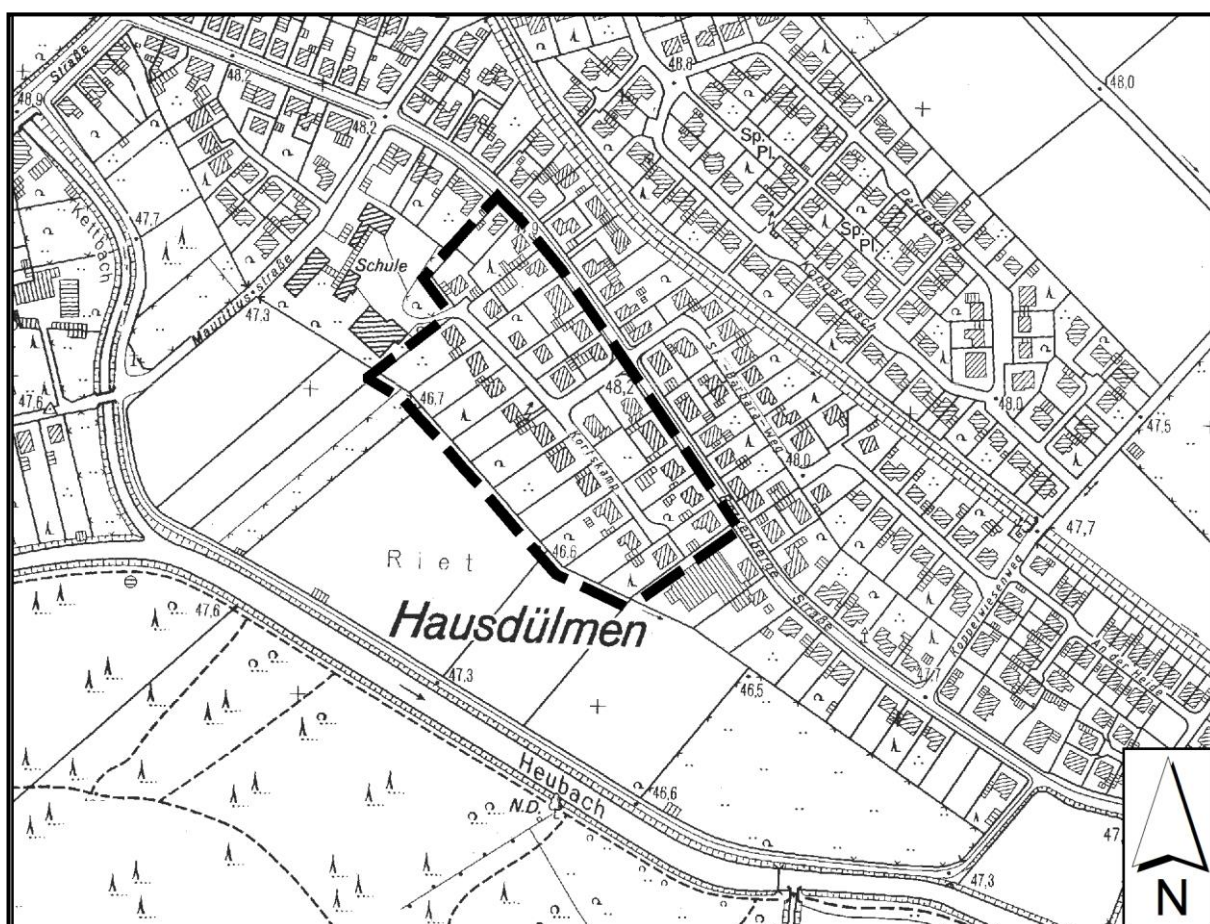


BEGRÜNDUNG

zur III. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 023 „Borkenbergstraße“



Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 86

Inhalt:

