

DIE BÜRGERMEISTERIN  
Stadtentwicklung

Vorlagen-Nr.:	<b>BA 168/2018</b>
Berichterstattung:	Erster Beigeordneter, Stadtbaurat Leushacke
Vorlagenersteller/in:	Herr Kather
Datum:	21.08.2018

## Öffentliche Beschlussvorlage

### Beratungsfolge:

Termin	Gremium	TOP	Ja	Nein	Enth.	Bemerkungen
26.09.2018	Bauausschuss					
11.10.2018	Stadtverordnetenversammlung					

### Tagesordnungspunkt:

Verfahren zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 „Butterkamp“  
hier: Entwurfsbeschluss

### Beschlussentwurf:

Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit geltenden Fassung wird der Entwurf zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 „Butterkamp“ für dessen gesamten Geltungsbereich zwischen der Münsterstraße (L551), der Bergfeldstraße, den Straßen „An den Wiesen“ und „Königswall“, der Coesfelder Straße, dem Haverlandweg, und der Bahnstrecke Dortmund - Enschede in der Gemarkung Dülmen-Stadt als Entwurf beschlossen und einschließlich der Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung werden als gesonderte Niederschrift gemäß § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Dülmen aufbewahrt.

### Begründung:

Am 25.03.2010 hat die Stadtverordnetenversammlung die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der betreffende Bebauungsplan soll im

beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21.02.2018 als Bürgerversammlung durchgeführt. Die Niederschrift über die Versammlung ist als Anlage 2 beigefügt. Die Beteiligung der Behörden an der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.04.2018 bis zum 21.05.2018. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden keine Bedenken oder Einwände geäußert.

Die in der Bürgerversammlung geäußerten Fragen und Anregungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Möglichkeiten zur Hinterlandbebauung und die Berücksichtigung des Bestandes in den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Entwurf zur I. Änderung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt auch die Ergebnisse des vorausgehenden umfangreichen informellen Beteiligungsprozesses. Im Rahmen des Projektes „HausAufgaben im Butterkamp“, welches Teil der Werkstattreihe „HausAufgaben im Münsterland“ der Regionale 2016 ZukunftsLAND war, wurden verschiedene Veranstaltungen und Beteiligungstermine durchgeführt. Zu Beginn wurde ein Auftaktermin im Rathaus veranstaltet. Daran anschließend wurde zu einer sogenannten Ideenbörse in der Aula der Marienschule eingeladen, bei welcher sich alle interessierten Bürgerinnen und Bürger über die Zukunft des Wohnens im Quartier Butterkamp austauschen und ihre Ideen für eine zukunftsfähige Entwicklung einbringen konnten. Dabei wurden die unterschiedlichen Interessen diskutiert. Darüber hinaus wurden verschiedene Hausgespräche und individuelle Informations- und Diskussionstermine mit den unterschiedlichen Grundstücks- und Hauseigentümerinnen und -eigentümern geführt. Insgesamt konnten so viele verschiedene Anregungen, Wünsche und Bedürfnisse der Beteiligten im Plangebiet gesammelt, gegeneinander abgewogen und in den Änderungsprozess des Bebauungsplanes eingebracht werden. Wie auch im Rahmen der verschiedenen Veranstaltungen erläutert wurde, wird es aufgrund der Vielzahl der Beteiligten und der jeweils individuellen Interessen nicht möglich sein, allen Bauungs- und Nutzungswünschen zu folgen. Aufgabe des Bebauungsplanentwurfes ist es insofern eine sachgerechte Interessenabwägung vorzunehmen. Eine weitere Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erfolgt im Rahmen des förmlichen Verfahrens.

Bezüglich der weiteren inhaltlichen Erläuterung des Planentwurfs wird auf die als Anlage 1 beigefügte städtebauliche Begründung verwiesen.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 „Butterkamp“ wird verwaltungsseitig zur Offenlage empfohlen.

### **Finanzierung:**

Da die erforderlichen Erschließungsanlagen bereits bestehen, beschränkt sich der unmittelbar mit dem Beschluss verbundene gemeindliche Aufwand auf den Personaleinsatz für die inhaltliche Bearbeitung und formale Abwicklung des Planverfahrens in dem für Bebauungsplanverfahren allgemein üblichen Rahmen.

