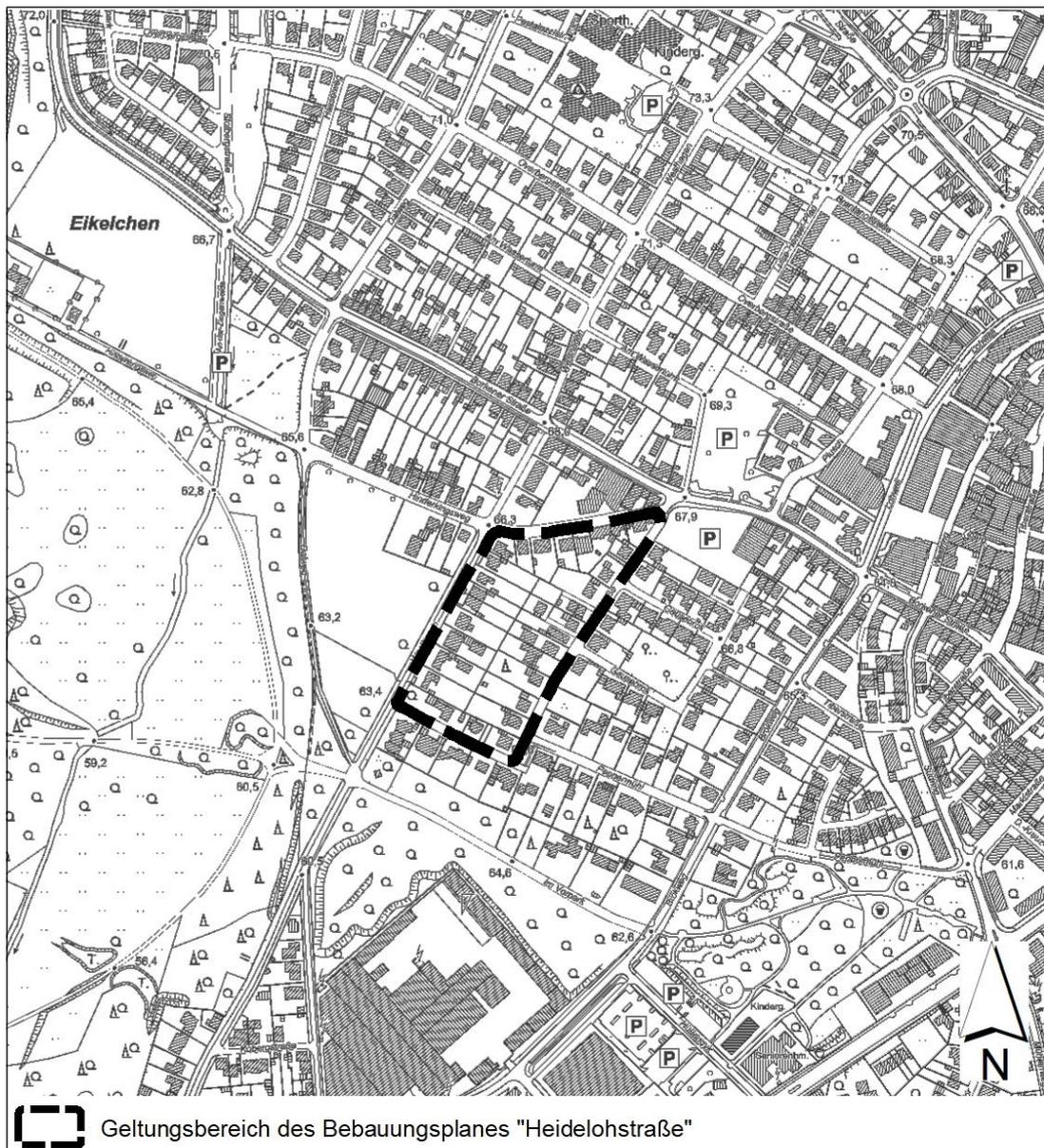




BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 246

„Heidelohstraße“



Gemarkung Dülmener-Stadt, Flur 22

Inhaltsverzeichnis

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

Allgemeine städtebauliche Begründung

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich des Dülmener Wildparks am westlichen Rand des zentralen Siedlungsbereiches der Stadt Dülmen. Der räumliche Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 23.000 m² auf und wird im Süden durch die Straße „Peppermühl“, im Westen durch die Straße „Westhagen“, im Norden durch den Hinderkingsweg und im Osten durch die Heidelohstraße begrenzt.

