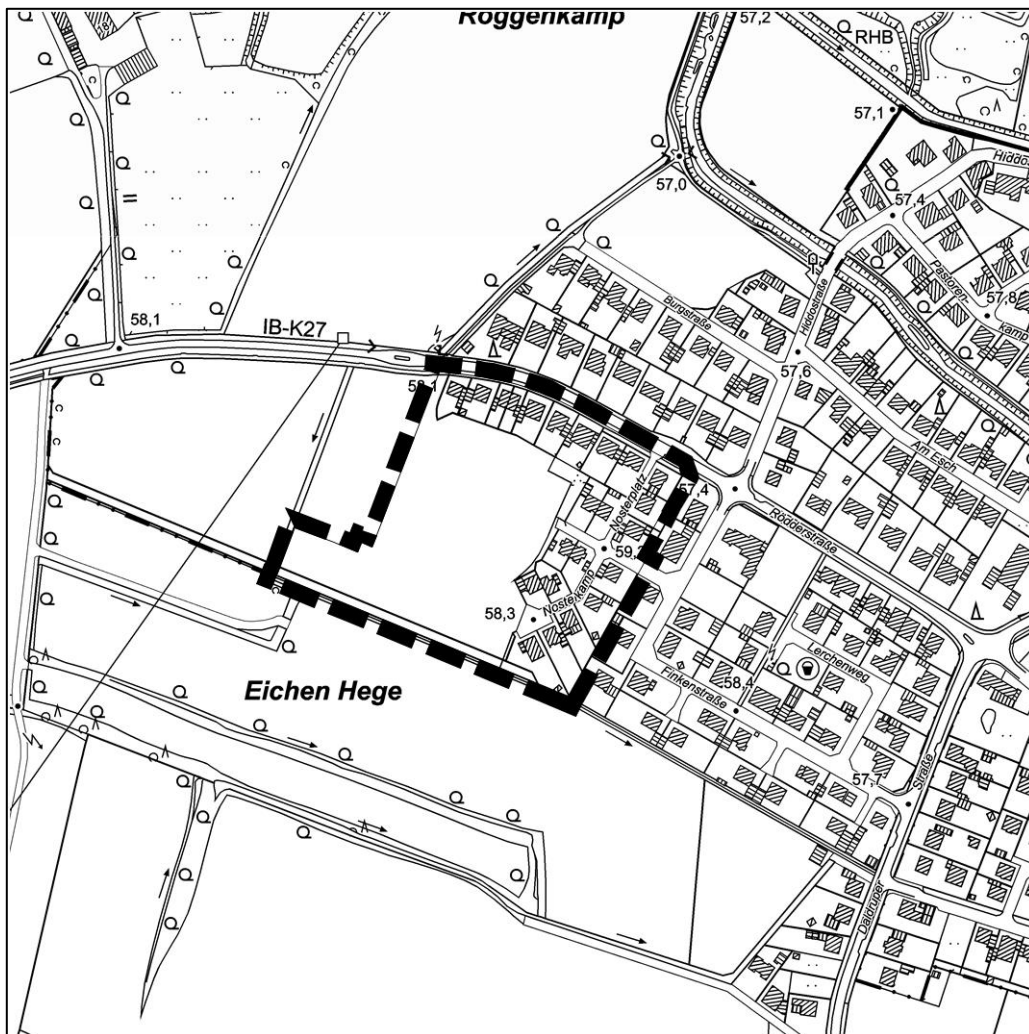




## BEGRÜNDUNG zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 „Nosterkamp – Neuaufstellung“



Gemarkung Hiddingsel, Flur 12

## Inhaltsverzeichnis

Teil I	Allgemeine städtebauliche Begründung .....	4
1.	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.	Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung .....	4
3.	Bestehendes Planungsrecht .....	4
4.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept.....	5
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Geländehöhe, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	6
6.	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
7.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW.....	10
8.	Verkehrliche Erschließung.....	11
9.	Ver- und Entsorgung.....	11
10.	Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung.....	13
11.	Immissionsschutz.....	14
12.	Maßnahmen zur Bodenordnung .....	15
13.	Altlasten, Bodenschutz .....	15
14.	Denkmalschutz .....	15
15.	Flächenbilanz .....	15
16.	Kosten.....	15
Teil II	Umweltbericht.....	17
1.	Einleitung .....	17
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes .....	17
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und deren Berücksichtigung.....	18
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	23
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	23
2.2	Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	26
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	26
2.3.1	Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	26
2.3.2	Nutzung natürlicher Ressourcen.....	30
2.3.3	Art und Menge an Emissionen .....	31
2.3.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	31

2.3.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen.....	31
2.3.6 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme .....	32
2.3.7 Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	32
2.3.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken .....	32
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen .....	32
2.4.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	33
2.4.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	34
2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	35
2.6 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	35
3. Zusätzliche Angaben .....	35
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	35
3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	36
3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	36
3.3 Zusammenfassung.....	36
3.4 Referenzliste der Quellen.....	37

## **Teil I      Allgemeine städtebauliche Begründung**

### **1.      Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Ortsteil Hiddingsel südwestlich der Ortslage. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Rödderstraße (K24) im Norden, Wohnbaugrundstücke an der Finkenstraße im Osten, den Hegegraben im Süden und landwirtschaftliche Nutzflächen im Westen. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von ca. 3,1 ha.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 254 „Nosterkamp – Neuaufstellung“ entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 83/3 „Nosterkamp“ aus dem Jahr 1984. Darüber hinaus wurden im Südwesten Flächen zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens einbezogen.

### **2.      Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung**

Das südwestliche Plangebiet ist bislang unbebaut und wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Angrenzend an die Ackerflächen verläuft der Hegegraben (WL 135) im Süden. Im Westen verläuft ein weiterer Graben (WL 138), der in den Hegegraben mündet.

Die nördlichen und östlichen Teilflächen des Plangebiets werden wohnbaulich genutzt. Die Grundstücke entlang der Rödderstraße (K24) und entlang der Straßen Nosterkamp und Nosterplatz sind mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Die Gebäude wurden mit zwei Geschossen errichtet, wobei das erste Obergeschoss im Dachgeschoss untergebracht ist. Die Hauptgebäude verfügen über Sattel- und Krüppelwalmdächer; die Dächer sind mit Ziegeln in Rot-, Braun- und Anthrazitfarben gedeckt.

Die Straßen Nosterplatz und Nosterkamp bilden gemeinsam eine Sackgasse, die mit einer Wendeanlage abschließt. Zum östlichen anschließenden Finkenweg besteht eine Anbindung für den Fuß- und Radverkehr.

Angrenzend im Norden und Osten befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Im Süden und Westen erfolgt der Übergang zur freien Landschaft.

### **3.      Bestehendes Planungsrecht**

#### Landes- und Regionalplanung

Hiddingsel ist ein Ortsteil mit weniger als 2.000 Einwohnenden; im Regionalplan Münsterland<sup>1</sup> wird Hiddingsel entsprechend als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) festgelegt.

Gemäß Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplanes NRW<sup>2</sup> (LEP NRW) vollzieht sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Dies umfasst insbesondere die bauleitplanerische Ausweisung von Bauflächen und Baugebieten. Unberührt hiervon kann sich in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen eine Siedlungsentwicklung vollziehen. Die Siedlungsentwicklung in diesen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Er-

---

<sup>1</sup> Bezirksregierung Münster (2025): Regionalplan Münsterland vom 17.04.2025. Verfügbar unter <https://www.bezreg-muenster.de/themen/regionalplanung-und-regionalrat/regionalplan> (Abgerufen am 03.09.2025)

<sup>2</sup> Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 03.07.2024

halts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung auszurichten. Ihre Entwicklung soll auf die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur beschränkt werden.

#### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen werden die Flächen innerhalb des Plangebietes überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Die Flächen zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB)<sup>3</sup> aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

#### Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt bislang überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83/3 „Nosterkamp“ aus dem Jahr 1984, der die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht eine Orientierung der Bauflächen um eine zentrale, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vor. Die festgesetzten Verkehrsflächen zweigen speichenförmig ab. Vorgegeben ist eine maximal zweigeschossige Bebauung, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss herzustellen ist. Die zulässige Traufhöhe beträgt mindestens 3,00 m und maximal 4,00 m. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 0,8. Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Der Bebauungsplan trifft ergänzende Regelungen zur Fassaden- und Dachgestaltung, zu Einfriedungen und zu vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen. Die für das zu errichtende Regenrückhaltebecken vorgesehenen Flächen liegen bislang gemäß § 35 BauGB im Außenbereich.

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

In der Dülmener Ortschaft Hiddingsel besteht ein Bedarf an Baugrundstücken, der aktuell am Markt nicht bedient werden kann. Dies ist u.a. darin begründet, dass im vorliegenden Plangebiet zwar bereits heute Baurechte bestehen, diese in der Vergangenheit Eigentümerseitig allerdings nur teilweise ausgeschöpft wurden; außerdem können innerhalb der Ortschaft vereinzelt bestehende Nachverdichtungspotenziale in Form von Baulücken aufgrund der jeweiligen Eigentümerinteressen kurzfristig nicht aktiviert werden.

Auf Grundlage einer durchgeführten Alternativenprüfung hat die Stadtverordnetenversammlung am 27.03.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 „Nosterkamp - Neuaufstellung“ gefasst, um die bestehenden Bedarfe in diesem Bereich zu decken. Durch die Planung können die bestehenden Wohngebiete entsprechend den Bedürfnissen der örtlichen Bevölkerung in angemessenem Umfang arrondiert werden. Die unbebauten Flächen (Flurst. 924, 930, 948, 1099) wurden bereits durch die Stadt Dülmen erworben.

Die Flächen im Plangebiet werden teilweise bereits wohnbaulich genutzt. Für einen ca. 1,55 ha großen, bislang unbebauten Teilbereich stellt der Flächennutzungsplan bereits heute Wohnbauflächen dar. Diese Flächen liegen zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83/3 „Nosterkamp“ aus dem Jahr 1984, der ein allgemeines Wohngebiet vorsieht. Die bestehenden Baurechte wurden für den o.g. unbebauten Teilbereich noch nicht ausgeschöpft. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83/3 „Nosterkamp“ – insbesondere im Hinblick auf die Erschließungsstruktur und den Zuschnitt der Bauflächen – nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen, sollen im Rahmen der Neuaufstellung die

---

<sup>3</sup> Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung

planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines zeitgemäßen und bedarfsgerechten Wohngebietes in Hiddingsel geschaffen werden.

Die bereits bebauten Grundstücke werden in den Geltungsbereich einbezogen, um hier die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes auf etwaige Änderungsbedarfe zu überprüfen. Ziel ist die Bestandssicherung und die Eröffnung von maßvollen Entwicklungsmöglichkeiten.

Die verkehrliche Erschließung der unbebauten Grundstücke erfolgt über eine ergänzende Anbindung an die Rödderstraße (K27) im Norden. Die neuen Planstraßen bilden in Kombination mit den Bestandsstraßen Nosterkamp und Nosterplatz einen Erschließungsring. Der Fuß- und Radweg zur Finkenstraße wird als solcher erhalten.

Voraussichtlich entstehen ca. 30 Bauplätze, wobei überwiegend Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten vorgesehen werden. Im Übergang zum nördlichen Bestand ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen möglich, wobei das Obergeschoss entweder in Anlehnung an den Bestand im Dachgeschoss oder alternativ mit voll zweigeschossiger Fassadenansicht errichtet werden kann. Im übrigen Plangebiet wird die voll zweigeschossige Fassadenansicht mit einer Traufhöhe von mindestens 6 m verbindlich vorgegeben, um eine angemessene Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen.

Im zentralen Plangebiet besteht die Möglichkeit zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten, um zukünftig ein differenziertes Wohnraumangebot zu schaffen. Die beiden Mehrfamilienhäuser sollen als zweigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss errichtet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in dem südwestlich gelegenen Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Hegegraben eingeleitet. Außerdem soll eine dezentrale Rückhaltung durch die Begrünung von Flachdächern erfolgen. Entlang des Hegegrabens wird der Gewässerrandstreifen als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung gesichert.