In Vertretung

Leushacke  
Erster Beigeordneter  
Stadtbaurat

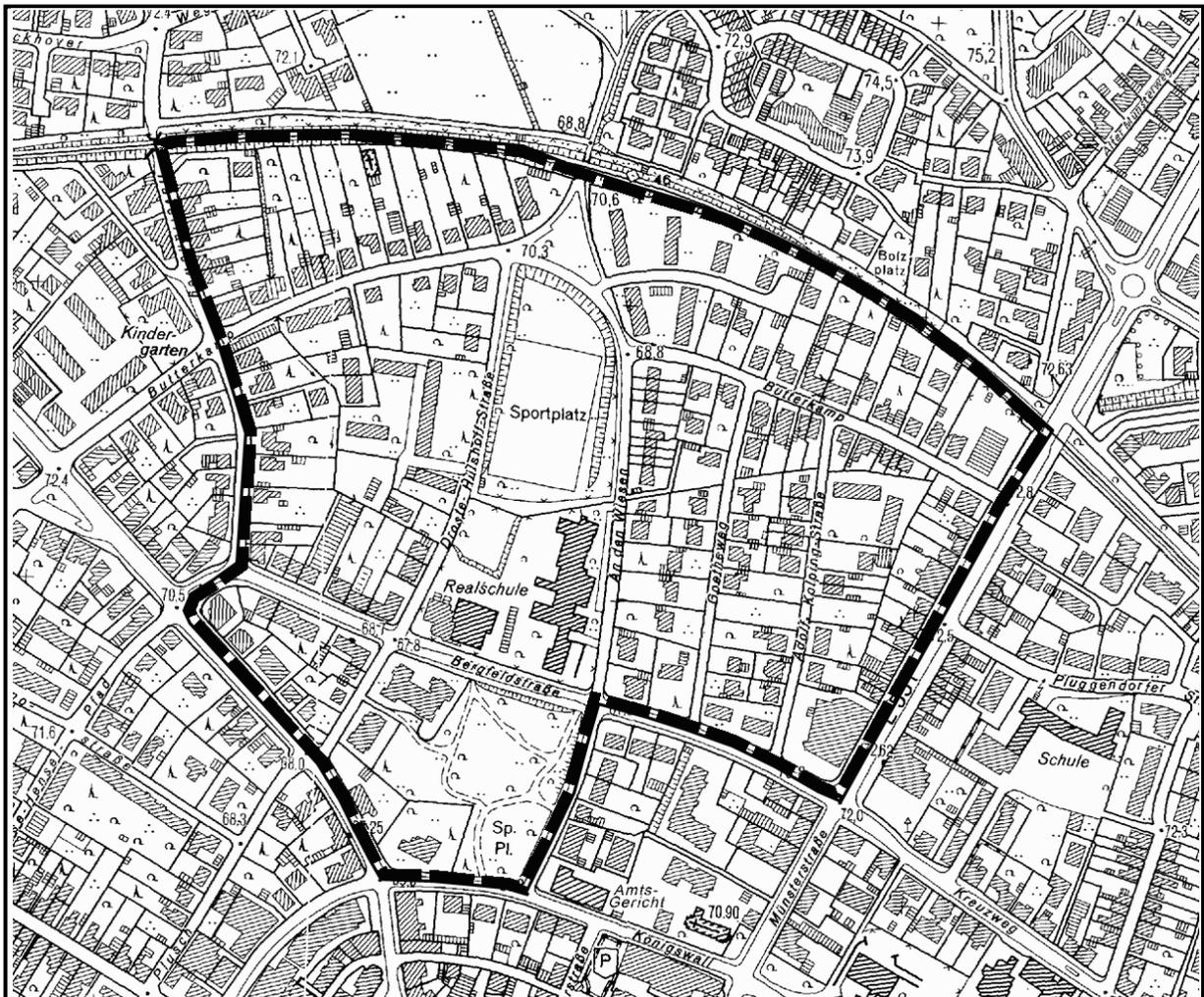
**Anlagen:**

Anlage 1 – Städtebauliche Begründung

Anlage 2 – Niederschrift über die Bürgerbeteiligung am 21.02.2018

# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan 65/1 „Butterkamp“ – I. Änderung



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 Drost-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.