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet umfasst einen bebauten Bereich innerhalb des Siedlungsgefüges und ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Das Spektrum der bestehenden Gebäude reicht von eingeschossigen Flachdachbungalows bis hin zu Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Prägend sind die großzügig dimensionierten und tiefen Grundstücke, die der Straße „Westhagen“ sowie der Heidelohstraße zuzuordnen sind. Die Bebauung konzentriert sich dabei im Wesentlichen auf die zur jeweiligen Erschließungsstraße orientierten vorderen Grundstücksflächen, während das Hinterland der Grundstücke durch großzügige aneinandergrenzende Gärten geprägt ist. Die bauliche Nutzung beschränkt sich neben kleineren Nebenanlagen hier lediglich auf zwei Wohngebäude im Hinterland der an die Heidelohstraße angrenzenden Grundstücke sowie auf zwei private Schwimmhallen, die sich im rückwärtigen Bereich der an die Straße „Westhagen“ angrenzenden Grundstücksflächen befinden. Im Norden sowie im Süden des Plangebietes existieren demgegenüber kleinere Grundstücke, die insbesondere im Norden eine dichte Bebauung aufweisen.

Im gesamten Plangebiet dominiert die Wohnnutzung. Mit Ausnahme einer Klempnerei, deren Betrieb offensichtlich eingestellt worden ist, bestehen innerhalb des Plangebietes neben dem Wohnen aktuell keine weiteren bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen.

Die Geländeoberfläche weist ein Gefälle vom Nordosten des Plangebietes nach Südwesten auf.

Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich weitere Wohngebiete, während in westlicher Richtung eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und daran angrenzend der Wildpark anschließen. Nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes befinden sich neben Wohngebäuden ein Hotel sowie öffentliche Stellplatzanlagen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet wird im Regionalplan „Münsterland“¹ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen als Wohnbaufläche dargestellt.

¹ Bezirksregierung Münster: Regionalplan Münsterland vom 27. Juni 2014

Die der Straße „Peppermühl“ und der Heidelohstraße zuzuordnenden Grundstücke sowie die im östlichen Bereich des Hinderkingswegs gelegenen Flächen befinden sich im Geltungsbereich des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gausebrok“. Da dieser für die im hier betreffenden Plangebiet befindlichen Grundstücke keine Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen enthält, werden die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) diesbezüglich nicht erfüllt, sodass sich gem. § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben bezüglich der maßgeblichen überbaubaren Grundstücksflächen für diesen Bereich des Bebauungsplans „Gausebrok“ nach § 34 BauGB richtet. Maßgeblich ist in diesem Rahmen die bestehende Bebauung, soweit sie hinsichtlich ihrer Lage auf den Baugrundstücken die Eigenart der näheren Umgebung prägt. Die außerhalb des Bebauungsplans „Gausebrok“ gelegenen Grundstücke im westlichen Teil des Hinderkingswegs sind, wie die an der Straße „Westhagen“ gelegenen Grundstücke Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB.

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

Im Bebauungsplan „Gausebrok“ werden eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,7 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen bilden die Bestandsgebäude den Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben, sodass sowohl eine Bebauung der vorderen als auch der hinteren Grundstücksteile möglich ist. Demgegenüber bleibt die vorhandene Bebauung im dem hier betreffenden Bereich hinter dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung zurück. Zum jetzigen Zeitpunkt konzentriert sich die Bebauung im Bereich der Heidelohstraße im Wesentlichen auf die der vorderen Grundstücksteile. Eine Hinterlandbebauung existiert lediglich auf zwei Grundstücken.

Den konkreten Planungsanlass bildet der im Jahr 2022 geplante Neubau eines Mehrfamilienhauses, das nach dem Abriss eines eingeschossigen Einfamilienhauses im vorderen Bereich eines Grundstückes an der Heidelohstraße unter nahezu vollständiger Inanspruchnahme der zulässigen Geschossflächenzahl in zweigeschossiger Bauweise bis weit in den hinteren Grundstücksbereich hineinreichend, errichtet werden sollte. Ein derartiges Gebäude hätte in seiner vertikalen und horizontalen Ausdehnung einen deutlichen Kontrast zur Bestandsbebauung dargestellt und hätte so als übermäßig wahrgenommen werden können.