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

### Art der baulichen Nutzungen

Entsprechend den benannten Planungszielen und unter Berücksichtigung der bisherigen Baugebietsausweisung erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)<sup>4</sup>.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Um die angestrebte Wohnqualität zu sichern und die Gebietsverträglichkeit der zulässigen Nutzungen zu gewährleisten, sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3–5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit im Plangebiet unzulässig. Durch diesen Ausschluss können potenzielle Störungen der schutzbedürftigen Wohnnutzung, insbesondere durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärmimmissionen und zusätzlichen Parkdruck, vermieden werden. Zudem fehlt es im Plangebiet an den notwendigen Standortvoraussetzungen für derartige Nutzungen, die typischerweise ein über das Allgemeine Wohngebiet hinausgehendes Einzugsgebiet bedienen und einen deutlich höheren Flächenbedarf aufweisen. Die gemäß § 13 BauNVO zulässige Nutzung von Räumen für freie Berufe bleibt hiervon unberührt.

### Maß der baulichen Nutzungen

---

<sup>4</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der minimalen und maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhen definiert.

Im Sinne eines möglichst flächensparenden Bauens und um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, wird die zulässige GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten auf 0,4 beschränkt. Dabei ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % zugunsten der Errichtung der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen etc.) möglich. Diese Festsetzung berücksichtigt auch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83/3 und die vorhandene Bebauungsstruktur im Plangebiet. Die bisherige Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ist aufgrund der festgesetzten GRZ in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit nicht erforderlich. Den für Allgemeine Wohngebiete festgelegten Orientierungswerten nach § 17 BauNVO wird entsprochen und so die Voraussetzung für eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke geschaffen.

Die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen werden in Metern über Normalhöhennull (NHN) verbindlich festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird als höchster Punkt der Dachfläche inklusive einer eventuell vorhandenen Attika definiert. Die Traufhöhe bezieht sich auf die äußeren Schnittlinien der Dachhaut mit den traufseitigen Außenwandflächen.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist in die Teilbereiche WA1 (Bestand), WA2 (nördliche Neubebauung), WA3 (übrige Einfamilienhäuser) und WA4 (Mehrfamilienhäuser) unterteilt. Das Allgemeine Wohngebiet WA1 umfasst die Bestandsgebäude im nördlichen und östlichen Plangebiet. Bislang hat der Bebauungsplan eine Traufhöhe von 3,00-4,00 m festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Bestandes und um Spielraum für zukünftige Entwicklungen zu schaffen, wird zukünftig eine relative Traufhöhe von ca. 4,50 m als Obergrenze vorgegeben. Um Dachaufbauten und Zwerchgiebel zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die zulässige Traufhöhe durch diese Gebäudeteile um bis zu 2,20 m überschritten werden kann. Aufgrund der zulässigen Traufhöhe, Bebauungstiefe und der zulässigen Dachneigung sowie in Anlehnung an die neu geplante Bebauung wird eine maximal zulässige relative Gebäudehöhe von ca. 12,80 m im Bebauungsplan festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß. Im Übergang zum Bestand wird für das WA2 festgesetzt, dass die relativen Traufhöhen maximal ca. 6,80 m betragen dürfen. Demnach ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen möglich, wobei das Obergeschoss entweder in Anlehnung an den Bestand im Dachgeschoss oder alternativ mit voll zweigeschossiger Fassadenansicht errichtet werden kann. Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhen durch Dachaufbauten und Zwerchgiebel ist hier unzulässig, um im Übergang zum nördlichen Bestand Dachaufbauten oberhalb des zweiten Geschosses auszuschließen und die Einsichtnahme zu begrenzen. Die zulässige relative Gebäudehöhe liegt entsprechend bei ca. 12,80 m.

Im übrigen Plangebiet (WA3) wird eine „echte Zweigeschossigkeit“ mit einer relativen Traufhöhe von mindestens ca. 6,00 m und maximal ca. 6,80 m verbindlich vorgegeben, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Ausnutzung der Bauflächen zu erreichen. Wie auch im WA 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhen durch Dachaufbauten und Zwerchgiebel zulässig. Die Geschossigkeit wird zwingend mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Auch hier liegt die maximal zulässige relative Gebäudehöhe bei ca. 12,80 m, um ein Einfügen in die umgebende Bebauung sicherzustellen.

Für die Mehrfamilienhausbebauung im zentralen Plangebiet (WA4) wird eine Gestaltung mit Flachdächern vorgesehen, um hier Akzente mit einer modernen Formsprache zu setzen und

die Entwicklung großer Gebäudehöhen, die sich aufgrund der in diesem Bereich größeren Gebäudetiefe von 16 m bei geneigten Dächern ergeben könnten, zu vermeiden. Zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei die maximal zulässige relative Gebäudehöhe von ca. 9,40 m Spielraum für ein ergänzendes Staffelgeschoss lässt.

#### Geplante Geländehöhe

Aufgrund der geplanten Straßenanschlüsse, der Entwässerungsplanung sowie der topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes und im Übergang zum Bestand ist eine Modellierung des vorhandenen Geländeniveaus erforderlich. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Geländestruktur im Plangebiet anzupassen, um homogene Übergänge zu ermöglichen und die Erschließungs- bzw. Straßenentwurfsplanung planungsrechtlich vorzubereiten. Zudem dient die Höhenplanung der funktionsfähigen Entwässerung auch bei Starkregen. Im Zuge dessen ist geplant, das Gelände aufzuschütten, so dass ein Gefälle in Richtung der geplanten Entwässerungsanlagen und Notwasserwege ausgebildet werden kann.

Die Höhenpunkte werden auf Grundlage der Erschließungsplanung in die Planzeichnung eingetragen. Die Höhenlage zwischen den eingetragenen Höhenpunkten ist durch Interpolation zu ermitteln. Auf diese Weise wird für alle neu zu erschließenden Grundstücke im WA2, WA3 und WA4 ein neues Geländeniveau bestimmt. Dieses ist maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NRW und die Bestimmung der Vollgeschosse nach § 2 Abs. 6 BauO NRW.

Um eine hinreichende Flexibilität einzuräumen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Abweichung von der festgesetzten Höhenlage von bis zu +/- 0,3 m zulässig ist. Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die neue Höhenlage anzuwenden.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, die sich auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Diese Vorgabe orientiert sich an der bestehenden, aufgelockerten Siedlungsstruktur im Plangebiet und den angrenzenden Wohngebieten.

Das Allgemeine Wohngebiet WA1 umfasst die Bestandsgebäude, die auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 83/3 realisiert wurden. Hier werden die überbaubaren Flächen weitestgehend übernommen und an die örtliche Situation angepasst. Die in Teilen verwendeten Baulinien werden vollständig durch Baugrenzen ersetzt, da kein Erfordernis für derartige zwingende Festsetzungen besteht. In Anlehnung an die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 83/3 dürfen Gebäudeteile im WA1 die überbaubaren Flächen weiterhin ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern ihre Länge nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge ausmacht. So können z.B. Wintergärten und Zwerchhäuser realisiert werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 werden die überbaubaren Flächen ebenfalls durch Baugrenzen festgesetzt und als zusammenhängende Baufelder in einem Abstand von 3,00 m straßenbegleitend angeordnet. Damit werden die Voraussetzung für ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild geschaffen und die rückwärtigen Grundstücksbereiche als zusammenhängende Garten- und Freiflächen gesichert. Die maximal zulässige Bebauungstiefe beträgt 16,00 m. Innerhalb der straßenseitigen 12,00 m darf der Hauptbaukörper gemäß den festgelegten Höhenvorgaben errichtet werden. Zusätzlich kann die Bebau-

ungstiefe im Erdgeschoss um bis zu 4,00 m erweitert werden, sofern die Gebäudehöhe in diesem Bereich 4,20 m nicht übersteigt. Diese Regelung ermöglicht insbesondere die Errichtung eingeschossiger Anbauten, z.B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.

Für das Allgemeine Wohngebiete WA4, in dem Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, werden straßenbegleitend Baufelder mit einer Tiefe von 16,00 m festgelegt, um größere Bauvorhaben zu ermöglichen. Hier sind aufgrund der beabsichtigten Bewohnerdichte, abweichend von den WA1, WA2 und WA3, ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Die vorgegebene Hauptfirstrichtung wird in den WA1, WA2 und WA3 so festgesetzt, dass überwiegend südausgerichtete Dachflächen entstehen und eine optimale Nutzung solarenergetischer Potenziale möglich wird. Der Hauptfirst ist der First mit der größten Länge; Nebenfirste dürfen 2/3 der Länge des Hauptfirstes nicht überschreiten. Die einheitliche Festlegung der Firstrichtung je Straßenzug trägt zu einer einheitlichen und harmonischen Gestaltung bei. Die Gebäude werden überwiegend traufständig angeordnet.

#### Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den als WA1, WA2 und WA3 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Durch diese Beschränkung soll insbesondere eine übermäßige Verkehrsbelastung in den Wohnstraßen etwa auch durch zusätzlichen Stellplatzbedarf insbesondere im öffentlichen Straßenraum vermieden werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 erfolgt keine Begrenzung, da hier Mehrfamilienhäuser zur Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes vorgesehen sind.

### **6. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind Kfz-Stellplatzanlagen sowie geschlossene und offene Garagen (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig, um ein aufgelockertes und offenes Straßenbild mit Freiflächen in Richtung der Erschließungsstraßen zu erhalten.

Diese Festsetzung gilt auch für die bestehende Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1. Hier sind jedoch unter Berücksichtigung des Bestandes Stellplätze von dieser Regelung ausgenommen. Auch ist im WA1 aus Gründen des Bestandsschutzes ausnahmsweise eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch geschlossene und offene Garagen (Carports) um bis zu 3,5 m zulässig. Zudem dürfen Garagen und Carports im Bestand ausnahmsweise innerhalb der Grundstücksfläche liegen, die zwischen der Flucht der vorderen und hinteren Baugrenze liegt.

Zugunsten eines homogenen und offenen Straßenbildes ist innerhalb der in der Planzeichnung gesondert als "Vorgartenfläche" gekennzeichneten Bereiche die Errichtung von Gebäuden unzulässig.

Darüber hinaus wird in diesem Zusammenhang auf die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen des § 8 Abs. 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)<sup>5</sup> verwiesen. Danach sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

<sup>5</sup> Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW 20118 S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung

## 7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

Die neuen und bestehenden Gebäude im Plangebiet bilden zukünftig den westlichen Ortseingang von Hiddingsel. Um entsprechende Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung von Dächern und Fassaden aufgenommen. Diese greifen die gestalterischen Merkmale der näheren Umgebung und der Bestandsbebauung im Plangebiet auf.

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Im bereits bebauten Bereich (WA1) sind in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen und den baulichen Bestand Sattel- und Walmdächer (einschließlich Krüppelwalmdächer) mit einer Neigung von 42° bis 48° zulässig. Auch in den Bereichen WA2 und WA3 soll eine homogene Kubatur entwickelt werden. Zulässig sind daher Sattel-, Zelt- und Walmdächer (einschließlich Krüppelwalmdächer) mit einer Neigung von 35° bis 45°. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind in den WA1, WA2 und WA3 zulässig an Dachaufbauten und Zwerchgiebeln sowie auf Anbauten und Terrassenüberdachungen, wenn und soweit diese nicht mehr als 1/3 der Grundfläche des Gebäudes in Anspruch nehmen. So kann gewährleistet werden, dass die Gebäudeteile untergeordnet sind und keine prägende Wirkung haben.

Zusätzlich werden Dachaufbauten durch örtliche Bauvorschriften in ihrer Größe beschränkt. Es wird festgesetzt, dass Dachgauben nur in der ersten Geschossebene der unter geneigten Dachflächen errichteten Räume zulässig sind. Außerdem darf die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -einschnitte maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche des Gebäudes betragen. Zu den Dachaufbauten im Sinne dieser Regelung zählen Dachgauben sowie Zwerchgiebel, die auf der Außenwand errichtet werden oder um bis zu 0,5 m vor diese hervortreten.