Der bisher im Allgemeinen Wohngebiet gelegene großflächige Einzelhandelsbetrieb (K+K) im Südosten des Geltungsbereiches, an der Kreuzung Bergfeldstraße und Münsterstraße, ist nach heutigen rechtlichen Maßstäben nur in Kerngebieten und entsprechenden Sondergebieten zulässig. Daher 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 Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im Rahmen der zugrundeliegenden Baugenehmigung in seinem Bestand geschützt. Die räumlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung des Standortes als Kern- oder Sondergebiet liegen hingegen nicht vor.

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. Anders 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 Nichtvollgeschossen, 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 de-

nen 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 Ge-

bäudehöhen 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 Dremmel 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 setzt dort zwingend drei Vollgeschosse fest mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9. Dabei ist bei der GRZ und GFZ zu berücksichtigen, dass dort im bestehenden Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Mit der Änderung in ein Mischgebiet wird deshalb auch das Maß der baulichen Nutzung angepasst. Der geänderte Bebauungsplan sieht nun eine GRZ von 0,4 vor, die somit deutlich unter der Obergrenze für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO liegt. 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 verhindert werden.

Die Geschosszahl 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.<sup>1</sup>

#### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

---

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

stücksfläche 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 Erschließungsstraße 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 (Grundschatz) werden im Plangebiet 48 m<sup>3</sup>/h Wasser über eine Dauer von 2 Stunden durch das Trinkwassernetz der Stadtwerke sichergestellt.

Mit Änderung des Bebauungsplanes ist nur eine geringfügige Erhöhung der Einleitmenge in das Kanalsystem zu erwarten. Das Niederschlagswasser kann über das bestehende Netzsystem abgeleitet werden. Im Plangebiet verlaufen Kanalisationsanlagen für Misch- sowie Regenwasser.

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 einen Regenwasserkanal 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 einen Regenwasserkanal 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.<sup>2</sup> Maßgebliche Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Lärm-

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

emission 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.

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 m<sup>2</sup> die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierte Größenschwelle von 20.000 m<sup>2</sup> 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.

vorher



nachher



### 13. Altlasten, Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich zwei Flächen, die 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 22.08.2018  
Dez. III  
i. V.

Leushacke  
Erster Beigeordneter  
Stadtbaurat



# STADT DÜLMEN

Die Bürgermeisterin

anonymisierte  
**Niederschrift**

über die

**Bürgerbeteiligung vom 21.02.2018**

**in der Aula der Marienschule,  
An den Wiesen 20 in 48249 Dülmen,**

**anlässlich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 „Butterkamp“**

Teilnehmer/-innen:

1. als Versammlungsleiterin:

Frau Wiechers                      FB 61

2. als Vertreter/-innen der Verwaltung:

Herr Bubenheim                      FB 61

Herr Kather                              FB 61/611

3. als Schriftführer:

Herr Stroth                              FB 72/724

Beginn der Veranstaltung:    17:00 Uhr

Ende der Veranstaltung:        18:40 Uhr

Frau Wiechers eröffnete die frühzeitige Bürgerbeteiligung und begrüßte die zahlreich erschienenen Versammlungsteilnehmerinnen und -teilnehmer. Insbesondere hieß sie die Ortsvorsteherin Frau Albrink sowie die anwesenden Vertreterinnen und Vertreter aus der Politik und von der Presse herzlich willkommen. Daraufhin stellte sie die anwesenden Vertreter der Stadtverwaltung, Herrn Bubenheim, Herrn Kather und Herrn Stroth, sowie die eigene Person vor.

