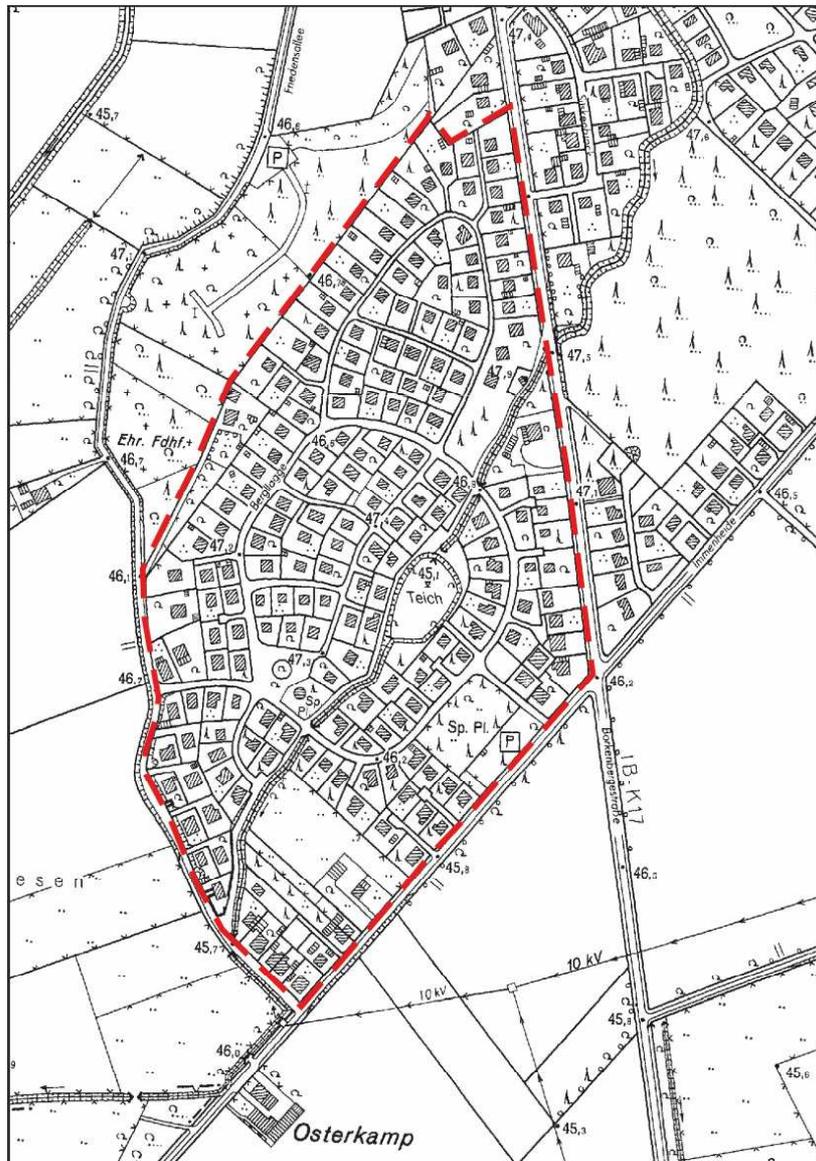




## Bebauungsplan Nr. 215 "Bergflagge"



Gemarkung Dülmen - Kirchspiel, Flur 85

Übersichtsplan

**Auftraggeber/  
Planträger:**

**Stadt Dülmen**  
Stadtentwicklung  
Overbergplatz 3  
48249 Dülmen

**Auftragnehmer:**

**Planungsbüro gV**  
Dipl.-Ing. Günter Vogt  
Lütgenholthäuser Str. 94  
44225 Dortmund

Tel. 0231-75816392  
Fax 0231-7902115  
email [gv-planungsbuero@t-online.de](mailto:gv-planungsbuero@t-online.de)  
web [www.planungsbuero-gv.com](http://www.planungsbuero-gv.com)

**Bearbeiter:**

**Dipl.-Ing. Günter Vogt**  
Raumplaner

**Bearbeitungsstand:**

**25. Mai 2016**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

### TEIL I: ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>05</b>
1.1	Lage, Ausgangssituation, Planungserfordernis	05
1.2	Übergeordnete Planungen	06
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse / Rechtsgrundlagen	06
1.4	Plangrundlagen	06
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS</b>	<b>07</b>
2.1	Abgrenzung des Plangebietes	07
2.2	Beschreibung des Plangebietes / Einbindung in den Naturraum	07
<b>3</b>	<b>PLANVORHABEN</b>	<b>12</b>
3.1	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	12
3.2	Beschreibung des Planvorhabens	12
<b>4</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>16</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)	16
4.2	Garagen / Stellplätze /Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12und § 14 BauNVO)	16
4.3	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-22 BauNVO)	18
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)	22
4.5	Mindestmaß für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohngrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	22
4.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	23
4.6.1	Straßen und Wege / Parkflächen	23
4.6.2	Ein- und Ausfahrtsverbot	24
4.7	Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9Abs. 1 Nr. 12, Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)	24
4.8	Grünflächen (§ 9Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	25
4.9	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	26
4.10.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahme zum zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	26
4.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträger oder eines bestimmten Personenkreis zu belastende Flächen (§ 9Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	28
4.12	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 i.V. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)	28
4.12.1	Dächer	28
4.12.2	Einfriedungen	29

---

<b>5</b>	<b>HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN</b>	<b>29</b>
5.1	Archäologie	29
5.2	Niederschlagswasser	29
5.3	Altlasten / Altablagerungen	30
5.4	Immissionen / Lärmschutz	31
5.5	Müllentsorgung	33
<b>6</b>	<b>ARTENSCHUTZ</b>	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>KOSTEN UND FINANZIERUNG / MASSNAHMEN ZUR BODENORDNUNG</b>	<b>34</b>
<b>8</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>36</b>
<b>10</b>	<b>LITERATUR / GESETZE / VERORDNUNGEN / DIN-VORSCHRIFTEN</b>	<b>37</b>