Ausgehend davon richtet sich die Zielsetzung des Bebauungsplanes darauf, den bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen im Hinblick auf eine standortverträgliche und moderate bauliche Nachverdichtung anzupassen. Dabei soll ein sachgerechter Ausgleich der Interessen, die einerseits der Erhaltung des gewachsenen Gebietscharakters und andererseits der Nutzungsintensivierung gelten, herbeigeführt werden. Ausgehend vom baulichen Bestand und den unterschiedlichen planungsrechtlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung der erkennbaren Nutzungsinteressen ist dazu im städtebaulichen Konzept neben der Bebauung der straßenseitigen Grundstücksteile eine jeweils für die Straße „Westhagen“ und die Heidelohstraße differenzierte Möglichkeit zur Bebauung des Hinterlandes vorgesehen.

Im Bereich der Straße „Westhagen“ ist das Konzept darauf ausgerichtet, primär die Voraussetzungen für die Realisierung von Anbauten auf Erdgeschossenebene zu schaffen und so eine Nachverdichtung zu ermöglichen, die sich im Rahmen der derzeitigen Bebauung des Hinterlandes bewegt.

Für den Bereich Heidelohstraße ist vorgesehen, den derzeitigen planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen dahingehend zu modifizieren, dass eine Bebauung der vorderen Grundstücksteile und des Hinterlandes voneinander getrennt realisiert werden kann. Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche ist eine selbstständige Bebauung mit Einfamilienhäusern geplant.

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

Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend der bisherigen Festsetzung für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gausebrok“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der in Kap. 2 beschriebenen gegenwärtigen Nutzungsstruktur. Zur Sicherung des vorhandenen Gebietscharakters sowie der gegenwärtigen Wohnqualität sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird zur Differenzierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Unterteilung des Plangebietes in vier Allgemeine Wohngebiete vorgenommen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete als Orientierungswert festgelegten Obergrenze für das gesamte Plangebiet mit 0,4 festgesetzt und so die Voraussetzung für eine der Zielsetzung entsprechende bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke geschaffen. Dies entspricht der bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gausebrok“ getroffenen Festsetzung. Abweichend davon wird auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet, da mit der Festsetzung von maximalen Trauf- und Gesamthöhen sowie zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichende Regelungen zur Steuerung der Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes getroffen werden.

Für die an der Straße „Peppermühl“ und am Hinderkingweg gelegenen Grundstücke sowie für die vorderen Teile der an die Heidelohstraße und die Straße „Westhagen“ angrenzenden Grundstücke werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, was der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes „Gausebrok“ und zugleich dem baulichen Bestand entspricht.

Für die Bebauung im hinteren Bereich der an die Heidelohstraße und an die Straße „Westhagen“ angrenzenden Grundstücke erfolgt eine Begrenzung auf ein Vollgeschoss, um die Voraussetzungen für eine Bebauung des Hinterlandes, die hinter dem

zulässigen Maß für die Bebauung der vorderen Grundstücksteile zurückbleibt und somit einer maßvollen Verdichtung entspricht, zu schaffen.

Die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen werden in Metern über Normalhöhennull (NHN) verbindlich festgesetzt. Innerhalb der als WA1 und WA2 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiete werden für die vorderen Bereiche der zu den Straßen „Westhagen“ und „Peppermühl“ sowie zur Heidelohstraße und zum Hinderkingsweg gelegenen Grundstücke die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen im Hinblick auf die dort zulässige Zahl von zwei Vollgeschossen nebst Dachgeschoss in einem Maß festgesetzt, dass in der Relation zur jeweiligen Höhenlage der Erschließungsstraßen innerhalb eines Baufensters im Mittel Traufhöhen von bis zu ca. 7,30 m und Gesamthöhen von bis zu ca. 13,30 m erreicht werden können. Auf diese Weise werden die Bestandsbebauung in ihrer derzeitigen vertikalen Ausdehnung gesichert und gleichzeitig darüberhinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.