1.	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	1
2.	Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung.....	1
3.	Bestehendes Planungsrecht	1
4.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	2
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	2
6.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW	5
7.	Verkehrliche Erschließung	6
8.	Ver- und Entsorgung	6
9.	Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung, Artenschutz	6
10.	Immissionsschutz	7
11.	Wasserrecht	7
12.	Maßnahmen zur Bodenordnung	9
13.	Beschleunigtes Verfahren, Berichtigung des FNP	9
14.	Altlasten, Bodenschutz	10
15.	Denkmalschutz	10
16.	Flächenbilanz	11
17.	Kosten	11

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 023 „Borkenbergestraße“ befindet sich am südlichen Rand des Ortsteiles Hausdülmen zwischen der Kreisstraße K 47 (Borkenbergestraße) und dem Rietgraben, beidseits der Straße „Kortskamp“.

Die III. Änderung und Ergänzung umfasst den Großteil des seit dem 06.10.1973 rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Rahmen der Ergänzung des Geltungsbereiches werden die beiden mit Wohngebäuden bebauten Flurstücke 793 und 794, Flur 86 im Südosten mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Flurstück 1033, Flur 86, auf dem sich ein Teil des Schulhofes sowie die Sporthalle der St. Mauritius Grundschule befinden, ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens, da in diesem Bereich angesichts der bestehenden Nutzung kein Bedarf zur Änderung des Bebauungsplanes besteht.

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet ist entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch eine Wohnnutzung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Dabei dominieren im Bereich nordöstlich des „Kortskamp“ Einzelhäuser auf Grundstücken mit einer Größe zwischen 300 m² und 700 m². Die Grundstücke südlich des „Kortskamp“ weisen hingegen Grundstückgrößen von 1.000 m² bis 1.400 m² mit entsprechend großzügig dimensionierten rückwärtigen Erholungs- und Nutzgartenbereichen auf.

Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Schulgelände der St. Mauritius Grundschule. Im Nordosten, jenseits der Borkenbergestraße, schließt sich ein weiteres Wohngebiet mit einer ähnlichen Bebauungsstruktur an das Plangebiet an. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Schlossereibetrieb. Im Südwesten wird die Umgebung durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt, welche sich unmittelbar an den Rietgraben als südwestliche Grenze des Plangebietes anschließen.

3. Bestehendes Planungsrecht

In dem seit dem 27.06.2014 rechtswirksamen Regionalplan für das Münsterland wird das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dülmen stellt das Plangebiet zum Großteil als Wohnbaufläche dar. Der südwestliche Bereich des Plangebietes wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und beinhaltet die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes „Halturner Mühlenbach/Heubach und Sandbach/ Kiffertbach“.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich, unmittelbar nördlich der Borkenbergstraße, der Bebauungsplan Nr. 125 „Hausdülmen VIII“ mit der Festsetzung weiterer Allgemeiner Wohngebiete. Die weiteren an das Plangebiet anschließenden Siedlungsgebiete einschließlich der nunmehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Grundstücke sind Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB.

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

Im Jahr 2011 wurde das Überschwemmungsgebiet „Halturner Mühlenbach/Heubach und Sandbach/ Kiffertbach“ neu festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet liegt nun überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und reicht nur noch punktuell in die betreffenden Gartenbereiche der Grundstücke hinein. Vor diesem Hintergrund haben die Eigentümer und Eigentümerinnen der betreffenden Grundstücke im Juli 2020 eine Änderung des Bebauungsplanes zum Zweck einer Hinterlandbebauung auf den im bisherigen Überschwemmungsgebiet gelegenen Gartenflächen der an den Rietgraben anschließenden Grundstücke beantragt.

Im Sinne des zugrundeliegenden Antrages richtet sich das Ziel des Bebauungsplanes darauf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene städtebauliche Nachverdichtung zu schaffen und dem weiterhin bestehenden Wohnbedarf auch in Hausdülmen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus ist eine Anpassung der Festsetzungen an aktuelle rechtliche Anforderungen erfolgt. Die Planung ist dabei auf den Erhalt des Erscheinungsbildes des Gebietes ausgerichtet. Die ergänzende Bebauung fügt sich in die bestehende bauliche Struktur ein.