Einleitend erklärte Frau Wiechers, dass der Innenentwicklung der Städte eine wachsende Bedeutung zuteil werde. Konkret bedeute dies, vor einer möglichen Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand auch die bestehenden Freiflächenpotenziale im Innenbereich ins Blickfeld zu nehmen. Für die Innenentwicklung bieten oftmals zentrumsnahe Wohngebiete, welche in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden sind, große Potenziale. Diese liegen oft innenstadtnah und weisen große Grundstücke auf. Teilweise hat bereits ein Generationenwechsel in den Häusern stattgefunden. Von Bedeutung sei dabei, mit den Eigentümern ins Gespräch zu kommen.

Während des im Vorfeld dieser Veranstaltung stattgefundenen und durch die Bezirksregierung Münster geförderten Projektes „Hausaufgaben im Butterkamp“ wurden bereits erste Anregungen, Gedanken und Ideen der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zur Entwicklung des Gebietes aufgenommen, gesammelt und weiterentwickelt. Auf Basis dieser Ideen habe der Fachbereich Stadtentwicklung nunmehr einen Bebauungsplanentwurf gefertigt, der heute Abend vorgestellt werde.

Herr Bubenheim führte aus, dass sich bei den geführten Gesprächen herausgestellt habe, dass insbesondere die Themen „Nachverdichtung“ und „bauliche Erweiterung“ sowie „energetische Sanierung“ von vielen Teilnehmerinnen und Teilnehmern als sehr wichtig empfunden werden. Ziel sei es daher, eine zeitgemäße Entwicklung des Quartiers Butterkamp zu ermöglichen, zugleich aber auch dessen Identität und Charakterzüge zu identifizieren und bestmöglich zu sichern. Das Quartier, das im Norden durch die Bahnlinie Dortmund-Enschede, im Osten durch die Münsterstraße, im Süden durch einen Teil der Bergfeldstraße sowie den Königswall und im Westen durch die Coesfelder Straße sowie den Haverlandweg begrenzt werde, wurde dazu entsprechend seiner Charakterzüge in verschiedene Teilbereiche unterteilt.

Der Teilbereich Nord werde durch die genannte Bahnlinie, die Straße „Butterkamp“ und den Haverlandweg begrenzt. Während entlang des Haverlandweges und des westlichen Teils nördlich des Butterkamps vor allem zweigeschossige Wohnhäuser mit zusätzlichem Dachgeschoss in Form von Satteldächern das Erscheinungsbild prägen, seien entlang des übrigen Teils nördlich des Butterkamps vor allem eingeschossige Gebäude mit Dachgeschoss, ebenfalls in Form von Satteldächern, errichtet. Diese Charakteristika sollen auch im zukünftig geltenden Bebauungsplan für die betroffenen Bereiche beibehalten werden.

Im Hinterland dieses Teilbereiches sei entsprechend des erstellten Entwurfs die Schaffung eines Baukorridors vorgesehen. Innerhalb der Grenzen dieses Baukorridors soll die Errichtung von bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden mit einem Flachdach oder alternativ mit einem Satteldach mit niedriger Traufhöhe ermöglicht werden.

Der Teilbereich West wird von den Straßen „Butterkamp“, „Droste-Hülshoff-Straße“, „Bergfeldstraße“ und „Haverlandweg“ umgeben. Dieser sei baulich wesentlich vielfältiger ausgestaltet als der zuvor dargestellte Bereich. Die straßenständigen

Bestandsgebäude des Teilbereichs weisen größtenteils eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit zusätzlichem Dachgeschoss in Form eines Satteldaches auf. Dieses Erscheinungsbild soll weiterhin gesichert werden. Im Inneren des Teilbereichs sollen zukünftig neben den teils schon bestehenden bis zu zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach und niedriger Traufhöhe auch zweigeschossige Gebäude mit Flachdach errichtet werden dürfen. Auch hier sollen Neubauten behutsam hinter die bestehenden Gebäude zurücktreten.

Der Teilbereich Süd befindet sich innerhalb der Straßen „Bergfeldstraße“, „An den Wiesen“ und „Coesfelder Straße“. Die hier vorzufindende Situation soll weitgehend beibehalten werden. Lediglich entlang der Coesfelder Straße soll eine Nachverdichtung mit zweigeschossigen Gebäuden ermöglicht werden.