Innerhalb des als WA3 bezeichneten Allgemeinen Wohngebietes erfolgt für die rückwärtigen Bereiche der an der Heidelohstraße gelegenen Grundstücke die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhen in einem Maße, nach dem die dort zulässigen eingeschossigen Gebäude mit einem möglichen Dachgeschoss unter Bezug auf die jeweilige Höhenlage des Geländes innerhalb eines Baufensters im Mittel mit Traufhöhen von bis zu ca. 4,50 m und Gesamthöhen von bis zu ca. 10,50 m errichtet werden können.

Die Festsetzung der Höhenentwicklung ist darauf gerichtet, dass die Wirkung der Gebäude auf die Grundstücke an der Straße „Westhagen“ auf ein Minimum reduziert wird und gleichzeitig Einfamilienhäuser mit ortsüblichen Maßen errichtet werden können. Dabei lässt die Höhenbegrenzung einen notwendigen Anschluss der Gebäude an den Mischwasserkanal im Bereich der Heidelohstraße mittels Freispiegelleitung zu.

Für das als WA4 bezeichnete Allgemeine Wohngebiet im Hinterland der Straße „Westhagen“ werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen in einem Maße festgesetzt, dass Anbauten mit Flachdächern an die Erdgeschosse der Hauptgebäude niveaugleich ausgeführt werden können bzw. freistehende Gebäude dieses Höhenniveau einhalten und sich so in die bereits bestehende Bebauung einfügen. Die Festsetzungen sind so getroffen worden, dass innerhalb eines Baufensters im Mittel Gebäudehöhen von ca. 4,20 m über der jeweiligen Geländeoberfläche erreicht werden können.

Die Gebäudehöhe wird als höchster Punkt der Dachfläche definiert. Davon sind Schildgiebel, Schornsteine und mit der Dachfläche verbundene technische Anlagen ausgenommen. Die Traufhöhe bezieht sich bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen auf die äußeren Schnittlinien der Dachhaut mit den traufseitigen Außenwandflächen.

Der Bebauungsplan lässt zugunsten von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen um bis zu 2,20 m zu. Voraussetzung hierfür ist, dass Zwerchgiebel nicht mehr als 0,50 m vor die unmittelbar angrenzende Außenwandfläche des Gebäudes hervortreten sowie in ihrer Breite nicht mehr als 1/2 der Länge der betreffenden Gebäudeseite einnehmen. Durch die Beschränkungen hinsichtlich der Größe und Gestaltung der Dachaufbauten bzw. Zwerchgiebel wird sichergestellt, dass diese sich dem Hauptgebäude optisch unterordnen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet wird entsprechend der bisherigen Festsetzung für den Teil des Plangebietes, der sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gausebrok“ befindet, eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des als WA2 bezeichneten Allgemeinen Wohngebietes im Norden des Plangebietes wird so der bereits vergleichsweise dichten Bebauung Rechnung getragen.

Im Bereich der straßenseitigen Bebauung an der Heidelohstraße sowie an den Straßen „Peppermühl“ und „Westhagen“ wird innerhalb der als WA1 und WA4 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiete dabei die Zulässigkeit auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Bestandsbebauung innerhalb des Gebietes und ermöglicht in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Straße „Westhagen“ Anbauten an die bestehenden Gebäude.

Um im Bereich der Heidelohstraße eine aufgelockerte Hinterlandbebauung sicherstellen zu können, beschränkt sich die Zulässigkeit dort auf Einzelhäuser.

Im Bereich des Hinderkingswegs sowie der Straße „Peppermühl“ sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass alle bereits bestehenden Hauptgebäude darin erfasst sind.

Für die Grundstücke an der Straße „Westhagen“ ist die überbaubare Grundstücksfläche in zwei aneinandergrenzende Baufenster aufgeteilt, sodass in dem zur Straße ausgerichteten vorderen Bereich die Hauptgebäude in ihrem Bestand gesichert werden und rückwärtig eine zusätzliche Bebauung in Form von Anbauten oder als freistehende Gebäude realisiert werden kann. Die vordere Baugrenze ist in einem Abstand zur Erschließungsstraße festgesetzt worden, der dem Schutz der bestehenden Straßenbäume Rechnung trägt. Der Verlauf der hinteren Baugrenze orientiert sich an den im Hinterland befindlichen Schwimmhallen.