**TEIL II: UMWELTBERICHT**

Ökon GmbH: Umweltbericht zum Bebauungsplan "Bergflagge"  
Münster 25.05.2016

## Teil I ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1. EINLEITUNG

#### 1.1 Lage, Ausgangssituation, Planungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel und liegt benachbart zu weiteren Siedlungsflächen im südlichen Stadtrandgebiet von Dülmen. Das Gebiet liegt östlich der Halterner Silberseen und östlich der Bahntrasse Münster - Essen (DB-Strecke 2200). Die Umgebung wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker- bzw. Grünland). Im Nordwesten grenzt der Ehrenfriedhof Dülmen an. Im Westen wird die Siedlung von der Friedensallee, im Süden durch die Straße "Am Linnert" und im Osten durch die Borkenbergstraße begrenzt, an denen jeweils mehrere Wohngebäude liegen. Die Hauptzufahrt erfolgt von Süden über "Am Linnert". Die innere Erschließung ist über ringförmige Wohnstraßen und Stichwege gesichert. Die bauliche Struktur wird durch kleinere ehemals als Wochenendhäuser konzipierte Gebäude inmitten von Gärten geprägt. Im Gebiet sind mehrere Grünflächen und ein großer Teich vorhanden. Diese dienen größtenteils als Gemeinschafts- bzw. Spielflächen.

Der Siedlungsbereich „Bergflagge“ im südlichen Stadtgebiet von Dülmen wurde mit Hilfe des seit dem 04.11.1974 rechtskräftigen Bebauungsplan "Süskenbrock II" als Sondergebiet - Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet ausgewiesen. Die Ausdehnung des Bebauungsplanes umfaßte ca. 13,5ha. In den 1970er und 1980er Jahren entstanden auf dieser Rechtsbasis Wochenendhäuser unterschiedlichster gestalterischer Ausprägung inmitten großer Gartenbereiche. Die Wochenendgrundstücke wurden größtenteils in Erbpacht vergeben. Das die Siedlung erschließende Anliegerstraßensystem sowie die großen Grünflächen und die Teichanlage wurden als Gemeinschaftsfläche an alle Siedler im Rahmen der Erbpachtverträge übergeben. Die Bergflagge GbR als Vertreter der Anwohner ist für die Unterhaltung, Pflege und Verkehrssicherheit dieser Flächen sowie des Abwassernetzes der Siedlung zuständig.

Ein an der Borkenbergstraße schon bestehendes Wohnhaus sowie einige Wohnhäuser entlang der Friedensallee wurden im Bebauungsplan "Süskenbrock II" als Wohnbauflächen (reine Wohngebiete) ausgewiesen.

Nicht im Bebauungsplan "Süskenbrock II" enthalten war eine größere Fläche nördlich der Straßenkreuzung Friedensallee und Straße "Am Linnert" (ca. 1,4ha) sowie eine kleinere Fläche (ca. 0,3ha), die am nach Nordosten von der Friedensallee abknickenden Erschließungsweg liegt. Auf beiden Flächen bestand schon vor Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes Wohnbebauung. Diese Flächen lagen im Aussenbereich.

Im Laufe der vergangenen Jahre bzw. Jahrzehnte traten Schritt für Schritt Veränderungen im baulichen Erscheinungsbild der Wochenendhaussiedlung auf. Diente zu Beginn das Gebiet vorrangig der Freizeitgestaltung und Wochenenderholung, hat sich der Bestand nunmehr größtenteils zu Wohnhäusern entwickelt, die von den Eigentümern dauerhaft bewohnt werden. Diese immer stärker werdende Diskrepanz zwischen der ursprünglichen angedachten Funktion des Gebietes und der Gebäude und der heute tatsächlich vorhandenen Nutzung führte vermehrt zu zivil- und baurechtlichen Problemen bzw. Unsicherheiten und erschwert insbesondere auch den Immobilienverkehr. Demzufolge wurde zu Beginn der 2000er Jahre seitens der Anwohner, vertreten durch die Bergflagge GbR, der Wunsch an die Stadt Dülmen und andere politische Gremien per Petition herangetragen, das Gebiet zum Wohngebiet zu erklären, um diese Probleme zu lösen.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung, das Siedlungsgebiet zukünftig als Wohngebiet auszuweisen, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan "Bergflagge") und die Änderung des aktuellen Flächennutzungsplanes vonnöten.

## 1.2 Übergeordnete Planungen

Durch den Bebauungsplan sind weder Ziele und Ausweisungen des LEP Nordrhein-Westfalen noch des Regionalplanes "Münsterland" betroffen bzw. werden beeinträchtigt. Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Festsetzungen des angrenzenden Landschaftsplanes Merfelder Bruch - Borkenberge. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist eine Änderung des geltenden FNPs vonnöten. Im Einzelnen hierzu folgendes.

In Nordrhein Westfalen gilt derzeit der **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP 1995)** vom 11.05.1995. Im Augenblick befindet sich ein neuer Landesentwicklungsplan in Aufstellung. Er liegt als Entwurf mit Stand vom 25.06.13 vor. Im Auslageverfahren haben sich zahlreiche Änderungen (Billigung am 28.04.15 durch die Landesregierung) ergeben, so dass ein 2. Beteiligungsverfahren notwendig wurde. Im Frühjahr 2016 ist dann der Beschluss des LEP im Landtag zu erwarten.

Der LEP 1995 bzw. der in Aufstellung befindliche neue LEP beinhaltet für den Bebauungsplan keine Ausweisungen. Lediglich westlich des Gebietes Richtung Halterner Silberseen befinden sich laut LEP Gebiete für den Schutz der Natur, die sich überlagern mit einem Überschwemmungsgebiet.

