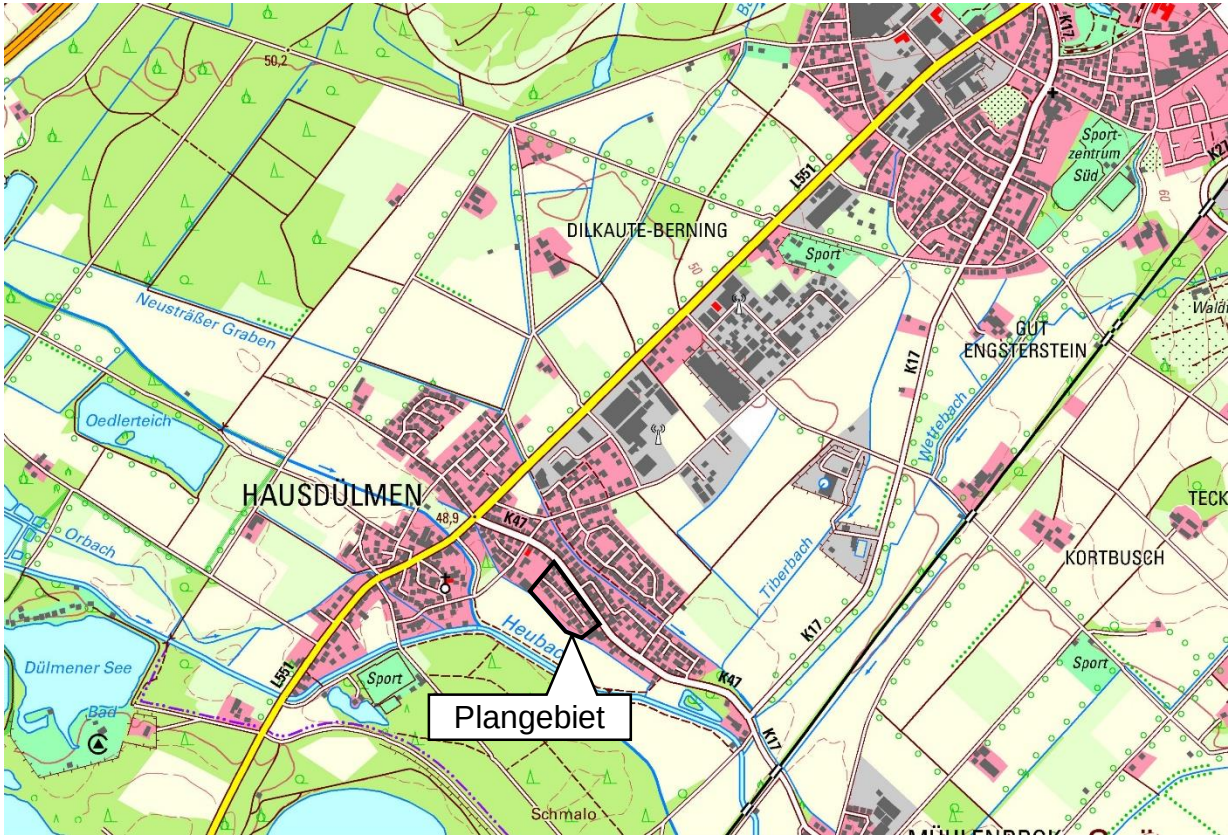
STADT DÜLMEN

Ablauf des Bauleitplanverfahrens

	III. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan „Borkenbergestraße“
Aufstellungsbeschluss Bauausschuss und Stadtverordnetenversammlung	04.03.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	07.04.2021 – 06.05.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB	**07.04.2021 – 06.05.2021**
Entwurfsbeschluss Bauausschuss und Stadtverordnetenversammlung	voraussichtlich Oktober 2021
Beteiligung der Öffentlichkeit (erneute Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB	voraussichtlich Herbst 2021 (einmonatige öffentliche Auslegung)
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	voraussichtlich Herbst 2021
Satzungsbeschluss Bauausschuss u. Stadtverordnetenversammlung	voraussichtlich Frühjahr 2022

STADT DÜLMEN

Lage des Plangebietes



Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Dülmen-Hausdülmen zwischen der Kreisstraße K 47 (Borkenbergestraße) und dem Rietgraben.