Um eine einheitliche Gestaltung der im WA1, WA2 und WA3 zulässigen Doppelhäuser zu gewährleisten, wird eine einheitliche Gestaltung dieser im Hinblick auf die Fassaden und Dächer vorgeschrieben. So müssen die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper in Material und Farbe einheitlich ausgeführt werden. Dächer sind ebenfalls in Farbe, Material und Neigung einheitlich herzustellen. Mit Blick auf die Anforderungen des Klimaschutzes sind andere Farben und Materialien für flächendeckende Bepflanzungen und für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Entsprechend den ortsüblichen Gestaltungsmerkmalen sind glänzende Materialien ausschließlich für Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

Für die Mehrfamilienhausbebauung im zentralen Plangebiet (WA4) wird eine Gestaltung mit Flachdächern (0° - 5°) vorgesehen, um hier Akzente mit einer modernen Formsprache zu setzen und die Entwicklung großer Gebäudehöhen, die sich aufgrund der in diesem Bereich größeren Gebäudetiefe bei geneigten Dächern ergeben könnten, zu vermeiden.

Für eine harmonische Gestaltung des Übergangs von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Raum werden darüber hinaus Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen getroffen. Bauliche Grundstückseinfriedungen sind nur als sichtoffene Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Davon ausgenommen sind bauliche Sichtschutzanlagen an der Grundstücksgrenze, wenn und soweit diese eine Länge von 6,0 m je Grundstück sowie eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten, um z.B. Terrassen wirksam abzuschirmen.

Innerhalb des in der Planzeichnung gesondert als "Vorgartenfläche" gekennzeichneten Bereiches sind bauliche Grundstückseinfriedungen nur als sichtoffene Drahtzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, sofern erforderliche Sichtfelder freigehalten werden. So wird

die Möglichkeit des Sichtschutzes für die Bewohnerinnen und Bewohner gewährleistet und zugleich ein durch bauliche Einfriedungen dominierter Straßenraum verhindert.

## 8. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des bisher unbebauten Teils des Plangebietes erfolgt über eine neue Anbindung an die nördliche Rödderstraße (K27) sowie zwei Anbindungspunkte an die Straßen Nosterkamp und Nosterplatz im Osten. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt somit in Form eines Erschließungsringes, der insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden soll. Um eine perspektivische Erweiterung der Bauflächen in Richtung Westen nicht auszuschließen, werden entsprechende Anbindungspunkte berücksichtigt. Im Verlauf der neuen Verkehrsflächen sollen straßenbegleitend öffentliche Stellplätze angeordnet werden. Die bestehenden und geplanten Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Eine Öffnung des Fuß- und Radweges zwischen Nosterplatz und Finkenstraße für den motorisierten Verkehr ist nicht vorgesehen. Hier erfolgt weiterhin die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.

Im Rahmen der Anbindung an die Rödderstraße wird eine umfangreiche Anpassung der Fuß- und Radwegführung erforderlich. Durch eine Aufweitung der Verkehrsflächen in südliche Richtung soll westlich des Plangebietes eine Verschwenkung des südlichen Fuß- und Radweges erfolgen und eine neue Querungshilfe geschaffen werden. Der Fuß- und Radweg auf der nördlichen Seite der Rödderstraße wird bis zur geplanten neuen Querungshilfe verlängert.

Die gem. Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW) erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasser- und Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Dülmen GmbH mittels Anschluss an das bestehende umliegende Versorgungsnetz sichergestellt. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bieten ausreichenden Raum für die Herstellung weiterer Leitungssysteme sowohl im Bereich der Energie- bzw. Wärmeversorgung als auch der Datenkommunikation.

Im Bereich der nordöstlichen Bestandsbebauung befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Kanalisationsanlagen innerhalb der als Stellplätze und Vorgärten genutzten Straßenparzellen. Die Flächen werden gem. der tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger versehen, um die Infrastrukturtrassen zu sichern.

Ausgehend von den Anforderungen, die das DVGW Arbeitsblatt W 405<sup>6</sup> für die Bereitstellung von Löschwasser zur Sicherstellung des Grundschutzes benennt, ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für allgemeine Wohngebiete über jeweils einen Zeitraum von 2 Stunden auszugehen. Derzeit kann im öffentlichen Trinkwassernetz durch die Stadtwerke Dülmen GmbH eine Wassermenge von 70 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bereitgestellt werden. Nach Angaben der Stadtwerke erfolgt 2031/2032 ein sogenannter Ringschluss im Trinkwassernetz durch welchen die geforderten 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden voraussichtlich bereitgestellt werden können.

<sup>6</sup> DVGW - Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008): Technische Regel - Arbeitsblatt W 405: Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Bonn

Bis zur Umsetzung etwaiger erforderlicher Maßnahmen wird dem erforderlichen Brandschutz durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen Rechnung getragen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird in dem geplanten Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Hegegraben eingeleitet. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Entwässerungsplanung setzt der Bebauungsplan für den Standort des Regenrückhaltebeckens eine Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit entsprechender Zweckbestimmung fest. Um bei Starkregenereignissen überschüssiges Wasser sicher abzuleiten und Überschwemmungen zu verhindern, werden Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Notwasserweg“ festgesetzt. Der geplante Notwasserweg leitet das überschüssige Wasser vom tiefsten Punkt des Gebietes, der Wendeanlage am Nosterkamp, zum Hegegraben und entlastet so das reguläre Entwässerungssystem. Zum Schutz der wasserwirtschaftlichen Belange wird der Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG) entlang des Hegegrabens auf Höhe der neuen Baugrundstücke als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Als Maßnahme der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung wird festgesetzt, dass Zufahrten zu geschlossenen und offenen Garagen (Carports) sowie private Stellplätze in ihrer gesamten Fläche in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Darüber hinaus sind Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von geschlossenen und offenen Garagen (Carports) mit einem mindestens 10 cm dicken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv mit Gräsern und Stauden zu bepflanzen. Um dem Nutzungszweck nicht entgegenzustehen, sind Flächen für Dachterrassen, Belichtungs- oder Belüftungselemente und technische Anlagen (ausgenommen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) hiervon ausgenommen.

Vor dem Hintergrund des durch die Auswirkungen des Klimawandels gesteigerten Hochwasserrisikos sind die entsprechenden Regelungen des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPH)<sup>7</sup> 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 Hochwasserpotenzials erfolgt durch eine Auswertung der betreffenden Hochwasserrisikokarte<sup>8</sup> und der Hochwassergefahrenkarte<sup>9</sup>. Dabei ist festzuhalten, dass innerhalb des Geltungsbereichs auch im Falle eines Hochwasserereignisses mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>extrem</sub>) kein Hochwasserrisiko bzw. keine Hochwassergefahr besteht. Das nächstgelegene Risikogewässer ist der nordwestliche Kleuterbach.

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 Starkregengefahrenhinweiskarten für NRW.

---

<sup>7</sup> 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)

<sup>8</sup> Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Nordrhein-Westfalen (2025c): Hochwasserrisikokarte – Niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ extrem). Verfügbar unter: [https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-plus-karte?&itnrw\\_layer=HW\\_HR\\_NIED](https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-plus-karte?&itnrw_layer=HW_HR_NIED) (Abgerufen am: 03.09.2025)

<sup>9</sup> Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Nordrhein-Westfalen (2025f): Hochwassergefahrenkarte – Niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ extrem). Verfügbar unter: [https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-plus-karte?&itnrw\\_layer=HW\\_HG\\_NIED](https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-plus-karte?&itnrw_layer=HW_HG_NIED) (Abgerufen am: 03.09.2025)

Auf den unbebauten Flächen ist eine im zentralen Plangebiet gelegene Geländesenke erkennbar, die beim Eintreten von seltenen Starkregenereignissen<sup>10</sup> (Wiederkehrintervall 100 Jahre) bzw. extremen Starkregenereignissen<sup>11</sup> (Niederschlagsmengen von 90 mm/h) geringfügig überflutet werden kann (10-30 cm). Teile der privaten Gärten sowie der Wendehammer der Straße Nosterkamp sind ebenfalls von geringfügigen Wassereinstauungen betroffen (10-30 cm). Sehr vereinzelt können in den o.g. Bereichen Einstautiefen von max. 0,35 m erreicht werden.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Geländeoberfläche in diesem Bereich neu modelliert, sodass mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses zu rechnen ist. Im Rahmen der o.g. Entwässerungskonzeption wird sichergestellt, dass keine Gefahr durch oberflächlich abfließendes Wasser für die neuen Bauflächen und die unmittelbar angrenzenden Bereiche besteht. Für die o.g. heute bereits betroffenen Bestandsgrundstücke werden Maßnahmen des architektonischen Selbstschutzes empfohlen.

## 10. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 „Nosterkamp - Neuaufstellung“ wird der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 83/3 „Nosterkamp“, der sich innerhalb des Plangebietes befindet, überplant. Gemäß § 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 Nr. 83/3 „Nosterkamp“ ist für das Plangebiet ein planerischer Eingriff bereits zulässig bzw. in Teilen auch erfolgt.

Die ergänzenden Flächen für das Regenrückhaltebecken werden auf bestehenden Ackerflächen im Außenbereich festgesetzt. Gemäß Prüfung auf Grundlage des „Biotopwertverfahrens zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld“<sup>12</sup> ergibt sich auch für den Erweiterungsbereich kein Ausgleichserfordernis, da der Grundwert der Biotoptypen im Ausgangs- und Planzustand gleich ist.

Um ein durchgrüntes und aufgelockertes Straßenbild herzustellen, sind Längsseiten von Garagen, offenen Garagen und Nebenanlagen, deren Abstand zur Straßenverkehrsfläche weniger als 3,00 m beträgt, mit einer mindestens 0,5 m breiten Hecke fachgerecht abzapflanzen oder ganzflächig durch Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Eine im Jahr 2025 durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung<sup>13</sup> hat zum Ergebnis, dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<sup>14</sup> in Verbindung mit den Regelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG auszuschließen ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung der im Fachinformationssystem des Landesamtes

<sup>10</sup> Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025a): Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW des BKG – Seltener Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre). Verfügbar unter: [https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw\\_layer=HW\\_SRHK\\_SELTEN](https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw_layer=HW_SRHK_SELTEN) (Abgerufen am 03.09.2025)

<sup>11</sup> Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025b): Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW des BKG – Extremem Starkregen (90 mm/h). Verfügbar unter: [https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw\\_layer=HW\\_SRHK\\_EXTREM](https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw_layer=HW_SRHK_EXTREM) (Abgerufen am 03.09.2025)

<sup>12</sup> Kreis Coesfeld (2006): Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld, Coesfeld 03.01.2006

<sup>13</sup> natur-aspekte kalhues (2025): Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1. Bebauungsplan Nr. 254 „Nosterkamp“ Stadt Dülmen. Haltern am See, 26.05.2025 (akt. 12.08.2025)

<sup>14</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2542) in der zurzeit geltenden Fassung

für Natur, Umwelt und Klimaschutz NRW verzeichneten „planungsrelevanten Arten“ und auch der nicht im FIS verzeichneten Reptilien ist nicht zu erwarten.

An den Bestandsgebäuden im Plangebiet sind laut Artenschutzprüfung der Stufe I prinzipiell Quartiernutzungen durch Fledermäuse möglich. Auch kommen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Mehlschwalbe und bedingt auch Feldsperling sowie Star an Bestandsgebäuden in Frage. Die Bestandsgebäude wurden im Rahmen der ASP I nicht im Einzelnen untersucht, da mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich der Bestand gesichert wird und keine Eingriffe vorbereitet werden, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Prüfung erfordern. Bei konkreten Bauvorhaben im Gebäudebestand ist eine artenschutz-rechtliche Prüfung auf Ebene der Baugenehmigung durchzuführen. Für genehmigungsfreie Vorhaben gelten darüber hinaus die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) unmittelbar.

Unter Berücksichtigung dessen ist nach der im Umweltbericht dargelegten Ermittlung und Bewertung der durch den Bebauungsplan berührten Umweltbelange davon auszugehen, dass die Realisierung der Planung zu keinen erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen führt.