Der **Regionalplan "Münsterland"** stellt auf Blatt 11 das Planungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar (BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER 2014).

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes "Bergflagge" weitestgehend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet dargestellt. Die neu in den Bebauungsplan aufgenommenen Flächen im Süden (nördlich des Kreuzungsbereiches "Am Linnert" und "Friedensallee") und Westen des Plangebietes (abzweigend von der Friedensallee) sind hingegen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Da der Bebauungsplan "Bergflagge" nunmehr die Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR) anstelle des jetzigen Sondergebietes bzw. der Landwirtschaftsnutzung beabsichtigt, entspricht dies nicht den Darstellungen des derzeit geltenden FNP. Da der Bebauungsplan deshalb nicht aus dem geltenden FNP entwickelt werden kann ist ein Änderungsverfahren erforderlich. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Bergflagge" wurde demzufolge die 62. Änderung des FNP für den Bereich "Süskenbrocks Heide" im Stadtteil Außenbereich/Kirchspiel (Dülmen-Hausdülmen) eingeleitet, der das Gebiet als Reines Wohngebiet darstellen soll.

## 1.3 Bestehende Rechtsverhältniss / Rechtsgrundlagen

Für den Bereich des Plangebietes besteht bisher bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Dies ist der Bebauungsplan "Süskenbrock II" (rechtsverbindlich seit 4.11.1974). Derzeit erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Bergflagge" (siehe diese Begründung mit Umweltbericht und die zugehörige Planzeichnung). Nach Abschluss des Neuaufstellungsverfahrens ersetzt dieser den geltenden B-Plan "Süskenbrock II".

## 1.4 Plangrundlagen

Die Planausarbeitungen erfolgen auf der Grundlage des Lage- und Höhenplans einschließlich Liegenschaftskarte erstellt durch das Vermessungsbüro Briewig, ÖBVI in Dülmen.

## **2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfaßt einen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Süskenbrock II" zwischen der Friedensallee, der Borkenbergstraße (K17) und der Straße "Am Linnert", ergänzt um den Bereich der Grundstücke im Kreuzungsbereich der Straßen "Am Linnert" und "Friedensallee" sowie eines Grundstückes im Nordwesten zwischen Friedhof und Wochenendhausgebiet Bergflagge.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen. Alle im Geltungsbereich des Plangebietes liegenden Flurstücke liegen in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel in der Flur 84. Die Nord-Südausdehnung des Plangebietes beträgt ca. 700m, die West-Ostausdehnung ca. 350m. Die Gesamtgröße des Plangebietes umfaßt ca. 15,2ha.

### **2.2 Beschreibung des Plangebietes / Einbindung in den Naturraum**

#### **Naturraum und Relief**

Das Plangebiet liegt im südlichen Außenbereich der Stadt Dülmen. Das direkte Umfeld des Plangebietes wird im Nordwesten durch Wohngebiete, im Südosten durch ein Industrieunternehmen, ansonsten durch Äckern mit Feldgehölzen aus Kiefern geprägt.

Das Gebiet befindet sich in der Nähe zu naturschutzfachlich bedeutenden Schutzgebieten wie dem Vogelschutzgebiet „Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge“, dem FFH-Gebiet „Truppenübungsplatz Borkenberge“ sowie „Teiche in der Heubachniederung“. Die nächsten Naturschutzgebiete (NSG) „Borkenberge“, „Gagelbruch Borkenberge“ und „Hochmoor Borkenberge“ liegen im Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatzes Borkenberge. Südlich der Straße „Am Linnert“ liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Süskenbrocks Heide“. Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparkes Hohe Mark – Westmünsterland.

#### **Erschließung**

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Borkenbergstraße (K17). Von dieser Hauptstraße zweigen nördlich des Gebietes Richtung Südwesten die Friedensallee sowie im Osten der Siedlung Richtung Südwesten die Straße "Am Linnert" ab. Durch diese Straßen werden mehrere angrenzende Grundstücke im Westen und Osten sowie Süden des Gebietes direkt bzw. durch Stichwege oder Einfahrten erschlossen. Die Wohnbebauung im Westen der Wochenendhausbebauung ist über einen privaten Stichweg von der Friedensallee aus erreichbar.

Über die Straße "Am Linnert" erfolgt die eigentliche Hauptzufahrt zu den einzelnen Wohngrundstücken. Eine untergeordnete Zufahrt stellt die Friedensallee im Westen dar. Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über asphaltierte Wohnstraßen mit der Bezeichnung Bergflagge, die als Ringstraßen, Verbindungswege und Sackgassen angelegt sind. Innerhalb des Plangebietes bestehen mehrere unbefestigte Fußwege, die zum einen als Verbindungswege innerhalb der Siedlung bzw. darüberhinaus in den westlich/östlich liegenden Freiraum, zum anderen auch der Erreichbarkeit der vorhandenen Grünflächen bzw. des Teichareals und somit der Naherholung dienen. Der die Siedlung in Gänze von Nordosten nach Südwesten durchziehende Weg verläuft entlang des Neusträßer Umflutgrabens.

Für die Anlieger bestehen Parkmöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken. Aufgrund der geringen Breiten ist das Parken in den Wohnstraßen nicht möglich. Darüber hinaus existieren drei Sammelparkplätze im und am Rande des

Wohngebietes, d.h. direkt an der Straße "Am Linnert" im Süden des Plangebietes, im Westen Richtung Friedensallee auf einer platzartigen Aufweitung nahe dem Kinderspielplatz und am Wäldchen südlich der Pumpstation.