Herr Kather fuhr fort und zeigte das Gebiet des Teilbereiches Nord-Ost auf, welches von der Bahnlinie Dortmund-Enschede und den Straßen „Münsterstraße“, „Butterkamp“ sowie „An den Wiesen“ begrenzt wird. Das Gebiet sei ähnlich wie der Teilbereich West überwiegend durch zweigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Dachgeschoss in Form eines Satteldaches gekennzeichnet. Die bestehende Zeilenstruktur werde im Entwurf aufgegriffen und es werden durch erweiterte Baugrenzen Anbauten ermöglicht. Direkt angrenzend an die Münsterstraße, am östlichen Rand des Plangebietes, sei ein Mischgebiet festgesetzt, in welchem bis zu drei Geschosse realisiert werden können.

Im Teilbereich Ost, der von den Straßen „Butterkamp“, „Münsterstraße“, „Bergfeldstraße“ und „An den Wiesen“ umgrenzt wird, werde das Mischgebiet entlang der Münsterstraße mit einer bis zu dreigeschossigen geschlossenen Bauweise fortgesetzt. Im Übrigen wird das Gebiet von ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern mit zusätzlichem Dachgeschoss in Form eines Satteldaches geprägt. Dieses Erscheinungsbild soll auch weiterhin gesichert werden. Zudem werden in den rückwärtigen Bereichen die Grünflächen von weiterer Wohnbebauung freigehalten.

Frau Wiechers betonte an dieser Stelle, dass es sich bei den vorgestellten Planungen um einen ersten Entwurf handle, mit dem die Stadt Dülmen den vielfältigen Interessen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestmöglich gerecht werden möchte. Bevor der Bebauungsplan rechtskräftig werde, bedürfe es aber zunächst weiterer Schritte. Unter anderem seien die sog. Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden an den Planungen zu beteiligen, bevor der Entwurfsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst werde. Im Anschluss an den Entwurfsbeschluss erfolge die einmonatige Planoffenlage, während der alle Betroffenen erneut die Gelegenheit wahrnehmen könnten, ihre Bedenken und Anregungen in das Verfahren einzubringen.

Damit beendete Frau Wiechers den Vortrag und eröffnete den Teilnehmerinnen und Teilnehmern die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Anregungen zu geben.

#### Anreger/in 1

teilte mit, dass die für ihr Grundstück am Goetheweg aktuell festgesetzte Dachneigung 45° bis 50° betrage. Sie bat um Erklärung, warum die Dachneigung im vorgestellten Entwurf in diesem Bereich auf 35° bis 45° festgesetzt worden sei.

Herr Bubenheim erklärte, dass noch nicht jedes einzelne Grundstück und Gebäude im Detail betrachtet wurde und die im Entwurf getroffenen Festsetzungen teilweise von den Bestandsgebäuden abweichen könnten. Die Planung werde im weiteren Verlauf noch verfeinert.

Frau Wiechers ergänzte, dass heute vor allem die Festsetzungen zur Geschosigkeit, zu den Baufeldern und den Dachformen im Vordergrund stünden. Zuerst solle der Rahmen in groben Zügen definiert werden, bevor die Detailplanung erfolge.

Anreger/in 2

bat darüber aufzuklären, ob es das Ziel des Verfahrens sei, die Festsetzungen des Bebauungsplanes so zu gestalten, dass jedes Bestandsgebäude diese erfülle.

Frau Wiechers legte dar, dass es nicht möglich sei, in einem Bebauungsplan für jedes einzelne Grundstück eigene Festsetzungen zu treffen. Daher wurden verschiedene Bereiche gebildet, in denen sich die Kubaturen der Baukörper weitgehend ähneln. In diesen Bereichen würden einheitliche Festsetzungen getroffen, die dem Großteil der darin vorhandenen Gebäude entsprechen würden. Der genehmigte Bestand bleibe darüber hinaus unangetastet.

Anreger/in 3

erkundigte sich nach dem aktuellen Verfahrensstand und fragte an, ob es möglich sei, die vorgestellten Pläne zukünftig sowohl vor als auch nach der jeweiligen Bürgerbeteiligung einzusehen. So könne man sich besser auf eine solche Veranstaltung vorbereiten. Er würde sich deshalb wünschen, dass der Fachbereich Stadtentwicklung die vorgestellten Pläne im Internet für jedermann abrufbar zur Verfügung stellt. Zudem fragte er an, wie viele Stellplätze pro Wohneinheit zu realisieren seien.