## 11. Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Rödderstraße (K27). Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83/3 „Nosterkamp“ wurde ein Hinweis aufgenommen, dass für die Bebauung entlang der Rödderstraße passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern der Schutzklasse 2 gemäß der VDI-Richtlinie 2719 empfohlen werden.

Vom Kreis Coesfeld wurden Daten zur Verkehrsbelastung im Verlauf der Kreisstraße K27 aus dem Jahr 2020 zur Verfügung gestellt. Auf Höhe des Plangebietes ist von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von rd. 2.000 Fahrzeugen auszugehen. Eine Berechnung der Schallimmissionen gemäß den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“<sup>15</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass die gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“<sup>16</sup> maßgeblichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und von 45 dB(A) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschritten werden. Die Überschreitung betrifft ausschließlich die o.g. Bereiche entlang der Rödderstraße. Im Bereich der straßenzugewandten Baugrenzen werden maximale Mittelungspegel von 58 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht erreicht. Die Orientierungswerte werden somit um bis zu 3 dB(A) überschritten. Aufgrund der geringen Überschreitung und da die betroffenen Grundstücke bereits vollständig bebaut sind, wird von verbindlichen Schallschutzmaßnahmen weiterhin abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die privaten Bauherren der o.g. Empfehlung im Rahmen der Errichtung der Bestandsgebäude gefolgt sind.

Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von Geräuschen wird in den Bebauungsplan erneut ein Hinweis aufgenommen, wonach die Ausführung der nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“<sup>17</sup> erfüllen sollten. Dazu sind die definierten Lärmpegelbereiche und maßgeblichen Außenlärmpegel in ihrer räumlichen Abgrenzung in der Planzeichnung dargestellt.

<sup>15</sup> Der Bundesminister für Verkehr, Abteilung Straßenbau (1990): Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS 90

<sup>16</sup> Deutsches Institut für Normung e.V. (2002): DIN 18005-1:2002-07 Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung. Berlin

<sup>17</sup> Deutsches Institut für Normung e.V. (2018): DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen. Berlin

Das Plangebiet befindet sich an der Grenze zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Die Überprüfung der möglichen Geruchsvorbelastung durch Tierhaltungsbetriebe im Umfeld ergab, dass keine wesentlichen Immissionen im Plangebiet zu erwarten sind.

Da es sich bei der Planung um die Arrondierung des heutigen Siedlungsrandes und die Erneuerung bestehender Baurechte handelt, erfolgt auch keine Einschränkung emittierender Betriebe durch ein erstmaliges „Heranrücken“ schutzbedürftiger Wohnnutzungen.

## 12. Maßnahmen zur Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da sich die neu zu entwickelnden Flächen im Eigentum der Stadt Dülmen befindet und insoweit die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Planung und deren Umsetzung bereits vorliegen.

## 13. Altlasten, Bodenschutz

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

## 14. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmäler und Bodendenkmäler bekannt. Da grundsätzlich archäologische Funde nicht auszuschließen sind, wird im Bebauungsplan auf die Anzeigepflicht bei verdächtigten Bodenfunden nach § 16 Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) hingewiesen.

## 15. Flächenbilanz

Festgesetzte Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil v.H.
Allgemeine Wohngebiete	24.403	78
Öffentliche Verkehrsflächen	4.201	13
Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	147	0,5
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“	950	3
Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“	1.398	4
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Notwasserweg“	131	0,4
Summe	31.230	100

## 16. Kosten

Für die Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist von folgenden Kostenpunkten auszugehen:

Straßenbau	ca. 930.000 €
Entwässerungsanlagen	ca. 670.000 €
Summe	ca. 1.600.000 €

## **Teil II Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 „Nosterkamp – Neuaufstellung“ der Stadt Dülmen.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichts umfasst dessen Geltungsbereich und die angrenzenden Bereiche. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes variiert der Untersuchungsraum.

Die Erfordernisse an Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange werden angesichts der Zielrichtung der geplanten Änderung des Bebauungsplanes, welche primär in der Siedlungsentwicklung auf einer bisherigen Ackerfläche liegt, als gering eingestuft.

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes**

Mit der (Neu-)Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines zeitgemäßen und bedarfsgerechten Wohngebietes in Dülmen-Hiddingsel geschaffen werden. Es entstehen rd. 30 Neubaugrundstücke auf 1,5 ha. Darüber hinaus werden bestandssichernde Festsetzungen mit maßvollen Entwicklungsspielräumen für die bereits bebauten Flächen getroffen.

##### Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht zugelassen.

Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, wobei die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % zugunsten der in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Anlagen (Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen etc.) möglich ist.

Festgesetzt werden Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten im Übergang zur Bestandsbebauung und als Abgrenzung zur freien Landschaft. Im Übergang zum nördlichen Bestand ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen möglich, wobei das Obergeschoss entweder in Anlehnung an den Bestand im Dachgeschoss oder alternativ mit voll zweigeschossiger Fassadenansicht errichtet werden kann. Im übrigen Plangebiet wird eine „echte Zweigeschossigkeit“ mit einer Traufhöhe von mindestens 6 m verbindlich vorgegeben, um eine angemessene Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Im zentralen Plangebiet besteht die Möglichkeit Mehrfamilienhäuser mit Flachdach und Staffelgeschoss zu errichten, um zukünftig ein differenziertes Angebot zu schaffen.

Die verkehrliche Erschließung der bisher unbebauten Grundstücke erfolgt über eine ergänzende Anbindung an die Rödderstraße (K27) im Norden. Die neuen Planstraßen bilden in Kombination mit den Bestandsstraßen Nosterkamp und Nosterplatz einen Erschließungsring. Der Fuß- und Radweg zur Finkenstraße wird als solcher erhalten und festgesetzt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in dem südwestlich festgesetzten Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Hegegraben eingeleitet. Außerdem werden Notwasserwege festgelegt und es erfolgt eine dezentrale Rückhaltung durch die Begrünung von Flachdächern. Entlang des Hegegrabens wird der Gewässerrandstreifen als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung gesichert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 „Nosterkamp - Neuaufstellung“ wird der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 83/3 „Nosterkamp“, der sich innerhalb des Plangebietes befindet, überplant. Gemäß § 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 Nr. 83/3 „Nosterkamp“ ist für das Plangebiet ein planerischer Eingriff bereits zulässig bzw. in Teilen auch erfolgt. Die ergänzenden Flächen für das Regenrückhaltebecken werden auf bestehenden Ackerflächen im Außenbereich festgesetzt. Gemäß Prüfung auf Grundlage des „Biotopwertverfahrens zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld“<sup>18</sup> ergibt sich auch für den Erweiterungsbereich kein Ausgleichserfordernis, da der Grundwert der Biotoptypen im Ausgangs- und Planzustand gleich ist.

Die Flächen des Bebauungsplangebietes teilen sich wie folgt auf:

<b>Festgesetzte Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil v.H.</b>
Allgemeine Wohngebiete	24.403	78
Öffentliche Verkehrsflächen	4.201	13
Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	147	0,5
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“	950	3
Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“	1.398	4
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Notwasserweg“	131	0,4
<b>Summe</b>	<b>31.230</b>	<b>100</b>

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und deren Berücksichtigung**

Die auf den nachfolgend genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Bedeutung für die Planung inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter behandelt.

### **Räumliche Planung**

(Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung)

<sup>18</sup> Kreis Coesfeld (2006)

(Bezirksregierung Münster: Regionalplan Münsterland vom 17.04.2025)  
(Stadt Dülmen: Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dülmen vom 26.06.1980)

Das BauGB regelt unter anderem die Aufgaben und Abläufe in der Bauleitplanung, wobei gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Dabei sind die in § 1a BauGB aufgeführten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Somit sind im Rahmen der Bauleitplanung die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu überprüfen. Darüber hinaus sind die Umweltauswirkungen auf weitere Schutzgüter wie Tiere, Pflanzen, Landschaft, die biologische Vielfalt (Arten- und Biotopschutz), Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu beurteilen. Außerdem sind auch die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander zu bewerten.

Hiddingsel wird als Ortsteil mit weniger als 2.000 Einwohnenden im Regionalplan Münsterland als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) festgelegt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen werden die Flächen innerhalb des Plangebietes überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Die Flächen zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die durch die Planung entstehende Flächeninanspruchnahme begründet sich im Wesentlichen im Bedarf an örtlichen Wohnbauflächen, zu deren Deckung städtebaulich integrierte Standorte oder Brachflächen nicht in ausreichender Größenordnung zur Verfügung stehen. Es handelt sich jedoch um Flächen für die bereits Planungsrecht besteht, sodass eine erstmalige planerische Inanspruchnahme von – ggf. höherwertigeren – Flächen an anderer Stelle vermieden werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Wohngebiet entwickelt, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sowie die unterschiedlichen Nutzungsansprüche und Schutzbedürfnisse berücksichtigt. Darüber hinaus werden durch die getroffenen Festsetzungen u.a. der Versiegelungsgrad begrenzt, Grünflächen gesichert und Klimaanpassungsmaßnahmen sichergestellt.

#### **Naturschutz**

(Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zurzeit geltenden Fassung)  
(Landesnaturschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 in der Fassung vom 15.11.2016 (GV.NRW.S.568) in der zurzeit geltenden Fassung)

§ 14 des BNatSchG definiert Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft. In § 30 Abs. 1 LNatSchG NRW werden hierzu ergänzend Eingriffstatbestände festgelegt. Gemäß der §§ 13 und 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot). Ansonsten ist

der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahme). Sind gemäß § 18 BNatschG auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Gemäß § 39 BNatschG ist es verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiter ist es verboten, wildlebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen [...] oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten und Lebensstätten wildlebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die Eingriffe in Natur und Landschaft vermeiden und vermindern.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht keine Notwendigkeit für eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da ein Eingriff in Natur und Landschaft durch den ursprünglichen Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig und teilweise bereits erfolgt ist. Die ergänzenden Flächen für das Regenrückhaltebecken werden auf bestehenden Ackerflächen im Außenbereich festgesetzt. Gemäß Prüfung auf Grundlage des „Biotopwertverfahrens zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld“ ergibt sich auch für den Erweiterungsbereich kein Ausgleichserfordernis, da der Grundwert der Biotoptypen im Ausgangs- und Planzustand gleich ist.

#### **Bodenschutz**

(Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der zurzeit geltenden Fassung)

(Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) vom 09.05.2000 in der zurzeit geltenden Fassung)

Der § 1 des BBodSchG legt fest, dass die Funktion des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen ist. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Im LBodSchG werden ergänzend hierzu weitere landesspezifische Vorschriften aufgeführt, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden soll. Darüber hinaus sind Böden, welche besondere Bodenfunktionen erfüllen, besonders zu schützen. Auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist im Rahmen der planerischen Abwägung gem. § 4 Abs. 2 LBodSchG vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet begrenzt. Zudem wird festgesetzt, dass die Oberflächen von privaten Stellplätzen sowie die Zufahrten zu offenen und geschlossenen Garagen wasser- und luftdurchlässig zu gestalten sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet kein Altlastenvorkommen zu erwarten. Im Plangebiet liegen keine schutzwürdigen Böden vor.

### **Wasser**

(Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zurzeit geltenden Fassung)

(Landeswassergesetz NRW (LWG) vom 08.07.2016 (GV. NRW. 2016, 559) in der zurzeit geltenden Fassung)

Gemäß § 1 WHG sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nachhaltig zu sichern sowie als nutzbares Gut zu schützen. Niederschlagswasser soll nach § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Abs. 1 WHG enthalten die §§ 77 ff. umfangreiche Erhaltungs- und Schutzvorschriften. Darüber hinaus sind in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des BauGB zu berücksichtigen und im übrigen Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise zu beachten.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das anfallende Niederschlagswasser wird in dem geplanten Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Hegegraben eingeleitet. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Entwässerungsplanung setzt der Bebauungsplan für den Standort des Regenrückhaltebeckens eine Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung fest. Durch verbindliche Maßnahmen der dezentralen Rückhaltung (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächen) sowie die Sicherung von Notwasserwegen erfolgt eine weitere Berücksichtigung. Zum Schutz der wasserwirtschaftlichen Belange wird der Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG) entlang des Hegegrabens als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### **Denkmalschutz**

(Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) vom 01.06.2022 (GV. NRW. S. 662) in der zurzeit geltenden Fassung)

Bau- oder Bodendenkmäler sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt, um den Erhalt und die Pflege der erhaltenswerten Kulturgüter zu gewährleisten. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmäler und Bodendenkmäler bekannt. Da grundsätzlich archäologische Funde nicht auszuschließen sind, wird im Bebauungsplan auf die Anzeigepflicht bei verdächtigten Bodenfunden nach § 16 Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) hingewiesen.