Die Wohnstraßen sind in ihrer Querschnittsausdehnung (3,5 - 5,0m Breite) auf den Andienungsverkehr ausgelegt. Begegnungsverkehr ist nicht an allen Stellen möglich. Die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge wurde durch eine Begehung und Befahrung durch die Feuerwehr geprüft, die erforderliche Erreichbarkeit jedes Grundstückes bis maximal 50m zur Grundstücksgrenze ist gewährleistet. Zur leichteren Anfahrbarkeit aus allen Richtungen könnten ggf. 3 Kurvenradien angepasst werden.

Für die direkten Anlieger der Straßen "Am Linnert", Borkenbergstraße und Friedensallee bestehen aufgrund der Straßenbreite keine Einschränkungen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.

Alle Wohnstraßen incl. Stichwege, Parkplätze sowie fußläufigen Verbindungswege befinden sich im Privatbesitz von insgesamt 6 Erbbaurechtsgebern. Diese Flächen sind Gemeinschaftsflächen, deren Nutzung über die Erbbaurechtsverträge mit geregelt sind. Die Bewirtschaftung und Verwaltung der Flächen erfolgt über die "Bergflagge GbR". Bei den Straßenzügen Friedensallee und Am Linnert handelt es sich um städtische Straßen, bei der Borkenbergstraße um eine Kreisstraße.

An der Straße "Am Linnert" direkt an der Zufahrt zum Siedlungsgebiet befindet sich die Bushaltestelle "Linnert". Weitere Bushaltestellen befinden sich an der Kreuzung Am Linnert / Friedensallee (Haltestelle Friedensallee) und an der Borkenbergstraße nur wenige Meter entfernt von der nördlichen Spitze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Haltestelle Süskenbrock-Siedlung). Alle Bushaltestellen werden von der Linie 658 der RVM von Dülmen nach Hausdülmen und zurück bedient.

Am Westrand des Plangebietes über die Friedensallee verlaufen der Radwanderweg „100 Schlösser Route“, der Hauptwanderweg X17 (LANDESVERMESSUNGSAmt NRW 2005) sowie auf derselben Trasse die eingetragene Münsterlandreitroute (Abfrage im Geodatenserver des Kreis Coesfeld von August 2014: [https://www.kreis-coesfeld.de/ASWeb4/ASC\\_Frame/portal.jsp](https://www.kreis-coesfeld.de/ASWeb4/ASC_Frame/portal.jsp)).

### **Siedlungs- und Bauungsstrukturen**

Das Plangebiet wird größtenteils durch kleinere Gebäude, die vormals als Wochenendhäuser konzipiert waren und nur der zeitweisen Nutzung für Freizeitzwecke dienen, geprägt. Diese Gebäude liegen inmitten großer Gartenbereiche, die heute größtenteils als Ziergärten, vereinzelt aber auch noch als Nutzgärten dienen. Auf den Grundstücken befinden sich neben den Hauptgebäuden Gartenhäuschen, Schuppen, Lagerräume oder andere Nebengebäude. Die Gartenwege sind teilweise befestigt. Viele Gebäude besitzen an der straßenabgewandten Seite offene oder überdachte Terrassen, die teilweise als Wintergärten ausgebaut sind. Zwischen Hauptgebäude und Straßenraum befinden sich in der Regel PKW Ab- bzw. Unterstellflächen wie Carports und vereinzelt Garagen sowie befestigte Zufahrten und Zugänge zum Hauptgebäude bzw. den PKW Abstellanlagen. Die inneren Erschließungsflächen (Zufahrten / Zugänge / Gartenwege / usw.) nehmen einen größeren Teil der Grundstücksfläche ein. Die Grundstückseinfriedung zum Straßenraum stellt sich größtenteils als niedriger Holz- bzw. Metallzaun (vereinzelt höhere Sicht abschottende Palisadenzaunlagen) bzw. als Hecke dar.

Im Wochenendhausgebiet liegen insgesamt 185 Grundstücke. Im Bebauungsplan "Süskenbrock II" wurde als Mindestgröße pro Baugrundstück ein Wert von 400qm festgesetzt. Dies spiegelt sich auch in der heutigen Situation wieder. Die Mehrzahl, d.h. 138 Grundstücke sind zwischen 400 und 600 qm (81x <500qm + 57x 500-600qm), 37

Grundstücke zwischen 600 und 800qm (18x 600-700qm und 18x 700-800qm) und 10 Grundstücke zwischen 800 und 1000qm (6 x 800-900qm, 4x 900-1000qm) groß.

Die Siedlungsstruktur weist verschiedene in sich homogene Bereiche mit unterschiedlichem Charakter auf. Dies äußert sich in der Größe des Grundrisses (zwischen 60 und 80qm), der Gebäudefirst- (3-7m) bzw. Traufhöhe (2-3m), der Dachneigung und damit Dachgestalt (zwischen 6,4° und 25° bzw. schiefhüftige Dachformen 35°/50° oder 26,6°/63,4°) sowie der Verwendung unterschiedlicher Baumaterialien wie Holz (Charakter Blockhaus) bzw. Ziegel und Klinker. Die Gebäude im Gebiet sind durchgehend eingeschossig. Ein Dachausbau konnte nur in den Gebäuden mit einer Firsthöhe von 6-7m bzw. einer Dachneigung über 25° erfolgen.

Die an den Außenrändern des Bebauungsplanes "Bergflagge" an der Borkenbergstraße und der Friedensallee liegenden Grundstücke (innerhalb des B-Planes Nr. 4 "Süskenbrock II" als Wohngebiet ausgewiesen), die schon vor dem Bau der Wochenendsiedlung bestehenden Wohngebäude nördlich der Kreuzung "Am Linnert"/Friedensallee, sowie die Wohnhäuser am von der Friedensallee abzweigenden Stichweg (beide Bereiche neu in den Bebauungsplan "Bergflagge" aufgenommen), stellen sich schon seit ihrer Errichtung als bis zu 10m hohe Wohnhäuser mit ausgebauten Obergeschossen, umgeben von großen Gartengrundstücken dar.