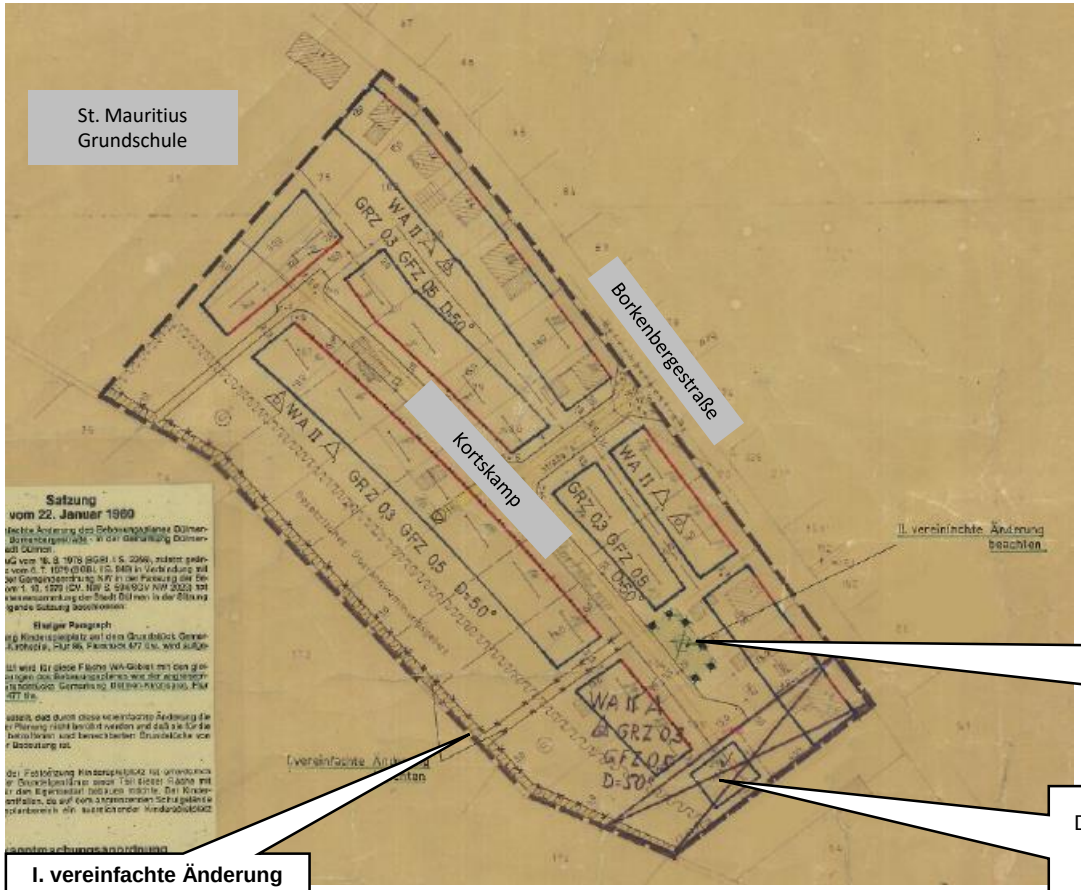
Die Fläche ist ca. 2,7 ha groß.

STADT DÜLMEN

Luftbild

STADT DÜLMEN

Rechtskräftiger Bebauungsplan Borkenbergestraße



Der Bebauungsplan ist 1973 in Kraft getreten und wurde bisher durch zwei vereinfachte Änderungen in den Jahren 1977 und 1980 geändert.

Die Planzeichnung kann unter dem folgenden Link heruntergeladen werden: https://www.o-sp.de/download/duelmen/7598.