Frau Wiechers erläuterte, dass heute die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches zum eingangs erläuterten Verfahren, der I. Änderung des Bebauungsplanes „Butterkamp“, stattfinde. Es handele sich damit um einen Verfahrensschritt im förmlichen Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes. Daher sei zu diesem Termin förmlich eingeladen worden. Aus diesem Grund werde über die heutige Veranstaltung Protokoll geführt.

Weiterhin teilte sie mit, dass die wesentlichen Pläne nach der Bürgerbeteiligung auf der städtischen Homepage zum Download bereitgestellt würden. Für Rückfragen stünden zudem die zuständigen Mitarbeiter Herr Bubenheim und Herr Kather zur Verfügung.

Zur Frage der Stellplätze teilte Frau Wiechers mit, dass der private Stellplatzbedarf auf dem privaten Grundstück sichergestellt werden müsse. Die Frage nach der konkreten Zahl der notwendigen Stellplätze sei im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Sie sei nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Anreger/in 4

vertrat die Auffassung, dass die im Hinterland des Teilbereiches Nord vorgenommene Festlegung von Baufeldern die zukünftigen Bauherren stark einschränken würde. Durch Grenzabstände und gegebenenfalls weitere Vorgaben könnten die zu errichtenden Baukörper sehr klein ausfallen. Gleichzeitig wisse er aber die Freiflächen für Erholung und Nebenanlagen zu schätzen. Deshalb halte er die Anlegung von Baufeldern grundsätzlich für geeignet, er würde sich dennoch wünschen, wenn die gebildeten Baukorridore ca. 10 m tiefer ausfallen würden als bislang geplant. Weiterhin erkundigte er sich danach, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes zwingend erfüllt werden müssten oder ob es sich vielmehr um Höchstgrenzen bzw. Maximalforderungen handele.

Herr Bubenheim nahm die Anregungen auf und erläuterte, dass sich die zu errichtenden Gebäude im Rahmen der Festsetzungen bewegen müssten. Dort, wo als Höchstmaß eine zweigeschossige Bauweise erlaubt sei, dürfe grundsätzlich auch eingeschossig gebaut werden.

Anreger/in 5

schloss sich der Meinung seines Vorredners über die Größe der gebildeten Baufelder an. Er ergänzte, dass man bei einer Betrachtung der Wirtschaftlichkeit auch die Kosten für die Erschließung der Grundstücke nicht vergessen dürfe.

Herr Kather erklärte, dass die Tiefe derjenigen Baufelder im angesprochenen Bereich, die eine zusätzliche Bebauung der Grundstücke ermöglichen, aktuell ca. 16 m bis 18 m betrage. Es bestehe bei manchen Grundstücken vielmehr das Problem, dass diese zu schmal seien, als dass ein Wohnhaus auf diesen errichtet werden könne. Dieses Problem sei allerdings nicht im Bebauungsplanverfahren zu lösen. Stattdessen müssten die privaten Grundstückseigentümer nach Lösungen suchen und z. B. die im Hinterland befindlichen Teilgrundstücke benachbarter Grundstücke zusammenlegen.

Anreger/in 6

bat um Auskunft zu den Eigentumsverhältnissen der betroffenen Grundstücke und der Größe der zukünftig entstehenden Grundstücke.

Frau Wiechers erklärte, dass sich die Grundstücke allesamt im privaten Eigentum befänden. Zudem sei keine Bauverpflichtung vorgesehen. Fragen zu einem möglichen Grundstückserwerb könnten daher nur die Eigentümer selbst beantworten. Da die aktuellen Grundstücke mit teils über 1.000 m<sup>2</sup> sehr groß ausfallen, seien über eine Teilung unterschiedliche Grundstücksgrößen möglich.

Anreger/in 7

bat zu erläutern, wie die Erschließung des Hinterlandes erfolgen solle.