### **Grünflächen / Vegetation**

Das Siedlungsgebiet wird neben den Gebäude- und Erschließungsflächen nachhaltig durch die großen Gemeinschaftsgrünflächen und die privaten Gärten innerhalb der "Wochenendhaussiedlung" und der Wohnbebauung am Randes des Planungsgebietes geprägt. Die Gärten dienten früher vorrangig als Nutzgärten. Heute stellen sie sich jedoch mehr und mehr als Zier- und Freizeitgärten mit entsprechenden Gehölzen (u.a. Koniferen und großen Nadelgehölzen) und Schnittrassenflächen mit einigen wenigen Zierpflanzenbeeten und nur noch vereinzelt als Nutzgärten dar.

Neben den zuvor beschriebenen Gärten und einzelnen Vegetationsstrukturen entlang der Verkehrswege existieren im Planungsgebiet mehrere große Grünflächen, die teilweise auch als Gemeinschaftsflächen und Spielplätze genutzt werden.

### **Gewässer**

Innerhalb des Planungsgebietes besteht ein fließendes Gewässer. Hierbei handelt es sich um den Neusträßer Umflutgraben, der die Siedlung von Südwesten nach Nordosten durchzieht. Der Graben wird vom Wasser- und Bodenverband unterhalten. Der Neusträßer Umflutgraben gehört eigentumsrechtlich je zur Hälfte den beidseitig angrenzenden Anliegern.

Als größeres Oberflächengewässer befindet sich inmitten des Siedlungsbereiches ein (eutroper) Teich mit Fischbesatz, umliegenden Grünflächen und mehreren markanten Bäumen am Uferrand. Der o.g. Umflutgraben durchzieht zwar das Gewässer, versorgt ihn jedoch nur eingeschränkt mit Frischwasser. Der Teich selbst wird fast ausschließlich durch Grundwasser bzw. Regenwasser gespeist. Der Teich ist mit Fischen besetzt. Die Pflege und Unterhaltung des Gewässers und der umgrenzenden Grünflächen obliegt der Bergflagge GbR als Gemeinschaftsfläche. Eigentumsrechtlich gehört er einem der Erbbaurechtsgeber im Planungsgebiet.

Ein zweiter etwa halb so großer Badeteich liegt umgeben von Wiesenflächen im Gartenbereich der Bebauung entlang des westlichen Straßenabschnitts der Straße "Am Linnert". Er befindet sich im Privatbesitz.

### **Technische Infrastruktur**

Die Versorgungsnetze des Planungsgebietes für Strom, Wärme, Wasser und Telekommunikation sowie das Schmutzwasserentsorgungsnetz wurden im Wesentlichen im Zuge der Erschließung des Wochenendhausgebietes in den 1970er Jahren durch entsprechende Trassierung hergestellt.

### **Löschwasserversorgung**

Das Gebiet Bergflagge verfügt über ein privates Wassernetz, das aus einem Wasserzählerschacht mit einem Wasserzähler Qn 10 versorgt wird. Die im privaten Netz befindlichen Hydranten können nur kurzzeitig über eine maximale Wassermenge von ca. 16cbm/h verfügen und reichen zur Löschwasserversorgung der Bergflagge nicht aus.

Der zum Grundschutz notwendige Löschwasserbedarf im Plangebiet wird demzufolge über Hydranten am Rande des Plangebietes entsprechend den Anforderungen des DVGW Regelwerk (Arbeitsblatt W 405) mit 48cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, gewährleistet. Hydranten befinden sich hierbei an der Westseite des Gebietes entlang der Borkenbergstraße (vier), entlang der Straße "Am Linnert" (drei) und entlang der Friedensallee (vier). Die Erreichbarkeit jeden Grundstücks innerhalb des Plangebietes ist dabei gewährleistet (Abdeckung eines Radius von jeweils 300m). Ebenfalls gewährleistet ist der erforderliche Zugang / Zufahrt der Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zur Brandbekämpfung bis 50m zu jeder Grundstücksgrenze (Erschließungsgutachten IBF FELLING 2015). Die Feuerwehr Dülmen führt gemeinsam mit der Bergflagge GbR in unregelmäßigen Abständen Übungen im Planungsgebiet durch.

Zur Optimierung des Löschwassersystems bestehen seitens der Bergflagge GbR Überlegungen, zusätzliche Hydranten innerhalb des privaten Netzes Bergflagge zu installieren. Die Stadtwerke Dülmen prüfen hierbei gemeinsam mit der Bergflagge GbR, an welchen Stellen innerhalb des Planungsgebietes (Straßenzüge "Bergflagge") zusätzliche Hydranten sinnvollerweise errichtet werden können.