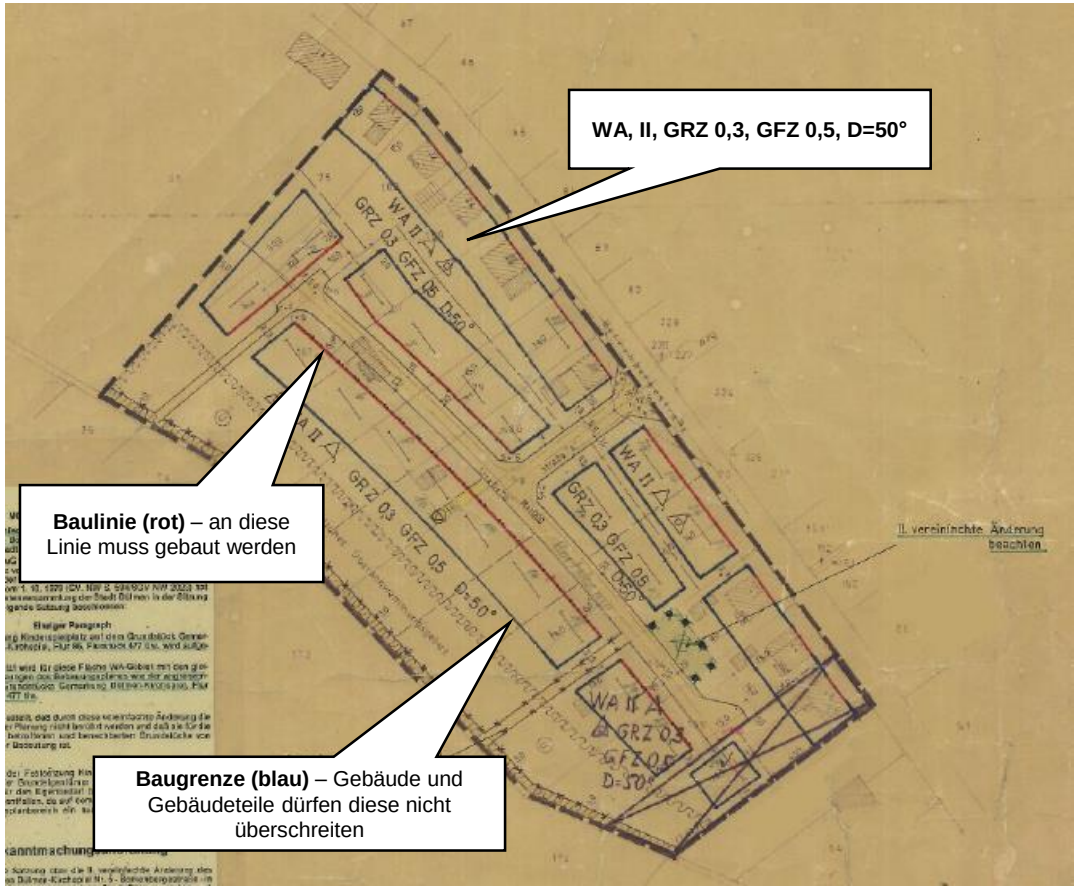
II. vereinfachte Änderung 1980:
Aufhebung der Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

I. vereinfachte Änderung 1977:
Aufhebung der Festsetzung einer Fußwegeverbindung entlang des Rietgrabens

Der durchkreuzte Bereich wurde bei der Plangenehmigung im Jahr 1973 aufgrund immissionsschutzrechtlicher Bedenken aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

STADT DÜLMEN

Rechtskräftiger Bebauungsplan Borkenbergestraße – Erläuterung der Planinhalte



Derzeit rechtskräftige Festsetzungen:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.

Die Dachneigung wird auf 50° festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise ausschließlich mit Einzelhäusern festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss nur im ausgebauten Dachraum zulässig ist.