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf eine Einschränkung der nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem WA allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurde dabei verzichtet.

Nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB wird die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Borkenbergstraße, III. Änderung und Ergänzung“ wie bisher als WA festgesetzt. Ausgeschlossen werden nun jedoch die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), um den vorhandenen Gebietscharakter zu sichern und die gegenwärtige Wohnqualität nicht zu beeinträchtigen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden für das gesamte Plangebiet als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 jeweils als Höchstwerte festgesetzt. Bezüglich der Geschossigkeit werden für den gesamten Plan zwei Vollgeschosse als Höchstwert festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss nur im ausgebauten Dachraum zulässig ist. Höhenfestsetzungen beinhaltet der bisherige Bebauungsplan nicht.

Mit dieser Änderung wird die maximal zulässige GRZ, entsprechend des in § 17 BauNVO bezeichneten Orientierungswertes auf 0,4 angehoben. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 BauNVO weiterhin auf maximal zwei festgesetzt. Um die Gestalt des Gebietes zu bewahren, wird durch entsprechende Festsetzungen der Trauf- und Gebäudehöhen im rückwärtigen Teil des Gebietes sichergestellt, dass das zweite Vollgeschoss weiterhin nur im ausgebauten Dachraum errichtet werden kann. Entlang des „Kortskamp“ werden daher die maximale Traufhöhe auf 52,50 m über Normalhöhennull (NHN) und die maximale Gebäudehöhe auf 59,50 m über NHN begrenzt. Im Verlauf der Borkenbergestraße befinden sich einzelne Gebäude, welche vor der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Jahr 1973 errichtet wurden. Diese Gebäude verfügen zum Teil über zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss, das jedoch in seinem Umfang bzw. seiner Konstruktion nicht den dazu bestehenden bauordnungsrechtlichen Maßstab eines Vollgeschosses erfüllt. Dementsprechend weisen diese Gebäude höhere Gebäude- und Traufhöhen auf, als die Gebäude, die später auf der Grundlage des Bebauungsplanes insbesondere entlang des „Kortskamp“ aber auch an der Borkenbergestraße errichtet wurden. Mit Blick auf das Ziel der Nachverdichtung und die bereits vorhandene Bebauung werden die zuvor beschriebenen Bestandsgebäude mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Dachgeschoss nunmehr als Maßstab für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich zugrunde gelegt. Die dazu getroffene Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhen ermöglicht bei einzelnen Gebäuden eine Aufstockung oder lässt auf den betreffenden Grundstücken eine entsprechende Neubebauung zu. Die maximale Traufhöhe wird in diesem Bereich auf 55,50 m über NHN und die maximale Gebäudehöhe auf 61,50 m über NHN festgesetzt. Da die Ausnutzung des Grundstücks und die Gebäudekubatur durch die zuvor erläuterten Festsetzungen ausreichend bestimmt ist, wird auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet.

5.3 Bauweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

Als Bauweise wird weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt. Neben Einzelhäusern sind zukünftig auch Doppelhäuser zulässig, um eine Nachverdichtung im gesamten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ermöglichen und dabei den bestehenden Gebietscharakter beizubehalten.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Baugrenzen und -linien festgesetzt. Dabei erfolgt die Begrenzung der überbaubaren Grundstückflächen zum rückwärtigen Gartenbereich hin durch Baugrenzen, während die Baulinien die überbaubaren Grundstückflächen zu den Straßenverkehrsflächen zugunsten einer einheitlichen Bauflucht abgrenzen.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt entlang der Borkenbergstraße weiterhin durch Baulinien, da das Straßenbild beidseitig vom Abstand zwischen der Bauflucht und der Straßenfläche geprägt ist. Um eine gestalterisch klare Struktur zu erreichen, wird zudem zukünftig eine durchgehende Baulinie festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke entlang der Borkenbergstraße werden weiterhin Baugrenzen festgesetzt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baulinien entlang des „Kortskamp“ wurden bei Realisierung der Bebauung nicht berücksichtigt und sind somit funktionslos geworden. In diesem Bereich werden daher nunmehr ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Deren Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von vier Metern entspricht dabei dem im baulichen Bestand eingehaltenen Mindestabstand. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen entlang des „Kortskamp“ orientiert sich ebenfalls an der Bestandsbebauung, wobei Erweiterungsmöglichkeiten für eine Nachverdichtung berücksichtigt werden.