### **Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung für den Großteil des Plangebietes (Bereich Wochenendhaussiedlung) sowie die des Wohnhauses Friedensallee 54 erfolgt über ein Gasleitungsnetz der Firma Westfalen AG. Die Häuser Friedensallee 50, 52, 60, 60a, 80, 82, 84 und 86, Am Linnert 25, 29, 35 und 39 sowie die Borkenbergstr. 161 besitzen eigene Gas- bzw. Öltanks. Als Speicher für die Siedlungsversorgung dient ein großer unterirdischer Flüssiggastank am östlichen Rand der Wiesenfläche an der Hauptzufahrt zur Siedlung von der Straße "Am Linnert" (58.100l). Ein kleinerer Gasbehälter (24.000l) befindet sich am östlichen Siedlungsrand nahe der Borkenbergstraße nördlich des Abwasserpumpwerks. Das Flüssiggasnetz ist Eigentum der Firma Westfalen AG und wird durch diese auch eigenständig betrieben.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung des bisherigen Wochenendhausgebietes wird über die in den 1970er Jahren gebauten Freispiegelkanäle gewährleistet. Das Abwasser wird zu einem zentralen Pumpwerk PW-III am östlichen Rand des Plangebietes nahe der Borkenbergstraße geführt und das Netz bis zum diesem Punkt durch die Bergflagge GbR in privater Trägerschaft betrieben. Der Zustand des privaten Netzes ist unbekannt. In den vergangenen Jahren kam es lt. Aussage der Bergflagge GbR zu keinen größeren Havarien. Der Leitungsverlauf ist bis auf die vorhandenen Schächte nicht dokumentiert. Das Pumpwerk stellt den zentralen Übergangspunkt vom privaten Leitungsnetz zum öffentlichen Entsorgungsnetz dar. Das Pumpwerk PW-III wird vom Abwasserwerk der Stadt Dülmen betrieben. Die Weiterleitung des Schmutzwassers erfolgt über eine erdverlegte Druckrohrleitung zum städtischen Pumpwerk PW-IV an der Großen Teichsmühle.

Die Abwasserentsorgung der Häuser Friedensallee Nr. 50, 52, 54, 60 und 60a erfolgt durch die privaten Abwasserleitungen der Bergflagge, die Abwasserentsorgung der Häuser Friedensallee 80, 82, 84 und 86, Am Linnert 25, 29, 35 und 39, sowie die Borkenbergstr.161 erfolgt durch ein städtisches Leitungsnetz zum Pumpwerk PW-III.

Die Wohngrundstücke Friedensallee 80, 82, 84 und 86, Am Linnert 25, 29, 35 und 39 entwässern über den in der Straße "Am Linnert" liegenden öffentlichen Schmutzwasserkanal bis zu einer Pumpenstation vor dem Haus Am Linnert 25, ab dort über eine Druckleitung zum Pumpwerk PW-III. Ein Trassenplan der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation ist nicht vorhanden.

### **Abfallentsorgung**

Die auf den einzelnen Wohngrundstücken entstehenden Abfälle werden von den jeweiligen Haushalten dezentral auf dem jeweiligen Grundstück gesammelt und anschließend in die großen Restmülltonnen entsorgt, die am zentralen Müllsammelplatz auf dem Parkplatz an der Straße "Am Linnert" aufgestellt wurden. Das von der Stadt Dülmen beauftragte Abfallentsorgungsunternehmen REMONDIS sorgt ab hier für die ordnungsgemäße Entsorgung. Hier stehen auch Wertstoffcontainer (Papier / Glas) sowie Biomülltonnen, die ebenfalls entsorgt werden. Einige wenige Bewohner haben eigene Abfalltonnen, die zum Abfuhrtermin an eine der öffentlichen Straßen (Borkenbergstraße, Am Linnert, Friedensallee) gebracht werden müssen. Der Entsorger befährt die Straßen der Bergflagge nicht.

### **Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird von den Dachflächen der jeweiligen Gebäude auf die Grün- bzw. wasserdurchlässigen Flächen des Grundstücks abgeleitet. Dies ist aufgrund der sehr guten Versickerungseigenschaften mit hohen Durchlässigkeiten ( $k_f$ -Wert bei  $1,1-1,5 \cdot 10^{-3}$  m/s / Grundwasser ca. 2m unter OKG) möglich. Das Wasser der Verkehrsflächen wird über die Querneigung in die Bankettbereiche oder ebenfalls in die angrenzenden privaten Grünflächen (auch Wohnbaugrundstücke) abgeleitet. Das Regenwasser entlang der Borkenbergstraße, der Straße "Am Linnert" und der "Friedensallee" erfolgt ebenfalls durch Versickerung. Eine Belastung des Regenwassers durch Verschmutzung ist nicht gegeben.

### **Kulturgüter / Bodendenkmale**

Architektonische oder landesgeschichtlich bedeutsame Kulturgüter (Bau- oder Bodendenkmäler) im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NW) sind im Planungsgebiet bzw. im näheren Umfeld nicht vorhanden oder bekannt.

### **Altlasten**

Am östlichen Rand des Plangebietes innerhalb der vorhandenen Bebauung zwischen Teichanlage und Borkenbergstraße existiert eine Altablagerungsfläche, die im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld als Altablagerung mit der lfd.-Nr. 107 und der Gemeinde-Nr. Dü24 registriert ist. Hier soll in den Jahren 1955 bis 1968 eine Ablagerung von Abfällen durch die Stadt Dülmen stattgefunden haben. Diese Ablagerungen bestanden hauptsächlich aus Bauschutt und Hausmüll. Gemäß einer Erstbewertung der Altablagerung aus dem Jahr 1994/95 (DR. SCHLEICHER & PARTNER 1995) wurden zwar die typischen Belastungen einer Altablagerung festgestellt, die aber auf niedrigem Niveau lagen und nicht die Notwendigkeit von Mahmen erkennen ließen.

Im Zuge der Bebauungsplanerarbeitung wurde eine detailliertere Altlastenuntersuchung durch denselben Gutachter (DR. SCHLEICHER & PARTNER 2015) durchgeführt, die zur genaueren Eingrenzung der Altablagerungen führen und zur Ermittlung evtl. Belastungen, Überschreitung von Grenzwerten sowie daraus ggf. resultierenden Abwehrmaßnahmen dienen sollte. Hierbei wurde festgestellt, dass keine gravierenden Belastungen bestehen und lediglich auf zwei Grundstücken eine geringfügige Überschreitung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze existiert. Diese Gärten sollten ohne vorherigen Bodenaustausch nicht als Nutzgärten verwendet werden. Im Weiteren wurde ein Gutachten zur Prüfung der derzeitigen

Grundwasserqualität erarbeitet. Hierbei wurden keine Überschreitungen von Schadstoffgrenzwerten festgestellt. Nähere Einzelheiten zu den Ergebnissen sind dem Kapitel 5.3 und den Fachgutachten zu entnehmen.