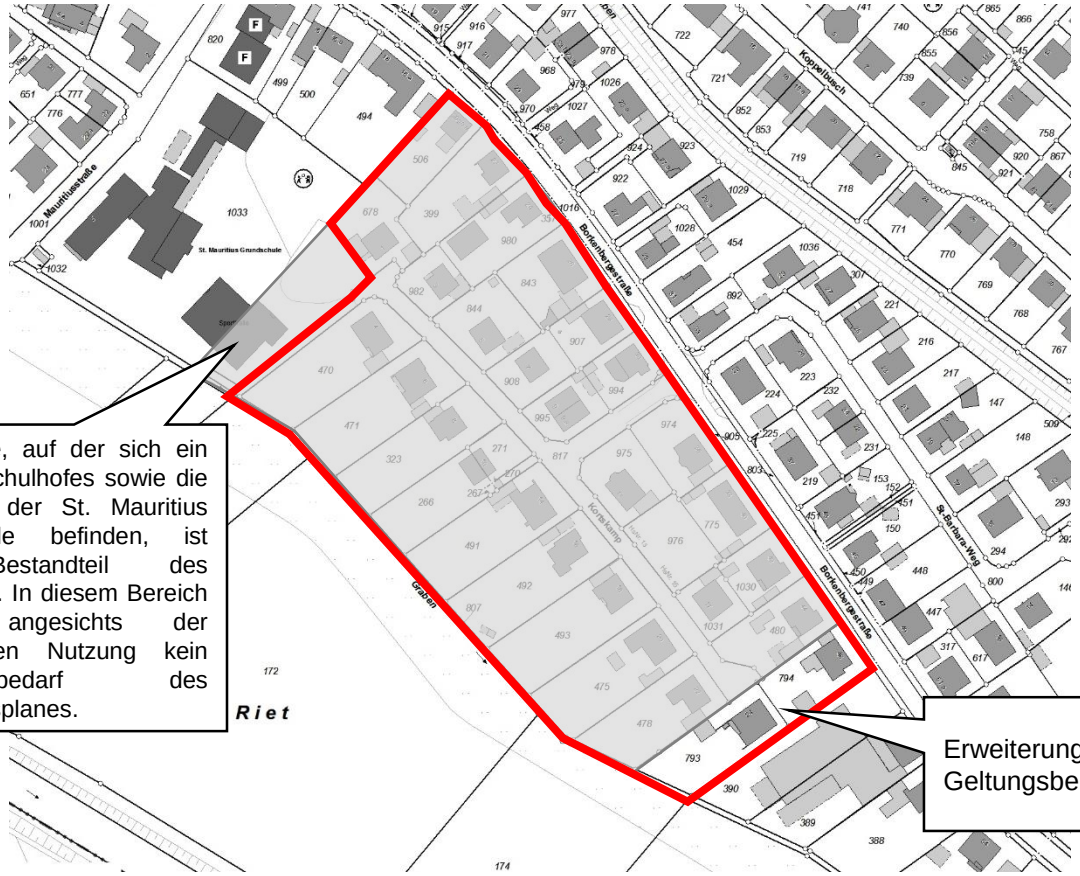
STADT DÜLMEN

Zielsetzung

- Grundsätzliches Ziel ist es, eine angemessene städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen und damit dem weiterhin bestehenden Wohnbedarf auch in Hausdülmen Rechnung zu tragen.
- Zudem sollen sonstige Planaussagen überprüft und ggf. angepasst werden.
- Das Erscheinungsbild des Gebietes soll erhalten bleiben.
- Die Nachverdichtung soll sich an der bestehenden Bebauung im Plangebiet orientieren.

STADT DÜLMEN

Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung



Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Die Fläche, auf der sich ein Teil des Schulhofes sowie die Sporthalle der St. Mauritius Grundschule befinden, ist nicht Bestandteil des Verfahrens. In diesem Bereich besteht angesichts der vorhandenen Nutzung kein Änderungsbedarf des Bebauungsplanes.