Um der angestrebten Nachverdichtung Rechnung zu tragen, werden über die bisherigen Festsetzungen hinaus weitere überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Zum einen gilt dies für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke entlang des Rietgrabens, die eine Bautiefe von 14 Metern aufweisen. Zum anderen werden auch für einzelne Grundstücke entlang der Borkenbergstraße (Flur 86, Flurstücke 506, 399, 980), die sich aufgrund der großzügigen rückwärtigen Gartenbereiche für eine sinnvolle städtebauliche Nachverdichtung anbieten, zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Um das Erscheinungsbild der Vorgartenbereiche südlich des „Kortskamp“ und entlang der Borkenbergstraße zu erhalten, wird festgesetzt, dass in den im Plangrundriss eingezeichneten Vorgartenflächen geschlossene sowie offene Garagen (Carports) und Gebäude als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig sind.

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

6.1 Dächer

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Dachneigung von 50° fest. Für die Farbe der Dacheindeckung sind dunkle bis mittlere Farbtöne zu verwenden.

Das Satteldach ist die prägende Dachform des Gebietes und wird daher als Dachform festgesetzt. Daneben ist fortan auch ein Walmdach zulässig, welches bei zwei Bestandsgebäuden vorzufinden ist. Das charakteristische Erscheinungsbild des Gebietes wird dadurch nicht wesentlich verändert. Die tatsächliche Bebauung des Gebietes weicht bezüglich der Dachneigung in Teilen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ab. Dieser Tatsache wird in der Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen und eine Dachneigung von 40°-50° festgesetzt. Die in der bisherigen Festsetzung ohnehin aus heutiger Sicht rechtlich unzureichend umrissene Farbgebung der Dacheindeckung wird auf Grund der tatsächlichen Entwicklung im Gebiet nicht mehr durch eine entsprechende Festsetzung eingeschränkt. Um die typische Erscheinungsmerkmale des geneigten Daches zu erhalten, werden zusätzliche gestalterische Festsetzungen zu Dachaufbauten getroffen. Dachgauben sind nur in der ersten Geschossebene der unter geneigten Dachflächen errichteten Räume zulässig. Entlang der Borkenbergestraße darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten an Gebäuden, die eine Traufhöhe von 54,00 m über NHN überschreiten, nur maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche des Gebäudes betragen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Dachgeschoss bei Gebäuden mit einer entsprechenden Traufhöhe bereits zwei Vollgeschosse besitzt und das Dachgeschoss somit der dritten Geschossebene zuzurechnen ist. Die Begrenzung von Dachaufbauten steht insoweit im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Geschosse und sichert in diesem Rahmen einen auch gestalterisch angemessenen Umfang an den jeweiligen Ausbauten. Um hingegen die Räume unter dem als zweiten Vollgeschoss ausgebildeten Dachgeschoss ausreichend nutzen zu können, wird diese Regelung für Gebäude mit entsprechend niedriger Traufhöhe nicht festgesetzt.

6.2 Fassaden

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Gebäude in Verblendbauweise zu errichten sind.

Diese Festsetzung wurde bei der Bebauung des Gebietes umgesetzt und wird daher beibehalten. Aufgrund der nunmehr zulässigen Doppelhäuser wird zugunsten einer homogenen Gestaltung der Gebäude zudem festgesetzt, dass die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper mit einheitlichem Material und Farbe auszuführen sind.

6.3 Einfriedungen

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan dürfen die als Vorgarten gekennzeichneten Flächen nicht eingefriedet werden und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur durch eine höchstens 10 cm hohe Randeinfassung abgegrenzt werden. Die restlichen Grundstücksbereiche außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes dürfen nur durch Zäune oder Hecken, nicht aber durch Mauerwerk eingefriedet werden. Diese Festsetzungen werden beibehalten.