### **Immissionsschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung u. a.)**

(Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123) in der zurzeit geltenden Fassung)

(Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16.BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) in der zurzeit geltenden Fassung)

(Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18.08.2021 (GMBI S. 1050) in der zurzeit geltenden Fassung)

(Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) in der zurzeit geltenden Fassung)

(Deutsches Institut für Normung e.V. (2002): DIN 18005-1:2002-07 Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung)

Durch das BImSchG sollen Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) vorgebeugt werden. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohngebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gem. §§ 42 und 48 BImSchG wird die Bundesregierung zur Durchführung des BImSchG dazu ermächtigt, Rechtsverordnungen und allgemeine Verwaltungsvorschriften über Emissionswerte und Immissionswerte einschließlich der Verfahren zur Ermittlung sowie Maßnahmen zur Einhaltung dieser Werte und zur Überwachung und Messung zu erlassen.

Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unterliegen.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes und damit auch der Schallschutz zu berücksichtigen. Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die Anwendung der DIN 18005 empfohlen.

Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen.

Ein ausreichender Schallschutz gilt als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Dieser ist auch durch städtebauliche Maßnahmen, die der Lärmentstehung vorbeugen bzw. den Lärm mindern zu erreichen.

Die TA Luft konkretisiert u. a. die Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung von Geruchsmissionen. Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung werden in Abhängigkeit von verschiedenen Nutzungsgebieten Immissionswerte als regelmäßiger Maßstab für die höchstzulässige Geruchsmission festgelegt.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Auf der Grundlage der von der Rödderstraße (K27) ausgehenden Schallimmissionen wird im Bebauungsplan als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der Hinweis aufgenommen, dass die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen sollten. Zur Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung sind die maßgebenden Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan gekennzeichnet.

## 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird – bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter – die Beschreibung und Bewertung des Standortes, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, vorgenommen. Daran schließt sich die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung sowie bei Durchführung der Planung an.

Des Weiteren werden die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 13-19 BNatSchG behandelt und dabei die geplanten Maßnahmen, mit denen die festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden, erläutert. Weitere Inhalte des Kapitels sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Abschließend werden die Auswirkungen beschrieben, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Derzeitiger Umweltzustand	
Prüfungsgegenstand	Plangebiet und Umgebung nach bestehendem Planungsrecht
<b>Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt</b>	<p><u>Wohnumfeld und Erholungsfunktion</u></p> <p>Das Plangebiet wird teils wohnbaulich genutzt und teils als Ackerfläche. Die bestehenden privaten Gärten dienen der Erholung und Freizeitgestaltung der Anwohnenden. Die Ackerflächen im Plangebiet und die angrenzenden Gewässerläufe sind nicht bzw. nur für die Bewirtschaftung erschlossen und erfüllen daher keine landschaftsgebundene Naherholungsfunktion. Für die bestehenden Wohngebäude beschränkt sich die Wohnumfeldfunktion der Ackerflächen auf eine Kullissenwirkung.</p> <p><u>Gesundheit und Wohlbefinden</u></p> <p>Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der nördlich angrenzenden Rödderstraße (K27). Eine Berechnung der Schallimmissionen kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und von 45 dB(A) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) um maximal 3 dB(A) überschritten werden. Die Überschreitung betrifft ausschließlich die Bestandsbebauung direkt an der Rödderstraße.</p>
<b>Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz</b>	<p>Das Plangebiet wird teilweise wohnbaulich genutzt und im Südwesten landwirtschaftlich als Acker. Südlich und westlich begrenzen zwei teils von Wildgehölzen begleitete Gewässerläufe das Plangebiet. Das weitere Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung im Norden und Osten sowie von einem Wechsel aus Feldern, Hecken und Feldgehölzen im Süden und Westen.</p> <p>Im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe I<sup>19</sup> wurde vor dem Hintergrund artspezifischer Lebensraum- und Habitatansprüche ermittelt, welche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Untersuchungsgebiet zu erwarten und für welche dieser Arten artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind.</p> <p>Fledermäuse können das Untersuchungsgebiet demnach als Jagdhabitat nutzen. Die das Plangebiet begrenzenden Gehölze bieten jedoch kein Potenzial für Baumquartiere oder Leitbahnen von Fledermäusen. An den Bestandsgebäuden sind prinzipiell Quartiernutzungen möglich.</p>

<sup>19</sup> natur-aspekte kalhues (2025)

	<p>Ackerland und begleitende Saumstrukturen stellen für viele Vogelarten ein potenzielles Nahrungs- bzw. Jagdhabitat dar. Dieses ist jedoch in der Regel als nicht essenziell zu werten, was durch die Bestandsaufnahme vor Ort bestätigt wird. Ein Brutvorkommen planungsrelevanter Arten auf Ackerflächen und in Kleingehölzen kann gutachterlich mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Auch ist im Bereich des Fließgewässers keine Lebensraumeignung für Eisvogel und Nachtigall zu erwarten.</p> <p>Es ist denkbar, dass Mehlschwalbe und bedingt auch Feldsperling sowie Star Fortpflanzungs- und Ruhestätten an Bestandsgebäuden im Plangebiet beziehen. Weitere Gebäude bewohnende Vogelarten konnten ausgeschlossen werden.</p> <p>Innerhalb des Untersuchungsraums befinden sich keine Biotopkatasterflächen, Schutzgebiete oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete.<sup>20</sup></p>
<b>Fläche</b>	<p>Das Plangebiet beläuft sich auf eine Fläche von ca. 3,1 ha und ist etwa zur Hälfte durch Ackerflächen und zur Hälfte durch das bestehende Wohngebiet geprägt. Die Bestandsgrundstücke wurden gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83/3 bebaut. Auch die unbebauten Ackerflächen werden bereits als Verkehrs- und Wohnbauflächen festgesetzt.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen sind innerhalb des Plangebietes im wesentlichen Wohnbauflächen dargestellt. Die Flächen zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des siedlungsnahen Freiraums und wird daher nicht als unzerschnittener verkehrsarmer Raum in Nordrhein-Westfalen aufgeführt.<sup>21</sup></p>
<b>Boden und Wasser</b>	<p>Im Plangebiet liegt der Bodentyp „Braunerde-Pseudogley“ vor. Die Böden sind nicht als schutzwürdige Böden klassifiziert.<sup>22</sup> Ein Vorkommen von Altlasten ist nicht zu erwarten.<sup>23</sup></p> <p>Im Plangebiet ist mit einem Grundwasserflurabstand zwischen wenigen Dezimetern und maximal etwa 1,25 m zu rechnen. Es ist ein nach Osten gerichteter Grundwasserabstrom zu erkennen.<sup>24</sup></p> <p>Südlich des Plangebietes verläuft der Hegegraben (WL 135) und im Westen verläuft ein weiterer Graben (WL 138), der in den Hegegraben mündet. Es handelt sich hierbei um begradigte Ackergräben.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb von ausgewiesenen Trinkwasserschutzzonen und außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.<sup>25</sup></p> <p>Das Plangebiet ist nicht durch Überflutungen von Hochwasserereignissen hoher (HQ 20)<sup>26</sup>, mittlerer (HQ 100)<sup>27</sup> und niedriger (HQ extrem)<sup>28</sup> Eintrittswahrscheinlichkeit gefährdet.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes besteht auf der Grundlage der derzeitigen topographischen Verhältnisse eine geringe Gefahr der Überflutung durch Starkregenereig-</p>

<sup>20</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (2025c)

<sup>21</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (2025d)

<sup>22</sup> Geologischer Dienst NRW (2025a)

<sup>23</sup> Kreis Coesfeld (2025a)

<sup>24</sup> GeoConsult Dülmen (2025)

<sup>25</sup> Kreis Coesfeld (2025b)

<sup>26</sup> Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Nordrhein-Westfalen (2025a)

<sup>27</sup> Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Nordrhein-Westfalen (2025b)

<sup>28</sup> Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Nordrhein-Westfalen (2025c)

	<p>nisse. Auf den unbebauten Flächen ist eine im zentralen Plangebiet gelegene Geländesenke erkennbar, die beim Eintreten von seltenen Starkregenereignissen<sup>29</sup> (Wiederkehrintervall 100 Jahre) bzw. extremen Starkregenereignissen<sup>30</sup> (Niederschlagsmengen von 90 mm/h) geringfügig überflutet werden kann (10-30 cm). Teile der privaten Gärten sowie der Wendehammer der Straße Nosterkamp sind ebenfalls von geringfügigen Wassereinstauungen betroffen (10-30 cm). Sehr vereinzelt können in den o.g. Bereichen Einstautiefen von max. 0,35 m erreicht werden.</p>
<b>Luft und Klima</b>	<p>Die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung sind von der Lage am Ortsrand geprägt und lassen keine nennenswerten Besonderheiten erkennen. Das Plangebiet wird in der Klimatopkarte<sup>31</sup> des LANUK im bebauten Bereich teils als „Vorstadtklima“ und teils als „Stadtklima“ dargestellt. Der Bereich der Ackerflächen ist dem „Freilandklima“ zuzuordnen. Gemäß der Klimaanalysekarte (nacht)<sup>32</sup> werden die unbebauten Ackerflächen als „Grünflächen: Kaltluftvolumenstrom mittel: KSV &gt;300 bis 1500 m<sup>3</sup>/s“ beurteilt. Der Kaltluftvolumenstrom kommt aus nördlicher Richtung und umschließt die Ortschaft Hiddingsel. Die bereits bebauten Flächen weisen die Qualität „Siedlung: keine nächtliche Überwärmung: T ≤ 17 °C“ auf. Hinsichtlich verkehrsbedingter Luftschadstoffe gilt die Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV als ausreichend zum Schutz der menschlichen Gesundheit. Eine Überschreitung der Grenzwerte ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht gegeben.</p>
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	<p>Das Plangebiet befindet sich am Rand der Ortschaft Hiddingsel. Es liegt im Naturpark Hohe Mark und entspricht der klassischen Parklandschaft des Münsterlandes. Das Gebiet ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen und aufgelockerter Einfamilienhausbebauung. Eine wirkungsvolle Eingrünung des bisherigen Siedlungsrandes ist nicht gegeben. Auch wenn das Plangebiet den westlichen Ortseingang von Hiddingsel darstellt, ist die momentane Bedeutung für das Landschaftsbild insgesamt als gering einzustufen.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Innerhalb des Plangebiets existieren keine Baudenkmale. Über das Vorhandensein von Bodendenkmalen besteht keine Kenntnis. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der festgesetzten Leitungsrechte befinden sich Versorgungsleitungen sowie Kanalisationsanlagen.</p>
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern / Wechselwirkungen</b>	<p>Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen hinsichtlich ihrer Ausprägung und Funktion Wechselwirkungen, die sich auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt sowie auf den Boden- und Wasserhaushalt auswirken. Die Strukturen im Plangebiet sind besonders durch dessen landwirtschaftliche Nutzung sowie die wohnbauliche Nutzung geprägt. Dies hat Auswirkungen auf die Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch auf den Boden- und Wasserhaushalt. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind jedoch nicht erkennbar.</p>

<sup>29</sup> Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025a)

<sup>30</sup> Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025b)

<sup>31</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (2025a)

<sup>32</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (2025b)

## 2.2 Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt wird, wird das Plangebiet voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich bzw. im Bereich der Bestandsbebauung wohnbaulich genutzt. Es besteht darüber hinaus weiterhin die Möglichkeit der Entwicklung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 83/3 „Nosterkamp“. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83/3 nicht mehr zeitgemäß und auch wirtschaftlich nicht sinnvoll umsetzbar sind, ist dies jedoch eher unwahrscheinlich. In beiden Varianten wäre nutzungsbedingt keine natürliche Entwicklung i.S. einer wesentlichen ökologischen Verbesserung der Biotopstrukturen zu erwarten.

## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b BauGB ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu erstellen. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB zu beschreiben.

### 2.3.1 Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Prüfungsgegenstand	Bewertung des Umweltzustands
<b>Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt</b>	<p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der nördlich angrenzenden Rödderstraße (K27). Eine Berechnung der Schallimmissionen kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und von 45 dB(A) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) um maximal 3 dB(A) überschritten werden. Die Überschreitung betrifft ausschließlich die Bestandsbebauung direkt an der Rödderstraße. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet erfolgte bereits im Bebauungsplan Nr. 83/3, auf dessen Grundlage Wohngebäude im Plangebiet errichtet wurden. Planungsrechtlich erfolgt daher keine Verschlechterung der Immissionssituation. Wie auch im Bebauungsplan Nr. 83/3 werden zur Sicherung der Wohnnutzungen gegenüber Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen an den lärmzugewandten Gebäudefassaden empfohlen. Auf diesem Wege können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt und erhebliche Lärmeinwirkungen auf die schutzbedürftigen Wohnräume ausgeschlossen werden. Eine relevante Vorbelastung durch Geruchsmissionen kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Hinsichtlich der potenziellen Gefahren für die menschliche Gesundheit, die infolge von Starkregenereignissen im Plangebiet auftreten können, wird an dieser Stelle auf die entsprechenden Ausführungen zum Schutzgut Wasser verwiesen.</p> <p><u>Wohn-, Wohnumfeld und Erholungsfunktion</u></p> <p>Da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ergibt sich planungsrechtlich keine erstmalige Inanspruchnahme der Flächen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt jedoch zum Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Funktion als siedlungsnaher Raum mit geringer Bedeutung für die lokale landschaftsgebundene Erholungsfunktion und zu einer Reduktion der Kulissenwirkung sowie der Attraktivität des Gebietes für Bewohnerinnen und Bewohner der umliegenden Wohngebiete.</p>

	<p><u>Bauzeitbedingte Wirkungen</u></p> <p>Durch die Planung ist mit einer unveränderten vorübergehenden Belästigung in der Erschließungs- und Bauphase durch Bau- und Verkehrslärm zu rechnen. Diese sowie auch sonstige belästigende Risiken (z.B. Geruch, Erschütterung, Staub) können zwar temporär an der benachbarten Bebauung auftreten, stellen aber keine unzumutbare Belästigung dar.</p> <p><b>Zusammenfassend sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich anzusehen.</b></p>
<p><b>Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz</b></p>	<p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Die Inanspruchnahme von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, von Landschaft sowie die Belange des Arten- und Biotopschutzes bleiben im Rahmen der Bebauungsplanneuaufstellung unverändert gegenüber der ursprünglichen Planung.</p> <p>Die im Jahr 2025 durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung<sup>33</sup> hat zum Ergebnis, dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) in Verbindung mit den Regelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG auszuschließen ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung von „planungsrelevanten Arten“ und auch der nicht im FIS verzeichneten Reptilien ist nicht zu erwarten. An den Bestandsgebäuden im Plangebiet sind prinzipiell Quartiernutzungen durch Fledermäuse möglich. Auch kommen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Mehlschwalbe und bedingt auch Feldsperling sowie Star an Bestandsgebäuden in Frage. Die Bestandsgebäude wurden im Rahmen der ASP I nicht im Einzelnen untersucht, da mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich der Bestand gesichert wird und keine Eingriffe vorbereitet werden, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Prüfung erfordern. Bei konkreten Bauvorhaben im Gebäudebestand ist eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Ebene der Baugenehmigung durchzuführen. Für genehmigungsfreie Vorhaben gelten darüber hinaus die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) unmittelbar.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkungen</u></p> <p>Temporäre Auswirkungen auf das Schutzgut sind während der Bauzeit durch Lärm- und Staubbelästigungen grundsätzlich denkbar. Eine vorübergehende Flächeninanspruchnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgt weder für Baustraßen noch für Lager- und Arbeitsflächen.</p> <p><b>Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz unter Berücksichtigung der geringen Empfindlichkeiten nicht zu erwarten.</b></p>
<p><b>Fläche</b></p>	<p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bleibt die planungsrechtliche Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche nahezu unverändert. Lediglich die Flächen für das Regenrückhaltebecken liegen außerhalb des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 83/3. Dadurch, dass der Grundwert der betroffenen Biotoptypen im Ausgangs- und Planzustand gleich ist wird der Eingriff möglichst geringgehalten.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkfaktoren</u></p>

<sup>33</sup> natur-aspekte kalhues (2025)

	<p>Die Baumaßnahmen betreffen die südwestliche Fläche des Plangebietes. Eine vorübergehende Flächeninanspruchnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgt weder für Baustraßen noch für Lager- und Arbeitsflächen.</p> <p><b>Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche nicht zu erwarten.</b></p>
<p><b>Boden</b></p>	<p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Für Teile des Plangebietes erfolgt zwar keine erstmalige planerische Inanspruchnahme, jedoch erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Planung eine erstmalige tatsächliche Überbauung von Böden. Für diese Teilbereiche ist die faktische Wirkintensität der Planung auf das Schutzgut Boden als sehr hoch einzustufen. Der Bodenabtrag durch den notwendigen Erdaushub für die Herstellung der Gebäude sowie die Überbauung und damit einhergehende Versiegelung von Boden, der bisher nicht baulich in Anspruch genommen wurde, bedeutet einen unvermeidbaren Verlust der natürlichen Funktionen des Schutzguts Bodens.</p> <p>Planungsrechtlich ergeben sich im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan nur geringfügige Änderungen, die die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden betreffen. Diese Änderungen beziehen sich auf den Bereich des Regenrückhaltebeckens. Hier ist der erstmalige planungsrechtliche Verlust des im Plangebiet vorliegenden gewachsenen und belebten Schutzgutes Boden unvermeidbar. Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf das notwendige Maß begrenzt. Zudem wird festgesetzt, dass die Oberflächen von privaten Stellplätzen sowie die Zufahrten zu Garagen wasser- und luftdurchlässig zu gestalten sind und dass Flachdächer zu begrünen sind. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).</p> <p>Durch die genannten Maßnahmen und dadurch, dass etwa die Hälfte des Plangebietes bereits bebaut wurde, im Geltungsbereich keine schutzwürdigen Böden vorliegen und mit dem Eingriff keine planerische Verschlechterung der ökologischen Wertigkeit verbunden ist, werden die Belange des Bodenschutzes hinreichend beachtet.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkfaktoren</u></p> <p>Innerhalb des Bebauungsplangebietes treten während der Bauphase grundsätzlich Gefährdungen des Bodens durch Verdichtung oder Verschmutzung auf. Durch eine den technischen Anforderungen entsprechende und umsichtige Bauausführung ist dieses Risiko eingrenzbar. Eine Vermeidung von dauerhaften Bodenverdichtungen sowie Schad- und Fremdstoffeinträgen in den Boden während der Bauarbeiten durch eine dem Stand der Technik entsprechende Bauausführung sowie die Sicherung und der Schutz des Oberbodens während der Bauarbeiten gem. DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ werden vorausgesetzt. Die Entsorgung abgelagerter Bodenmassen erfolgt gemäß abfallrechtlicher Bestimmungen und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p><b>Erhebliche Eingriffe in den Boden sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes somit nicht verbunden.</b></p>
<p><b>Wasser</b></p>	<p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Durch die Bebauungsplanänderung bleibt die Beeinflussung des Schutzgutes Wasser gegenüber der ursprünglichen Planung unverändert. Die Versiegelung</p>

	<p>von Flächen führt zur Reduzierung der natürlichen Versickerung sowie der damit verbundenen Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des oberflächlichen Abflusses.</p> <p>Die Ableitung der Abwässer im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird vor Ort im festgesetzten Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Hegegraben (WL 135) abgeleitet. Hier ist von einer Verbesserung gegenüber dem bisherigen städtebaulichen Konzept auszugehen, da der Bebauungsplan Nr. 83/3 keine Rückhaltung und somit eine direkte Einleitung in die Kanalisation vorsah. Durch Maßnahmen der dezentralen Rückhaltung (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächen) sowie die Sicherung von Notwasserwegen erfolgt eine weitere Entlastung des Entwässerungssystems im Falle von Starkregen.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkfaktoren</u></p> <p>Bezüglich der bauzeitbedingten und betriebsbedingten Verschmutzungsgefährdungen kann aufgrund der guten technischen Vermeidungsmöglichkeiten nach dem Stand der Technik davon ausgegangen werden, dass kein relevantes Gefährdungspotenzial besteht.</p> <p><b>Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.</b></p>
<p><b>Luft und Klima</b></p>	<p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft bleiben im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan unverändert.</p> <p>Insgesamt nimmt der Grad der tatsächlichen Flächenversiegelung im südwestlichen Plangebiet gegenüber der heutigen Nutzung als Acker zu. Durch die Bebauung sind lokalklimatisch betrachtet Aufwärmeeffekte aufgrund der zunehmenden Bebauungsdichte wahrscheinlich, die jedoch aufgrund der geringen Größe und der aufgelockerten Bebauung voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima haben werden. Auch ist aus diesen Gründen nicht von erheblichen Auswirkungen auf den Kaltluftvolumenstrom „mittel“ auszugehen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen keine klimarelevanten Emissionen.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkungen</u></p> <p>Bauzeitbedingte Wirkungen auf das Klima und die Lufthygiene sind vorübergehend durch kurzzeitige lokale Staubbelastungen durch die Bautätigkeiten und geringfügige Belastungen durch Abgasschadstoffe der Baufahrzeuge möglich.</p> <p><b>Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.</b></p>
<p><b>Landschafts- und Ortsbild</b></p>	<p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild bleiben im Vergleich zu der ursprünglichen Planung nahezu unverändert.</p> <p>Der landschaftsästhetische Eingriff wird nur lokal wahrnehmbar sein und ist mit Blick auf die vorhandene Nutzung als Acker bzw. Wohngebiet und ihrer geringen Bedeutung für das Landschaftsbild als gering einzustufen. Die Grünstrukturen entlang des Hegegrabens werden durch die Ausweisung des Gewässerrandstreifens als öffentliche Grünfläche berücksichtigt und mildern den Eingriff zusätzlich ab.</p>

	<p><u>Bauzeitbedingte Wirkungen</u>  Während der Bauphase ist von einer optischen Störung des Plangebietes und der angrenzenden Gebiete durch den Baubetrieb mit Baumaschinen auszugehen. Eine vorübergehende Flächeninanspruchnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgt jedoch weder für Baustraßen noch für Lager- und Arbeitsflächen.</p> <p><b>Insgesamt ist ein erheblicher Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild nicht zu erwarten.</b></p>
<p><b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b></p>	<p><u>Planbedingte Auswirkungen</u>  Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter bleiben im Vergleich zu der ursprünglichen Planung unverändert.  Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdigen Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vorhanden, sodass eine negative Beeinflussung von Kulturgütern durch die Planung unwahrscheinlich ist.  Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden können und diese der Stadt Dülmen und dem LWL unverzüglich anzuzeigen sind.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkungen</u>  Während der Bautätigkeiten könnten kulturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, die unverzüglich anzuzeigen sind. Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Durch eine den technischen Anforderungen entsprechende und umsichtige Bauausführung ist das Risiko von Schäden an den bestehenden Gasleitungen als gering einzustufen.</p> <p><b>Eine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstiger Sachgüter ist somit nicht zu erwarten.</b></p>
<p><b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b></p>	<p>Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen hinsichtlich ihrer Ausprägung und Funktion Wechselwirkungen, die sich auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt sowie auf den Boden- und Wasserhaushalt auswirken. Sekundäre Wechselwirkungen sind die Verringerung des Lebensraums von Tier- und Pflanzenarten, die Herabsetzung der Grundwasserneubildung und -speicherung, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation, der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die landwirtschaftliche Produktion und der Funktion als Lebens- und Erholungsraum.</p> <p><b>Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.</b></p>

### 2.3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Überplanung eines in Teilen bereits baulich genutzten Areals. Aufgrund dieser wohnbaulichen Nutzung gehen vom Plangebiet keine wesentlichen positiven Beiträge zur Erhaltung oder Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Mit Einschränkungen für die lokale Flora und Fauna sowie für die biologische Vielfalt ist im Bereich der Bestandsbebauung nicht zu rechnen. Daher ist hier in Folge der Umsetzung der Planung, mit keiner erheblichen Nutzung von natürlichen Ressourcen zu rechnen.