Im Bereich der Heidelohstraße werden voneinander getrennte Baufenster für die vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereiche festgesetzt. Im Vergleich zu den bisher zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen wird auf diese Weise sichergestellt, dass die Errichtung von Gebäuden im Hinterland separat von der straßenseitigen Bebauung erfolgt und entsprechend der zugrundeliegenden Zielsetzung somit großflächige und großvolumige Baukörper ausgeschlossen bleiben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei so zugeschnitten, dass der überwiegende Teil der Bestandsbebauung gesichert wird und Entwicklungsmöglichkeiten für eine selbständige Bebauung im Hinterland erhalten bleiben. Das hintere Baufenster orientiert sich in seiner Tiefe dabei an der bereits im Hinterland befindlichen Bebauung. Die konkrete Lage und Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des gesamten Straßengevierts soll insbesondere auch dem Zweck dienen, einen deutlich über die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen hinausgehenden Abstand zwischen der Bebauung im Hinterland der an der Straße „Westhagen“ bzw. der Heidelohstraße gelegenen Grundstücke sicherzustellen und so die Voraussetzungen für den Erhalt eines räumlich zusammenhängenden Gartenbereiches zu schaffen.

6. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

In den hinteren Bereichen der an der Heidelohstraße und der Straße „Westhagen“ gelegenen Grundstücke ist eine Fläche, die von Stellplätzen, geschlossenen und offenen Garagen freizuhalten ist, festgesetzt. Darüber hinaus sind Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Ergänzend zu dem zuvor beschriebenen Zweck hinsichtlich der Lage und Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird mit diesen Festsetzungen dafür Sorge getragen, dass im zentralen Bereich des Plangebietes die bestehenden Freiflächen gesichert werden und der Rahmen für zulässige Nebengebäude auf die Größe von üblichen Gartenhäusern beschränkt wird.

Ergänzend enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen des § 8 Abs. 1 Bauordnung NRW (BauO NRW), nach denen die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gausebrok“ ist für den innerhalb des Plangebietes befindlichen Bereich eine Dachneigung von 30 bis 50° festgesetzt. Zudem enthält der Bebauungsplan die örtliche Bauvorschrift, dass Gebäude in der Bauart Verblendbauweise auszuführen sind, wobei untergeordnete Putzflächen zulässig sind. Für die als WA1 und WA2 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiete im Bereich des Hinderkingswegs, der Straße „Peppermühl“ sowie den vorderen Grundstücksbereichen der Heidelohstraße und der Straße „Westhagen“ wird weiterhin eine Dachneigung von 30 bis 50° festgesetzt und außerdem die Zulässigkeit auf Sattel-, Walm- und Zeltdächer beschränkt. Mit diesen Festsetzungen wird die Zulässigkeit auf die im Plangebiet weit überwiegend vorhandenen Dachformen beschränkt.

Innerhalb des als WA4 bezeichneten Allgemeinen Wohngebietes sind entsprechend der Bestandsgebäude ausschließlich Flachdächer für die Bebauung des Hinterlandes an der Straße „Westhagen“ zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich Gebäude, die im Hinterland errichtet werden, den Hauptgebäuden baulich unterordnen und so der Kubatur der Gebäude, die bereits im Hinterland errichtet worden sind, entsprechen.

Innerhalb des als WA3 bezeichneten Allgemeinen Wohngebietes wird hingegen auf eine Beschränkung der Dachform für die Bebauung des Hinterlandes an der Heidelohstraße verzichtet. Im Hinblick auf die optisch abschirmende Wirkung der für das Straßenbild maßgeblichen Bebauung im vorderen Grundstücksbereich, in dem Sattel- und Walmdächer vorgeschrieben sind, sowie hinsichtlich der Festsetzung von Flachdächern im Hinterland der an die Straße „Westhagen“ angrenzenden Grundstücke besteht für eine Regelung der Dachform kein erkennbares gestalterisches Erfordernis.

Es wird festgesetzt, dass die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und –einschnitte maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche des Gebäudes betragen darf, um die Entwicklung einer zurückhaltenden Dachlandschaft zu gewährleisten. Zu den Dachaufbauten zählen Dachgauben sowie Zwerchgiebel, die auf der Außenwand errichtet werden oder diese um bis zu 0,50 m überschreiten.