7. Verkehrliche Erschließung

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Änderungen. Die Erschließung der vorgesehenen Hinterlandbebauung erfolgt nicht durch öffentliche Straßen, sondern durch private Grundstückszufahrten.

8. Ver- und Entsorgung

Für den öffentlichen Löschwasserbedarf (Grundschutz) werden im Plangebiet 96 m³/h Wasser über eine Dauer von 2 Stunden durch das Trinkwassernetz der Stadtwerke sichergestellt. Dies entspricht der für Allgemeine Wohngebiete mit zwei Vollgeschossen bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung erforderlichen Löschwassermenge¹.

Die Hinterlandbebauung im südöstlichen Bereich des „Kortskamp“ ist über die Grundstücke der Vorderlieger schmutzwassertechnisch an den öffentlich SW-Kanal anzuschließen. Hierbei gelten die Regelungen der Entwässerungssatzung. Das Regenwasser der Hinterlandbebauung kann direkt dem Rietgraben zugeleitet werden. Hierzu ist jeweils ein Einleitungsantrag gem. §§ 8-10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld zu stellen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist auf den Flurstücken 267 und 270, Flur 86 eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Diese Festsetzung wird beibehalten.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung, Artenschutz

Da die dem Bebauungsplan bisher zugrundeliegende BauNVO 1968 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 erfolgen könnte.

¹ vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1:2015-02

10. Immissionsschutz

Unmittelbar südöstlich des Bebauungsplanes grenzt ein Schlossereibetrieb an, dessen Betriebszeiten sich auf den Tageszeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränken. Dabei wird der für den Schlossereibetrieb immissionsschutzrechtlich maßgebende Rahmen durch die in seiner unmittelbaren Nachbarschaft bestehenden Wohngebäude bestimmt. Auch unter Berücksichtigung der dem Betrieb und den Wohngebäuden zugrundeliegenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungen ist davon auszugehen, dass an den zum Betriebsgrundstück nächstgelegenen Gebäuden der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm² von 55 dB(A) tags wie auch der mit gleichem Wert festgelegte Orientierungswert der DIN 18005³ bis zu den für Mischgebiete geltenden Richt- bzw. Orientierungswert von 60 dB(A) tags überschritten wird und dieser Bereich des Plangebietes insoweit als lärmvorbelastet und als Gemengelage gem. Nr. 6.7 der TA Lärm zu betrachten ist. Vor diesem Hintergrund wurde an dem zum Betrieb nächstgelegenen Wohngebäude auf Fenster von Aufenthaltsräumen an der zum Betrieb ausgerichteten Fassade verzichtet, während darüber hinaus entsprechend den betreffenden Regelungen der TA Lärm ein verminderter Schutzanspruch der Wohnbebauung in dem zuvor beschriebenen Rahmen zugrunde gelegt worden ist. Ausgehend von der Lärmvorbelastung wird daher zur Vermeidung eines Lärmkonfliktes im Rahmen des Bebauungsplanes auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für die an den Schlossereibetrieb angrenzenden Grundstücke eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Danach sind entsprechend der in diesem Bereich ausgeführten und insoweit maßstabgebenden Maßnahmen dort zum Schutz vor Lärm in den Wohnungen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109⁴ sowie Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) in Richtung des angrenzenden Gewerbebetriebes unzulässig. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass die verbleibenden Lärmimmissionen auf den Grundstücksfreiflächen und an den seitlich angeordneten Fenstern sich unter Berücksichtigung der durch den benachbarten Betriebsstandort unmittelbar ersichtlichen Vorbelastung und den durch Nr. 6.7 TA Lärm für entsprechende Gemengelagen bestimmten Immissionsgrenzen und Schutzansprüchen in einem vertretbaren Rahmen halten.

11. Wasserrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht auf den nachrichtlich dargestellten Flächen des Überschwemmungsgebietes keine überbaubare Grundstückfläche vor.