Im südwestlichen Plangebiet befinden sich bislang Ackerflächen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Flächen nicht erstmalig überplant werden, sondern bereits Planungsrecht

gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83/3 besteht. Unabhängig davon ergeben sich durch den Verlust von faktischen Ackerflächen Einschränkungen für die lokale Flora, Fauna und biologische Vielfalt. Das Gebiet steht künftig nicht mehr oder nur noch eingeschränkt als genereller Lebensraum zur Verfügung. Durch die Lage am Ortsrand und den geringen ökologischen Wert der Fläche sind die Auswirkungen jedoch als gering zu bewerten. Darüber hinaus betrifft das Vorhaben die natürlichen Ressourcen Fläche, Boden und Wasser. Durch die Festsetzungen von Bauflächen wird das Schutzgut Fläche voraussichtlich dauerhaft in Anspruch genommen. Die natürliche Ressource Boden wird zur Herstellung der baulichen Anlagen sowie von Erschließungsflächen umgelagert, verwertet und beseitigt. Nach den Vorgaben der gesetzlichen Bestimmungen ist der ausgehobene Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Aushubmaterial, das nicht auf der Fläche umgelagert werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung und Beseitigung zuzuführen. Hinsichtlich der natürlichen Ressource Wasser führt die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet zu einer weiteren Reduzierung der Versickerungsleistung. Im Bereich von unversiegelten Flächen, wie den festgesetzten Grünflächen, sowie von versickerungsfähigen Freiflächen innerhalb der festgesetzten Baugebiete kann dieser Eingriff dennoch deutlich minimiert werden. Darüber hinaus wird das Regenwasser durch das geplante Trennsystem und das Regenrückhaltebecken vor der Verschmutzung durch häusliches bzw. gewerbliches Abwasser geschützt dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Insgesamt ist das Vorhaben somit durch keine Besonderheiten gekennzeichnet, die zu einer erheblichen Nutzung der natürlichen Ressourcen führen wird.

### **2.3.3 Art und Menge an Emissionen**

Art und Menge der im Gebiet entstehenden bzw. zu erwartenden Emissionen stehen in Abhängigkeit von den tatsächlich im Gebiet realisierten Nutzungen und ihrem spezifischen Emissionsverhalten. Insoweit ist allgemein davon auszugehen, dass sich diese im für Allgemeine Wohngebiete üblichen Rahmen unter entsprechender Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungsbeschränkungen halten. Dabei ist nicht zu erwarten, dass sich das Emissionsniveau wesentlich vom derzeitigen Stand unterscheiden wird.

### **2.3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle stehen in Abhängigkeit von den tatsächlich im Gebiet realisierten Nutzungen und ihrem spezifischen Abfallaufkommen. Insoweit ist allgemein davon auszugehen, dass sich diese in einem für das betreffende Gebiet üblichen Rahmen halten. Es ist zudem davon auszugehen, dass die Entsorgung und Verwertung der durch den Bau, und durch die Bewohnenden anfallenden Abfälle entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, Verordnungen sowie der städtischen Satzung über die Abfallentsorgung erfolgt.

### **2.3.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen**

Ein Risiko für erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Unfälle oder Katastrophenfälle geht vom Plangebiet aufgrund der geplanten Nutzung nicht aus. Im relevanten Umfeld der Planung befinden sich zudem keine zu berücksichtigenden Störfallbetriebe.

### **2.3.6 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist derzeit nicht bekannt. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Gebiete mit bestehenden Umweltproblemen oder Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorzufinden.

### **2.3.7 Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden für den bereits bebauten Teilbereich vermutlich keine veränderten negativen Auswirkungen auf das Klima einhergehen, da in Folge der Umsetzung der Planung von einer nahezu unveränderten Bestandssituation ausgegangen werden kann.

Da es sich im Übrigen um einen den Bau vorbereitenden Bebauungsplan handelt, können konkrete Aussagen über die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht getroffen werden. Aufgrund der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, Verkehrs- und Grünflächen sowie eines Regenrückhaltebeckens sind im Plangebiet CO<sub>2</sub>-Emissionen beispielsweise durch Verbrennung von Brennstoffen zum Heizen, durch die Nutzung von Strom aus fossilen Energieträgern sowie durch die geringe Zunahme des KFZ-Verkehrs zu erwarten. Da ein sparsamer Umgang und eine effiziente Nutzung von Energieträgern bereits aus Kostengründen von Interesse für die zukünftigen Nutzer sein dürften, ist mit einer Beachtung dieses Umweltbelanges zu rechnen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eröffnen einen Gestaltungsspielraum, in dessen Rahmen energieeffizientes Bauen, regenerative Heizsysteme und die Errichtung von Solaranlagen grundsätzlich ermöglicht werden.

Der Klimawandel wird sich in Form von wachsenden Hitzebelastungen, zunehmenden Starkregenereignissen und verstärkter Trockenheit auswirken. Durch die Bebauung und Versiegelung sind, lokalklimatisch betrachtet, Aufwärmeeffekte wahrscheinlich, die jedoch aufgrund des beschränkten zulässigen Versiegelungsgrades im Bereich des Siedlungsklimas am Ortsrand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima haben.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung sowie der Straßenausbauplanung werden die Folgen von Starkregenereignissen mitbetrachtet und somit wird ein grundlegender Schutz der Gebäude gegenüber Überflutungen gegeben sein. Darüber hinaus sind Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports mit einer mindestens extensiven Begrünung zu versehen.

### **2.3.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Weder während der Bauphase noch durch den Betrieb des Vorhabens sind erhebliche Auswirkungen aufgrund eingesetzter Stoffe und Techniken zu erwarten. Die Durchführung der Planung wird zu keinem erheblichen Gebrauch umweltgefährdender Stoffe führen. Für die Herstellung der Gebäude und der versiegelten Flächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Stoffe und Techniken eingesetzt bzw. angewandt.

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln, ist einer der Grundsätze der Bauleitplanung. Bauleitpläne sollen aber auch

gleichzeitig eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Ziel der Planung ist es daher, einerseits dem Bedarf an Wohnbauflächen nachzukommen und andererseits den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten. Vor diesem Hintergrund sind die im Folgenden aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

#### 2.4.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut	Geplante Maßnahme
<b>Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt</b>	Zur Sicherung der Wohnnutzungen gegenüber dem Straßenverkehrslärm sind in Teilen passive Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen darauf hingewiesen, dass die Außenbauteile von Gebäuden die entsprechend erforderliche Luftschalldämmung gem. den Vorgaben der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" aufweisen sollten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Form von Lärmpegelbereichen in der Planzeichnung gekennzeichnet. Während der Bauphase sind die gesetzlichen Arbeitsschutz- und Sicherheitsvorschriften, die Bestimmungen der Baumaschinenlärm-Verordnung und die baulich-technischen Anforderungen an die Bauvorhaben der Landesbauordnung einzuhalten.
<b>Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz</b>	Grundsätzlich kann eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden. An den Bestandsgebäuden im Plangebiet sind laut Artenschutzprüfung der Stufe I <sup>34</sup> prinzipiell Quartiernutzungen durch Fledermäuse möglich. Auch kommen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Mehlschwalbe und bedingt auch Feldsperling sowie Star an Bestandsgebäuden in Frage. Die Bestandsgebäude wurden im Rahmen der ASP I nicht weiter untersucht, da mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich der Bestand gesichert wird und keine Eingriffe vorbereitet werden, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Prüfung erfordern. Bei konkreten Bauvorhaben im Gebäudebestand ist eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Ebene der Baugenehmigung durchzuführen. Für genehmigungsfreie Vorhaben gelten darüber hinaus die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) unmittelbar.
<b>Fläche</b>	Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht keine Notwendigkeit für eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da ein Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes bereits zulässig und erfolgt ist. Das Plangebiet ist heute bereits zur Hälfte bebaut, sodass durch die Umsetzung der Planung zwar eine zusätzliche Flächenversiegelung entsteht, jedoch keine planungsrechtliche Neuinanspruchnahme von Flächen erfolgt. Die ergänzenden Flächen für das Regenrückhaltebecken werden auf bestehenden Ackerflächen im Außenbereich festgesetzt. Es ergibt sich für den Erweiterungsbereich kein Ausgleichserfordernis, da der Grundwert der Biotoptypen im Ausgangs- und Planzustand gleich ist.
<b>Boden</b>	Um die Versiegelung des Bodens zu begrenzen, wird im Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zur weiteren Begrenzung der Flächenversiegelung wird festgesetzt, dass die Zufahrten zu Garagen und Carports sowie private Stellplätze in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Außerdem erfolgt die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“. Zur Vermeidung und Minderung der negativen Auswirkungen während der Baumaßnahmen sind bei allen durchzuführenden Bodenarbeiten die Regelungen

<sup>34</sup> natur-aspekte kalfhues (2025)

	der hierfür geltenden Bestimmungen sowie die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung einzuhalten. Somit wird ein schonender Umgang mit dem Boden gewährleistet.
<b>Wasser</b>	Gemäß dem Entwässerungskonzept erfolgt die Ausweisung von Flächen für ein Regenrückhaltebecken und Notwasserwege. Darüber hinaus werden Maßnahmen für die dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Zum Schutz der wasserwirtschaftlichen Belange entlang des Hegegrabens wird der „Gewässerrandstreifen“ (gem. § 38 WHG) als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine bauliche Inanspruchnahme durch die privaten Grundstückseigentümer soll so sicher ausgeschlossen werden.
<b>Luft und Klima</b>	Durch das Vorhaben ist während der Bau- und Betriebsphase eine relevante Betroffenheit des Wirkungsgefüges nicht erkennbar. Es werden keine gesonderten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Auswirkungen auf das Schutzgut getroffen.
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	Durch die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ werden die gewässerbegleitenden Grünstrukturen am Hegegraben geschützt und ein natürlicher Übergang vom Plangebiet in die freie Landschaft begünstigt.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können, die der Stadt Dülmen sowie dem LWL unverzüglich anzuzeigen sind. Zur Vermeidung und Minderung der negativen Auswirkungen während der Baumaßnahmen sind die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten. Im Bereich der nordöstlichen Bestandsbebauung befinden sich Versorgungsleitungen und Kanalisationsanlagen innerhalb der bereits als Stellplätze und Vorgärten genutzten Straßenparzellen. Die Flächen werden gem. der tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger versehen, um die Infrastrukturtrassen zu sichern.

#### 2.4.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 „Nosterkamp - Neuaufstellung“ wird der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 83/3 „Nosterkamp“, der sich innerhalb des Plangebietes befindet, überplant. Gemäß § 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 Nr. 83/3 „Nosterkamp“ ist für das Plangebiet ein planerischer Eingriff bereits zulässig bzw. in Teilen auch erfolgt.

Die ergänzenden Flächen für das Regenrückhaltebecken werden auf bestehenden Ackerflächen im Außenbereich festgesetzt. Gemäß Prüfung auf Grundlage des „Biotopwertverfahrens zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld“<sup>35</sup> ergibt sich auch für den Erweiterungsbereich kein Ausgleichserfordernis, da der Grundwert der Biotoptypen im Ausgangs- und Planzustand gleich ist.