Entsprechend der ortsüblichen Gestaltungsmerkmale sind für die Gestaltung der Dachflächen glänzende Materialien ausschließlich für Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Auf weitere Festsetzungen im Hinblick auf die Ausführung von Fassaden ist im Hinblick auf individuelle Gestaltungsmöglichkeiten verzichtet worden.

8. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen „Westhagen“, „Peppermühl“, Heidelohstraße und Hinderkingweg. Die Erschließung der vorgesehenen Hinterlandbebauung erfolgt über private Grundstückszufahrten.

Der Bedarf an privaten Stellplätzen wird auf den privaten Grundstücksflächen gedeckt. Die jeweiligen Nachweise der für die einzelnen Baugrundstücke notwendigen Stellplätze sind entsprechend den Vorgaben des § 48 BauO NRW zu erbringen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Energie und Trinkwasser sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die bestehende Netzinfrastruktur. Gebäude, die im Hinterland errichtet werden, sind über den zur Erschließungsstraße ausgerichteten Grundstücksteil bzw. das Grundstück der Vorderlieger abwassertechnisch an die bestehende Mischwasserkanalisation anzuschließen. Sollte die Aufnahmefähigkeit des Mischwasserkanals aufgrund zunehmender Einleitungsmengen im Zuge der baulichen Entwicklung nicht mehr ausreichend gegeben sein, könnte das Anschlussrecht an die öffentliche Kanalisation auf der Grundlage der Entwässerungssatzung der Stadt Dülmen vom 04.04.2014 versagt bzw. mengenmäßig beschränkt werden, so dass eine grundstücksbezogene Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich werden könnte.

Ausgehend von den Anforderungen, die das DVGW Arbeitsblatt W 405² für die Bereitstellung von Löschwasser zur Sicherstellung des Grundschutzes benennt, ist für den betreffenden Bereich des Plangebietes von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden auszugehen. Nach Angaben der Stadtwerke Dülmen kann auf der Grundlage der bestehenden Netzkapazität die entsprechende Löschwassermenge über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Vor dem Hintergrund des durch die Auswirkungen des Klimawandels gesteigerten Hochwasserrisikos sind die entsprechenden Regelungen des länderübergreifenden

² vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405, Februar 2008

Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPH)³ zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Mit dem BRPH wird die Zielsetzung verfolgt, durch die Minimierung des Hochwasserrisikos Schadenspotentiale zu begrenzen. Für die Siedlungsentwicklung ergibt sich somit der Auftrag zur Prüfung des Hochwasserrisikos sowie der Auswirkungen der Klimafolgen auf Hochwasserereignisse an Oberflächengewässern sowie auf Starkregenereignisse innerhalb des Plangebiets.

Die gem. Ziel I.1.1 BRPH durchzuführende Prüfung des Hochwasserrisikos erfolgt durch eine Auswertung der betreffenden Hochwasserrisikokarte⁴. Dabei ist festzuhalten, dass innerhalb des Geltungsbereichs kein Hochwasserrisiko besteht.

Im Hinblick auf die in Ziel I.2.1 BRPH formulierte Anforderlichkeit zur Überprüfung der Auswirkungen des Klimawandels in Form von Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen bei räumlichen Planungen erfolgt die Analyse der Starkregenhinweiskarte⁵. Gegenwärtig sind dabei innerhalb des Plangebietes lediglich kleinteilig bzw. punktuell Bereiche erkennbar, die beim Eintreten von seltenen bzw. extremen Starkregenereignissen (Wiederkehrintervall: 100 Jahre bzw. Niederschlagsmengen von 90 mm/h) lediglich aufgrund künstlicher Geländemodellierungen (Tiefgaragenzufahrten, Abböschungen, Kellerabgänge o.ä.) bis zu einer Einstautiefe von 1,20 m überflutet werden können. Eine grundsätzliche Gefährdung für das Plangebiet ist hieraus jedoch nicht ableitbar.

10. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung, Artenschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Heidelohstraße“ wird der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gausebrok“, der sich innerhalb des Plangebietes befindet, überplant. Gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, „soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gausebrok“ ist für den östlichen Teil des Plangebietes ein planerischer Eingriff bereits zulässig bzw. in Teilen auch erfolgt. Für den westlichen Teil des Plangebietes, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gausebrok“ liegt, basiert das derzeitige Baurecht auf den Vorgaben über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB. Aufgrund der dortigen Wohnbebauung und der im Hinterland bestehenden Nebengebäude ist insoweit bereits im bisherigen planungsrechtlichen Rahmen ein naturschutzrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft zulässig. Somit ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Nach der im Juli 2023 durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung sind artenschutzrechtliche Belange nicht in einer Weise betroffen, die der Umsetzung des Be-

³ Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)

⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Hochwasserrisikokarte

⁵ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Starkregenhinweiskarte

bauungsplanes verhindernd entgegenstehen. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in Verbindung mit den Regelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, da die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Strukturen als Habitate für planungsrelevante Arten nicht geeignet sind. Im Rahmen der Besichtigung des Plangebietes konnte die Betroffenheit von Staren sowie von gebäudebewohnenden Fledermausarten jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden. Daher wird es im Rahmen der nachfolgenden Baumaßnahmen notwendig sein, bauzeitliche Regelungen, Schutz-, Vermeidungs- sowie Ersatzmaßnahmen vorzunehmen, falls Quartiere von Staren im Rahmen von Abbruch- oder Rodungsarbeiten entfallen würden. Im Falle des Vorkommens von gebäudebewohnenden Fledermäusen sind im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden allgemeine Schutzmaßnahmen durchzuführen.

11. Immissionsschutz

Die derzeit auf das Plangebiet aus öffentlichem Straßenverkehr und Gewerbebetrieben (Hotel mit Restaurant) einwirkenden Lärmimmissionen bewegen sich in einem für die bestehende Wohnnutzung und für das im gesamten Plangebiet festgesetzte Allgemeine Wohngebiet verträglichen Rahmen. Immissionskonflikte werden durch die Planung daher nicht begründet.

12. Maßnahmen zur Bodenordnung

Da die bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse die durch den Bebauungsplan vorgesehene Nutzung ermöglichen, sind Maßnahmen zur Bodenordnung gem. § 45 ff BauGB (Umlegung) nicht erforderlich.

13. Altlasten, Bodenschutz

Es liegen weder Anhaltspunkte noch konkrete Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Plangebiet vor.

Die Karte der schutzwürdigen Böden des Kreises Coesfeld stellt für einen größeren zusammenhängenden Bereich, der die Fläche der Eisenhütte, den Vorpark und den östlichen Rand des Wildparks erfasst, schutzwürdige Sand- oder Schuttböden dar. Diese Darstellung reicht in den südlichen Randbereich des Plangebietes hinein, beschränkt sich dabei jedoch auf eine Fläche von ca. 700 m². Aufgrund dieser marginalen Flächengröße und deren ohnehin bereits baulich geprägte Nutzung führt die Planung zu keinen tatbestandlichen Auswirkungen auf das betreffende schutzwürdige Bodenvorkommen.

14. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- bzw. Bodendenkmäler vorhanden. Soweit archäologische Funde bzw. Befunde nicht grundsätzlich auszuschließen sind, erfolgt im Bebauungsplan ein Hinweis auf entsprechende denkmalrechtliche Verhaltensaufforderungen.

15. Flächenbilanz

Festgesetzte Nutzung	Fläche in m²	Anteil i.v.H.
Allgemeines Wohngebiet	23.857	100
Summe	23.857	100

16. Kosten

Aufgrund der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen und der für die Umsetzung der Planung vorgesehenen privaten Erschließung entstehen für die Stadt Dülmen keine Kosten im Hinblick auf die Umsetzung des Bebauungsplanes.

17. Quellen

Bezirksregierung Münster: Regionalplan Münsterland vom 27. Juni 2014, Münster
https://www.bezreg-muenster.de/de/regionalplanung/regionalplan/interaktiver_regionalplan/index.html

DVGW-Regelwerk: Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., DVGW-Regelwerk: Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Februar 2008

Kreis Coesfeld: Karte der schutzwürdigen Böden Stadt Dülmen, 28.10.2008

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW): Fachinformationssystem - Klimaanpassung, Recklinghausen: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>

Umweltbüro Essen: Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG: Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung, Essen, 14.07.2023

Aufgestellt:
Dülmen, 15.02.2024
Dez. III / FB 611
i.V.

Mönter
(Stadtbaurat)