Im Jahr 2011 wurde das Überschwemmungsgebiet „Halterner Mühlenbach/Heubach und Sandbach/ Kiffertbach“ neu festgesetzt⁵. Das Überschwemmungsgebiet liegt nun

² Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998

³ DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vom Juli 2002

⁴ DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vom Januar 2018

⁵ vgl. Amtsblatt Bezirksregierung Münster 2011 S. 161-163

zwar überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, reicht jedoch noch punktuell in die betreffenden Gartenbereiche der Flurstücke 470, 323, 478, 793, Flur 86 hinein.

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen, die nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind, in festgesetzten Überschwemmungsgebieten insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung von Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie eine Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes sind nicht zu erwarten. Zum einen bestehen auf den südlich gelegenen Flächen im Falle eines Hochwasserereignisses Möglichkeiten zum Wasserabfluss. Zum anderen können angesichts des vergleichsweise geringen Volumens der möglichen Überschwemmung nachteilige Auswirkungen sowie Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Auf dem Flurstück 323, Flur 86 befindet sich eine rund 27,5 m² große Fläche der neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Aus der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes geht hervor, dass die Überschwemmungshöhe bei 46,83 m über NHN liegt. Eine Auswertung des digitalen Geländemodells zeigt, dass die tiefste Geländehöhe in dem betreffenden Bereich bei etwa 46,65 m über NHN liegt. Legt man diese Werte einer Volumenberechnung zugrunde, kann annäherungsweise von einem Retentionsvolumen von etwa 5 m³ ausgegangen werden, wobei sich die realen Bodenverhältnisse und die tatsächliche Überflutungssituation von der Modellberechnung unterscheiden können. Grundsätzlich bietet dieser Wert jedoch eine Orientierung und erlaubt begründet davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für eine Bebauung der im Überschwemmungsgebiet gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche z. B. durch entsprechende Geländemodellierung geschaffen werden kann, wenn damit der Verlust des Retentionsvolumens an anderer Stelle auf dem betreffenden Grundstück ausgeglichen werden kann. Die Inanspruchnahme der betreffenden Grundstücksfläche bedarf dabei einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 WHG.

Ein Teil des zwischen dem „Kortskamp“ und dem Rietgraben gelegenen Baugebietes befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, welches in den Plangrundriss nachrichtlich übernommen wird. Risikogebiete sind gemäß § 73 WHG Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko. Diese setzen sich unter anderem aus den gem. § 76 WHG festzusetzenden Überschwemmungsgebieten und den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten zusammen. In den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten treten Hochwasserereignisse statistisch gesehen seltener als einmal in 100 Jahren auf. Gemäß § 78b WHG sind für diese Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von

Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen. Dieser Regelung wird durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe von 47,40 m über NHN für das in der Planzeichnung gekennzeichnete WA2, Rechnung getragen. Die Festsetzung orientiert sich dabei an der Wasserspiegelhöhe des extremen Hochwassers (HQ_{extrem}), welches dem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten zugrunde liegt. Mit dieser Festsetzung wird ein Mindestmaß an Hochwasserschutz sichergestellt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich gem. § 5 Abs. 2 WHG jede Person entsprechend der allgemeinen Sorgfaltspflichten vor Hochwasser zu schützen hat.

Der südöstlich des Gebietes angrenzende Rietgraben befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Dülmen“. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten⁶.

12. Maßnahmen zur Bodenordnung

Da die bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse die durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes vorgesehene Nutzung ermöglichen, werden Maßnahmen zur Bodenordnung gem. § 45 ff BauGB (Umlegung) nicht begründet.

13. Beschleunigtes Verfahren, Berichtigung des FNP

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung und enthält eine Grundfläche von weniger als 20.000 m². Des Weiteren wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vorliegen.