Es werden demnach keine naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

<sup>35</sup> Kreis Coesfeld (2006)

## **2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden verschiedene städtebauliche Varianten geprüft. Im Ergebnis dieser Variantenprüfung wurde das vorliegende städtebauliche Konzept ausgewählt, da es eine kompakte Siedlungsentwicklung und eine effiziente Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen ermöglicht. Durch die Ausrichtung können die späteren Baugrundstücke optimal genutzt werden. Die Anbindung an die bestehenden Straßen Nosterkamp und Nosterplatz erfolgt, um großflächige Wendeanlagen zu vermeiden und bestehende Infrastruktur zu nutzen. Die Haupteinschließung kann aufgrund der geringen Ausbaubreite nicht über den Nosterplatz erfolgen, eine Anbindung an die Rödderstraße (K27) innerhalb der bestehenden Ortsdurchfahrt ist daher zwingend. Darüber hinaus besteht in dieser Variante die Möglichkeit einer flexiblen Erweiterung des Gebietes in Richtung Westen, sofern zukünftig der Bedarf hierfür bestünde. Die südwestliche Lage des Regenrückhaltebeckens wird im Wesentlichen von der Topographie und der Nähe zum Vorfluter bestimmt. Vor dem Hintergrund der beschriebenen Belange und Vorgaben kommen anderweitige Planungsalternativen nicht in Betracht.

## **2.6 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Die Anfälligkeit des Vorhabens für erhebliche nachteilige Auswirkungen i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB (namentlich schwere Unfälle und Katastrophen) ist gering. Im relevanten Umfeld der Planung befinden sich keine zu berücksichtigenden Störfallbetriebe, durch die schwere Unfälle durch bestimmte Industrietätigkeiten verursacht werden könnten. Darüber hinaus ist die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für Naturkatastrophen wie Hitzebelastungen und Starkregenereignisse nicht als erheblich nachteilig einzustufen (vgl. Kapitel 2.3.7.). Die Stadt Dülmen befindet sich außerhalb von Erdbebenzonen, so dass nur eine sehr geringe seismische Gefährdung besteht.<sup>36</sup>

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Der Umweltbericht beruht auf einer Bestandsaufnahme des derzeitigen Zustandes des Plangebietes und berücksichtigt zugleich die bereits auf der Grundlage des bisher rechtswirksamen Bebauungsplanes planungsrechtlich vorbereiteten Auswirkungen auf die Umwelt. Die Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen kann nicht ausschließlich auf die Einhaltung der Grenzwerte einschlägiger Regelwerke und Gesetze abgestellt werden. Soweit keine einschlägigen Regelwerke für einzelne Schutzgüter herangezogen werden konnten, erfolgte die Bewertung in verbal-argumentativer Form durch die Interpretation der gesetzlich definierten Ziele und insbesondere auf Grundlage der geltenden Fachgesetze, untergesetzlicher Regelwerke und der Daten aus den zur Verfügung stehenden Fachinformationssystemen. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Artenschutzprüfung der Stufe I und eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens als Grundlage für die Entwässerungskonzeption herangezogen.

---

<sup>36</sup> Geologischer Dienst NRW (2025b)

### **3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Auf der Grundlage der allgemein guten Informationslage konnten zu allen umweltrelevanten Fragestellungen sowie zum Artenschutz die notwendigen Informationen eingeholt werden. Jedoch beruhen die Inhalte aus den Fachinformationssystemen des LANUK teilweise auf allgemeinen Annahmen oder großräumigen Daten und weisen daher eine gewisse Streubreite auf. Da im Rahmen der Bauleitplanung zahlreiche bautechnische und organisatorische Fragen noch nicht beantwortet werden können und nicht absehbar ist, wie die Erschließungs- und die Baumaßnahmen gestaltet werden, können die baubedingten Auswirkungen nur abgeschätzt werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts sind jedoch keine Prognoseunsicherheiten in einem Maße, das für eine Entscheidung erheblich sein könnte, sowie Kenntnislücken aufgetreten.

### **3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Nach § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, zu überwachen (Monitoring), um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Im Hinblick auf die geringe Relevanz der Planung für die Umwelt und der gut einzuschätzenden Umweltauswirkungen besteht keine Veranlassung für eine spezifische Überwachung. Das Monitoring kann daher auf allgemeine Überwachungsmaßnahmen der Stadt Dülmen, des Kreises Coesfeld sowie ggf. der Bezirksregierung Münster (Anlagenüberwachung) beschränkt werden.

### **3.3 Zusammenfassung**

Mit der (Neu-)Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines zeitgemäßen und bedarfsgerechten Wohngebietes in Dülmen-Hiddingsel geschaffen werden. Es entstehen rd. 30 Neubaugrundstücke auf 1,5 ha. Darüber hinaus werden bestandssichernde Festsetzungen mit maßvollen Entwicklungsspielräumen für die bereits bebauten Flächen getroffen.

Die Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Festgesetzt werden Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten. Im zentralen Plangebiet besteht die Möglichkeit Mehrfamilienhäuser zu errichten, um zukünftig ein differenziertes Angebot zu schaffen.

Die verkehrliche Erschließung der bisher unbebauten Grundstücke erfolgt über eine ergänzende Anbindung an die Rödderstraße (K27) im Norden. Die neuen Planstraßen bilden in Kombination mit den Bestandsstraßen Nosterkamp und Nosterplatz einen Erschließungsring. Der Fuß- und Radweg zur Finkenstraße wird als solcher erhalten und festgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser wird in dem südwestlich festgesetzten Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Hegegraben eingeleitet. Außerdem soll eine dezentrale Rückhaltung durch die Begrünung von Flachdächern erfolgen. Entlang des Hegegrabens wird der Gewässerrandstreifen als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung gesichert.

Bislang wird das Plangebiet im Norden und Osten bereits wohnbaulich genutzt, während sich die südwestlichen Flächen als Ackerflächen darstellen. Die angrenzenden Bereiche werden ebenfalls durch eine aufgelockerte Wohnbebauung genutzt, im Süden und Westen schließt sich die freie Landschaft an.

Sollte der Bebauungsplan nicht umgesetzt werden, besteht für das Plangebiet weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 83/3 „Nosterkamp“, der weitgehend Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen ist mit Treibhausgasemissionen aus Allgemeinen Wohngebieten zu rechnen. Mit Blick auf die aktuellen Baustandards und die steigende Nachfrage an der Nutzung von regenerativen Energien werden sich diese vermutlich in Zukunft verringern. Durch die geplante Bebauung und Versiegelung sind, lokalklimatisch betrachtet, Aufwärmeeffekte als Folge des Klimawandels wahrscheinlich, die jedoch aufgrund des beschränkten zulässigen Versiegelungsgrades und der Stadtrandlage voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet haben werden.

Vor dem Hintergrund, dass durch die Planung keine erheblichen und nicht ausgleichbaren Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann sich das Monitoring auf allgemeine Überwachungsmaßnahmen der Stadt, Umweltinformationen des Kreises Coesfeld und ggf. Informationen der Bezirksregierung Münster (Anlagenüberwachung) beschränken.

### 3.4 Referenzliste der Quellen

Bezirksregierung Münster (2025): Regionalplan Münsterland vom 17.04.2025. Verfügbar unter <https://www.bezreg-muenster.de/themen/regionalplanung-und-regionalrat/regionalplan> (Abgerufen am 03.09.2025)

Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025a): Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW des BKG – Seltener Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre). Verfügbar unter: [https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw\\_layer=HW\\_SRHK\\_SELTEN](https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw_layer=HW_SRHK_SELTEN) (Abgerufen am 03.09.2025)

Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025b): Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW des BKG – Extremer Starkregen (90 mm/h). Verfügbar unter: [https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw\\_layer=HW\\_SRHK\\_EXTREM](https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw_layer=HW_SRHK_EXTREM) (Abgerufen am 03.09.2025)

GeoConsult Dülmen (2025): Geplante Erschließung des Wohngebietes „Nosterkamp“, Dülmen-Hiddingsel. Bewertung der Versickerungsfähigkeit. Dülmen, 07.05.2025

Geologischer Dienst NRW (2025a): Bodenkarte von NRW 1: 50.000. Verfügbar unter: <https://www.geoportal.nrw/?activetab=map#/datasets/iso/3E7CC528-6560-4BBE-AAB0-7DE2417EF993> (Abgerufen am: 03.09.2025)

Geologischer Dienst NRW (2025b): Karte der Erdbebenzonen in Nordrhein-Westfalen. Verfügbar unter: <https://www.geoportal.nrw/?activetab=map#/datasets/iso/207e14a7-3f12-46ca-bf43-fd9ff27bb656> (Abgerufen am: 03.09.2025)

Kreis Coesfeld (2006): Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld. Coesfeld, 03.01.2006

Kreis Coesfeld (2025a): Geographisches Informationssystem zum Thema Bodenschutz. Verfügbar unter: [https://www.kreis-coesfeld.de/ASmobile/?appid=Bodenschutz\\_Buerger](https://www.kreis-coesfeld.de/ASmobile/?appid=Bodenschutz_Buerger) (Abgerufen am: 03.09.2025)

Kreis Coesfeld (2025b): Geographisches Informationssystem zum Thema Wasserwirtschaft. Verfügbar unter: [https://www.kreis-coesfeld.de/ASmobile/?appid=Wasserwirtschaft\\_Buerger](https://www.kreis-coesfeld.de/ASmobile/?appid=Wasserwirtschaft_Buerger) (Abgerufen am: 03.09.2025)

Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (2025a): Klimatopkarte. Verfügbar unter: [https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw\\_layer=ANA\\_KLIMATOP](https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw_layer=ANA_KLIMATOP) (Abgerufen am: 03.09.2025)

Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (2025b): Klimaanalysekarte (nachts). Verfügbar unter: [https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw\\_layer=ANA\\_NACHT](https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw_layer=ANA_NACHT) (Abgerufen am: 03.09.2025)

Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (2025c): Fachportal Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen. Verfügbar unter: <https://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk> (Abgerufen am: 03.09.2025)

Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (2025c): Fachportal Unzerschnittene verkehrssarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Verfügbar unter: <http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte> (Abgerufen am 03.09.2025)

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Nordrhein-Westfalen (2025a): Hochwasserrisikokarte – Hohe Wahrscheinlichkeit (HQ häufig). Verfügbar unter: [https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw\\_layer=HW\\_HR\\_HOCH](https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw_layer=HW_HR_HOCH) (Abgerufen am: 03.09.2025)

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Nordrhein-Westfalen (2025b): Hochwasserrisikokarte – Mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ 100). Verfügbar unter: [https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw\\_layer=HW\\_HR\\_MIT](https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw_layer=HW_HR_MIT) (Abgerufen am: 03.09.2025)

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Nordrhein-Westfalen (2025c): Hochwasserrisikokarte – Niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ extrem). Verfügbar unter: [https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw\\_layer=HW\\_HR\\_NIED](https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw_layer=HW_HR_NIED) (Abgerufen am: 03.09.2025)

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Nordrhein-Westfalen (2025d): Hochwassergefahrenkarte – Hohe Wahrscheinlichkeit (HQ häufig). Verfügbar unter: [https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw\\_layer=HW\\_HG\\_HOCH](https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw_layer=HW_HG_HOCH) (Abgerufen am: 03.09.2025)

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Nordrhein-Westfalen (2025e): Hochwassergefahrenkarte – Mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ 100). Verfügbar unter: [https://www.klimaat-las.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw\\_layer=HW\\_HG\\_MIT](https://www.klimaat-las.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw_layer=HW_HG_MIT) (Abgerufen am: 03.09.2025)

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Nordrhein-Westfalen (2025f): Hochwassergefahrenkarte – Niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ extrem). Verfügbar unter: [https://www.klimaat-las.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw\\_layer=HW\\_HG\\_NIED](https://www.klimaat-las.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?&itnrw_layer=HW_HG_NIED) (Abgerufen am: 03.09.2025)

natur-aspekte kalfhues (2025): Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1. Bebauungsplan Nr. 254 „Nosterkamp“ Stadt Dülmen. Haltern am See, 26.05.2025 (akt. 12.08.2025)

Aufgestellt:  
Dülmen, 19.02.2026  
Dez. III / FB 61  
i.V.

gez.  
Mönter  
(Stadtbaurat)