Frau Wiechers legte dar, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf keine öffentliche Erschließung des Hinterlandes vorsehe. Damit das Hinterland bebaut werden könne, sei deshalb die Anlage privater Zufahrten erforderlich. Zur Erschließung des Hinterlandes biete es sich an, sich mit seinen Nachbarn zu verständigen, um die benötigte Fläche und damit auch die anfallenden Kosten möglichst gering zu halten.

Anreger/in 8

fragte an, worauf sich die festgesetzte Grundflächenzahl genau beziehe. Sein Grundstück bestehe nämlich aus mehreren Flurstücken. Zudem bat er festzustellen, welche Art von Nutzung innerhalb der Freiflächen zulässig sei.

Frau Wiechers erläuterte, dass sich die Grundflächenzahl grundsätzlich auf das gesamte Grundstück beziehe. Eine Grundflächenzahl von 0,4 bedeute, dass 40 % des Grundstücks überbaut werden dürften. Des Weiteren dürfe eine Bebauung im vorliegenden Fall nur innerhalb der festgelegten Baufelder erfolgen. Beide Festsetzungen seien einzuhalten. Wie genau die Grundflächenzahl im Falle des angesprochenen Grundstücks zu berechnen sei, müsse im Einzelfall mit der Bauaufsicht geklärt werden.

Herr Bubenheim erläuterte zur Art der Nutzungen, dass Wohngebäude innerhalb der Baufelder zu errichten seien. Nebenanlagen, wie z. B. ein Gartenhäuschen, könnten grundsätzlich auch außerhalb der Baufelder, also innerhalb der Freiflächen, errichtet werden.

Anreger/in 1

informierte darüber, dass der Abstand zwischen der Straße und den Baukörpern im Gebiet des Butterkamps mit teils ca. 4,50 m verhältnismäßig groß ausfalle. Dies sei unter anderem auf einem Teilstück des Goethewegs der Fall. Aus ihrer Sicht sei dies sehr ungünstig. Sie würde es vorziehen, wenn die Gebäude möglichst nah an der Straße stehen würden, damit der Garten auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes möglichst großzügig gestaltet werden könne.

Frau Wiechers nahm den Vorschlag auf, teilte aber zugleich mit, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Charakter des Baugebiets gewahrt bleiben müsse.

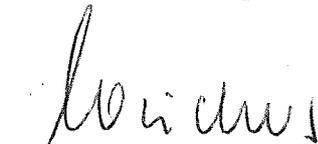
Anreger/in 9

bat zu klären, ob der Bereich entlang der Münsterstraße bei der beabsichtigten Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleibe.

Herr Kather erklärte, dass auch der Bereich des aktuell geltenden Bebauungsplanes entlang der Münsterstraße Teil des zukünftigen Bebauungsplanes sein werde. Die hier getroffenen Festsetzungen orientieren sich, wie vorgestellt, sehr stark am derzeitigen Bestand.

Nachdem weder weitere Fragen gestellt, noch Anregungen geäußert wurden, teilte Frau Wiechers im Hinblick auf die weitere Terminplanung mit, dass seitens des Fachbereichs Stadtentwicklung angestrebt werde, den bereits erläuterten Entwurfsbeschluss für Herbst / Winter 2018 vorzubereiten. Wann der abschließende Satzungsbeschluss gefasst werden könne, sei u. a. aufgrund der komplexen Sachverhalte innerhalb des Plangebietes aktuell nicht abzuschätzen und hänge auch davon ab, in welchem Umfang Anregungen vorgetragen würden. Ziel sei es, das Planverfahren im Jahr 2019 zum Abschluss zu bringen.

Sie wies noch einmal darauf hin, dass die Kolleginnen und Kollegen des Fachbereichs Stadtentwicklung auch weiterhin für Fragen zur Verfügung stehen und empfahl, bei Fragen im Vorfeld telefonisch einen Termin zu vereinbaren, um sicherzustellen, dass die jeweiligen Ansprechpartner zur jeweiligen Zeit vor Ort sind. Daraufhin bedankte sich Frau Wiechers für die konstruktive Diskussion und schloss die Versammlung.



Wiechers  
Versammlungsleiterin



D. Stroth  
Schriftführer