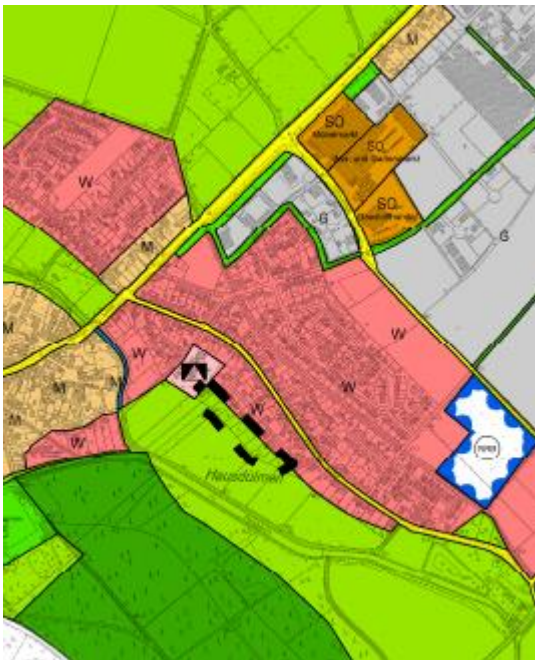
Die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sind damit erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher gem. § 13a BauGB geändert und ergänzt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der südwestliche Bereich des Plangebietes soll demnach zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

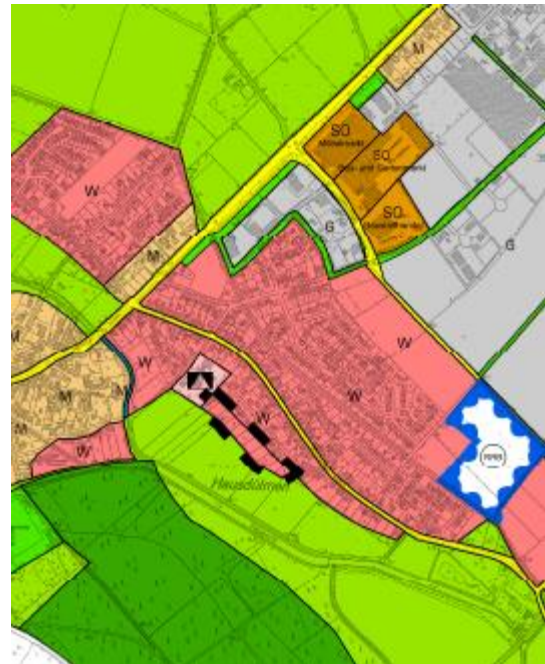
⁶ vgl. Amtsblatt Bezirksregierung Münster 1986 S. 239-244, Amtsblatt Bezirksregierung Münster 2008 S. 260-263

Die entsprechende landesplanerische Zustimmung ist mit Schreiben vom 07.12.2020 erteilt worden.

vorher



nachher



14. Altlasten, Bodenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Basierend auf der Luftbildauswertung und der Stellungnahme des Kampmittebeseitigungsdienstes (KBD) vom November 2014 und April 2021 konnte jedoch keine Bombardierung festgestellt werden. Dies kann jedoch nicht als Garantie für eine vollständige Kampfmittelfreiheit gewertet werden. Da die Stadt Dülmen erheblich mit Kampfmitteln belastet ist, ist bei Durchführung der Baumaßnahmen auf besondere farbliche Veränderungen des Erdreiches oder gar auf Kampfmittel zu achten.

Über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Schadstoffen im Plangebiet liegen weder konkrete Erkenntnisse noch besondere Verdachtsmomente vor. Belange des Bodenschutzes sind somit durch das Verfahren nicht betroffen.

15. 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.

16. Flächenbilanz

Festgesetzte Nutzung	Fläche in qm	Anteil i. v. H.
Allgemeines Wohngebiet	25.216,3	92,2
Öffentliche Verkehrsfläche	2.067,2	7,5
Ver- und Entsorgung	73,2	0,3
Summe	27.356,7	100

17. Kosten

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

Aufgestellt:
Dülmen, den 23.08.2021
Dez. III / FB 611
i.V.

gez.
Mönter
(Stadtbaurat)