### **Lärmimmissionen / Lärmschutz**

Im Planungsgebiet bestehen Lärmbelastungen aufgrund der Borkenbergstraße (K17) direkt angrenzend am östlichen Rand des Gebietes sowie der DB-Strecke 2200 Münster-Essen in etwa 500-600m Entfernung nordwestlich des Siedlungsbereiches. Die tatsächlichen Lärmbelastung, die evtl. Überschreitung von Grenzwerten und ggf. notwendige Maßnahmen zur Abwehr wurden im Rahmen eines Schallschutzgutachtens (PLANUNGSBÜRO ALTENBERGE SITZ SENDEN GMBH, 2015) ermittelt. Näheres hierzu ist dem Kapitel 5.4 zu entnehmen.

## **3. PLANVORHABEN**

### **3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Mit Hilfe des Bebauungsplanes werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffen bzw. Sicherung von Wohnrecht für die ehemalige Wochenendhaussiedlung durch Ausweisung der vorhandenen Bebauung als Wohngebiet
- Weitgehender Erhalt des Gebietscharakters der ehemaligen Wochenendhaussiedlung mit seiner aufgelockerten Bebauungs- und Grünstruktur und kleinteiligen Erschließung
- Beschränkung einer zu hohen Verdichtung der Siedlungsstruktur sowie Höhenentwicklung der Gebäude
- Behutsame Weiterentwicklung der Siedlungs- und Nutzungsstruktur zur Vorbereitung auf künftig sich verändernde Nutzungsanforderungen, auch im Zuge eines fortschreitenden Generationswechsels
- Sicherung der am Rande der ehemaligen Wochenendhaussiedlung vorhandenen Wohnbebauung und Entwicklung kleinerer Freiflächen am Rande des Gebietes für eine ergänzende Wohnbebauung
- Erhalt des quer durch die Siedlung verlaufenden "Grüngürtels" mit parkähnlichen Grünanlagen und Teich sowie der Gemeinschaftsfläche am Siedlungseingang
- Erhalt bzw. behutsame Angleichung der Erschließungsanlagen an die zukünftig sich verändernden Anforderungen
- Erhalt und behutsamer Ausbau der technischen Ver- und Entsorgungsnetze in Hinblick auf sich verändernde Nutzungsstrukturen und einer ergänzender Neubebauung

### **3.2 Beschreibung des Planvorhabens**

Die zuvor definierten Ziele der Planung, die nachfolgende Beschreibung des Planvorhabens sowie die in Kapitel 4 getroffenen Festsetzungen beruhen u.a. auf umfangreichen Bestandanalysen der Bebauungs- und Gebäudestruktur (Ortsbesichtigung der Siedlung und der Einzelgebäude / Untersuchung der historischen Bauentwicklung und Gebäudetypen / Sichtung der Bauakten) im Plangebiet. Zusätzlich fanden zahlreiche Gespräche mit den Anwohnern statt. Hieraus ergab sich ein sehr differenziertes Bild der Siedlung. Es liess sich ableiten, dass neben der Legalisierung der Wohnnutzung der Erhalt des bestehenden Siedlungscharakters und allenfalls eine behutsame Weiterentwicklung derselben oberste Priorität besitzt. Dieser Erkenntnis wird nachfolgend Rechnung getragen und bildet somit den "roten Faden" bei der Beplanung des Gebietes.

### **Ausweisung eines Wohngebietes / Legalisierung der Wohnnutzung**

Anfang der 1970er Jahre erfolgte im Plangebiet die Errichtung einer Wochenendhaussiedlung. Im Laufe der vergangenen Jahre bzw. Jahrzehnte traten Schritt für Schritt Veränderungen im baulichen Erscheinungsbild der Siedlung auf. Wochenendhäuser wurden durch Um- und Anbauten vergrößert, zahlreiche Nebengebäude wie Gartenhäuschen, Schuppen, Gerätehäuser uvm. errichtet sowie großzügig Unterstellmöglichkeiten für PKWs geschaffen. Damit einhergehend veränderte sich auch der Nutzungscharakter der Siedlung. Diente zu Beginn das Gebiet vorrangig der Freizeitgestaltung und Wochenenderholung, hat sich der Bestand nunmehr größtenteils zu Wohnhäusern entwickelt, die von den Eigentümern dauerhaft bewohnt werden. Mit Hilfe des Bebauungsplanes "Bergflagge" soll dieser Entwicklung Rechnung getragen, die Baugebiete innerhalb der Siedlung als reine Wohngebiet ausgewiesen und damit bisher nur "geduldetes" Wohnen legalisiert werden.