Erweiterung des Geltungsbereiches

STADT DÜLMEN

Beabsichtigte Änderungen:

- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4
- Wegfall der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Entlang der Borkenbergestraße wird zwischen Erd- und Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss zulässig (siehe Darstellung Folie 11).
- Auf einzelnen Grundstücken werden zusätzliche Baufenster für eine Hinterlandbebauung festgesetzt.

Unverändert bleiben:

- Die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).
- Die öffentliche Erschließung über die Borkenbergestraße und die Straße „Kortskamp“ (die Hinterlandbereiche der Grundstücke müssen über private Zufahrten erschlossen werden).
- Entlang des „Kortskamp“ werden die bestehenden Festsetzungen aufgegriffen. Das zweite Vollgeschoss ist nur im ausgebauten Dachraum zulässig.

Die genehmigten Gebäude im Plangebiet genießen Bestandsschutz.

Begriffe:
Grundflächenzahl (GRZ) = Anteil an der Gesamtfläche des Baugrundstücks, der überbaut werden darf, als Dezimalzahl

Geschossflächenzahl (GFZ) = Anteil der Geschossfläche an der Gesamtfläche des Baugrundstücks, als Dezimalzahl

Zukünftig mögliche Bauformen im Plangebiet

Entwurf für zukünftige überbaubare Grundstücksflächen im Plangebiet

Baulinie

Baugrenze

Zum Vergleich:

Überbaubare Grundstücksflächen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mögliche Nachverdichtung im Plangebiet

Mögliche Nachverdichtung

Hinweis:
Nach Prüfung des Einzelfalls und den jeweiligen spezifischen Festsetzungen sind auch auf den restlichen Grundstücken ggf. Anbauten und Erweiterungen möglich

STADT DÜLMEN

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird daher gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

- Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet dar.

- Durch die Anwendung des § 13a BauGB kann der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, wenn er vom Flächennutzungsplan abweicht. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

- Der Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt für den betreffenden Bereich derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Wege der Berichtigung erfolgt zukünftig die Darstellung als Wohnbaufläche.

STADT DÜLMEN

Geplante Anpassung des Flächennutzungsplanes

Ihre Möglichkeit zur Beteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung können Sie vom **07.04. bis zum 06.05.2021** Stellungnahmen zum Bebauungsplan beispielsweise schriftlich, per E-Mail an stadt@duelmen.de oder direkt über die hier verwendete Internet-Seite abgeben.

Unter der **Rufnummer 02594/12-284** können zudem Fragen zu dem betreffenden Bauleitpanverfahren 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.

STADT DÜLMEN

Wie geht es weiter?

Für die Änderung eines Bebauungsplanes sind verschiedene Verfahrensschritte erforderlich:

Entwurfsbeschluss (voraussichtlich Oktober 2021)

Auf Grundlage der seitens der Behörden und der von den Bürgerinnen und Bürgern eingebrachten Stellungnahmen werden die Planunterlagen konkretisiert und dem Bauausschuss und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Plan wird als sogenannter Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behördenbeteiligung (voraussichtlich Herbst 2021)

Im Anschluss an den o.g. Entwurfsbeschluss wird der Bebauungsplan mit der städtebaulichen Begründung 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 voraussichtlich auch die Behördenbeteiligung statt.

STADT DÜLMEN

Wie geht es weiter?

Satzungsbeschluss (voraussichtlich Frühjahr 2022)

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 dem Bebauungsplan Berücksichtigung finden sollen, trifft die Stadtverordnetenversammlung. Die abschließende Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ebenfalls Aufgabe der Stadtverordnetenversammlung.

Eintritt der Rechtswirksamkeit des Beschlusses (voraussichtlich Frühjahr 2022)

Rechtswirksamkeit erlangt der Bebauungsplan anschließend mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

Anpassung des Flächennutzungsplanes (voraussichtlich Frühjahr 2022)

Der Flächennutzungsplan wird daraufhin im Wege der Berichtigung angepasst.