### **Erhalt des Gebietscharakters im ehemaligen Wochenendhausgebiet und behutsame Weiterentwicklung**

Der bisher bestehende eigenständige Charakter der Siedlung mit seiner aufgelockerten Bebauungsstruktur, dem durchgrünten Erscheinungsbild hervorgerufen durch Gärten, große Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen sowie die kleinteilige Erschließungsstruktur soll auch in Zukunft weitestgehend erhalten bleiben. Gerade diese Qualitäten einhergehend mit attraktiven, heute kaum noch verfügbaren, Grundstücksgrößen (400qm bis hin zu 1000qm) stellen ein großes Plus gegenüber heute neu entstehenden Wohngebieten auf der "Grünen Wiese" dar. Eine Entwicklung der Bergflagge zu einem Wohnstandort dieser Ausprägung (gleichförmige, standardisierte Gebäudekubaturen, "moderne" Fassadengestaltung und beengte Grundstücksverhältnisse) soll nicht erfolgen. Vielmehr wird eine behutsame bauliche und gestalterische Entwicklung angestrebt, die die vorhandenen gestalterischen Qualitäten und den visuell wahrnehmbaren Charakter aufnimmt, weiterentwickelt und nicht zerstört. Aufgrund des im Gebiet schon weitgehend ausgeschöpften Bauflächenpotentials dürfte sich eine bauliche Entwicklung grundsätzlich nur auf Erweiterungsbauten, ggf. Ersatzbauten nach Abriss bzw. einzelne Neubauten nach Grundstücksteilungen beschränken. Trotzdem müssen auch sich zukünftig verändernde Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen berücksichtigt werden. Hier spielt insbesondere der einsetzende Generationswechsels innerhalb der Siedlung eine wichtige Rolle. So ist zukünftig mit einem vermehrter Zuzug jüngerer Familien bzw. anderer (zahlungskräftiger) Klientel zu rechnen. Diese Nutzer werden aller Voraussicht nach höhere Anforderungen an Gebäudegrund- und Wohnfläche sowie Erweiterungsmöglichkeiten haben als die heute ansässigen Bewohner. Diesen Anforderungen muss und soll in gewissem Maße Rechnung getragen werden, wenn auch nicht in dem Ausmaße, wie in heutigen Neubaugebieten üblich. Die zukünftig zu erwartende Veränderung der Bewohnerstruktur soll möglichst nicht zu einem überproportional starken Einwohnerwachstum führen. Hierfür ist auch die vorhandene, teilweise "beengte" Erschließungs- und Verkehrsflächensituation nicht ausgelegt. Eine Anpassung an heute übliche Standards ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse und Grundstückssituation nur bedingt möglich und muss sich auf die Beseitigung punktueller Engstellen (Feuerwehdurchfahrt) beschränken. Diese Situation läßt auch rein pragmatisch gesehen eine übermäßige bauliche Entwicklung innerhalb der Siedlung nicht zu. Alle zuvor erläuterten Zielsetzungen begründen sich neben den städtebaulich Beweggründen insbesondere auch auf dem ausdrücklichen Wunsch der in der Siedlung derzeit lebenden Bewohner.

Die genannten Zielstellungen sollen mit Hilfe des Bebauungsplanes "Bergflagge" planerisch abgesichert werden. Hierbei von besonderer Bedeutung ist die zulässige Bebauungsdichte, gesteuert über die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhenentwicklung der Gebäude, gesteuert über die Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen sowie die räumlichen Ausdehnungsmöglichkeiten, gesteuert über Grundfläche und Geschossfläche. In diesem Zusammenhang ist folgende Regel basierend auf vielen Gesprächen mit den Anwohnern von besonderer Bedeutung. "Die Ausdehnung der Wohnfläche im Erdgeschoss, d.h. "in der Fläche" ist einer größeren Höhenentwicklung vorzuziehen". Dies begründet sich darauf, dass ein Zulassen heute üblicher Gebäudehöhen (10 und mehr Meter) den Charakter der Siedlung nachhaltiger negativ beeinflusst als eine erhöhte Ausdehnung der zulässigen Nutz-/Wohnfläche im Erdgeschoss. Diese Planungsziele werden im Bebauungsplan folgendermaßen verfolgt. Für alle Bauflächen wird wie bisher lediglich

eine eingeschossige Bebauung ermöglicht. Zudem sind weiterhin nur Einzelhäuser zulässig. Im Weiteren wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 anstatt der in Neubaugebieten heute üblichen 0,4 festgesetzt, was dazu führt, dass eine für das Erscheinungsbild der Bergflagge negative Verdichtung verhindert wird. Prinzipiell ermöglicht eine alleinige Beschränkung der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 bei größeren Grundstücken Möglichkeiten einer zusätzlichen Bebauung, die über das gewünschte Maß hinausgeht. Eine solche Fehlentwicklung wird durch Festschreibung einer Grundfläche von maximal 130qm verhindert. Zwar wird gegenüber der derzeit zulässigen Grundfläche von 80qm ein Zuschlag von 50qm Baufläche "gewährt", gleichzeitig dient der Wert jedoch in Zusammenhang mit der Grundflächenzahl als "Kappungsgrenze" bei großen Grundstücken. Entscheidend für die Höhenentwicklung einer künftigen Bebauung ist neben der Geschossigkeit die Festschreibung von First- und Traufhöhen. Dabei soll zugunsten unterschiedlicher Bauformen eine Traufhöhe von bis zu etwa 4,1m ermöglicht werden, jedoch durch Firsthöhen von etwa 5,5m bzw. 7,5m im ehemaligen Wochenendhausgebiet eine stringente Höhenbegrenzung erfolgen. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes soll eine Beschränkung der Dachform auf Satteldächer, Walm- und Zeltdächer erfolgen. Lediglich Anbauten bzw. Nebengebäude erhalten einen größeren Gestaltungsspielraum. Die Festlegung der Firsthöhen orientiert sich an den wesentlichen Höhenstrukturen der vorhandenen Bebauung. In Gebieten, die bisher maximal eine Höhenentwicklung von bis zu 4/4,5m aufweisen sind nunmehr 5,5m Firsthöhe und damit die Annäherung an heute akzeptierte Standards möglich. In Gebieten, in denen schon heute Gebäude mit bis zu 7m Firsthöhe stehen, wird ein Ausbau bis auf 7,5m realisierbar. In beiden Gebietskategorien ist demzufolge die Realisierung größerer Gebäudehöhen möglich. Prinzipiell wird durch eine Aufstockung der Firsthöhe auch die Möglichkeit zum Ausbau von Dachgeschossen, wenn auch bei 5,5m Firsthöhe nur bedingt, gefördert. Die zuvor benannten Trauf- und Firsthöhen sollen in den einzelnen Baugebieten / Siedlungsabschnitten in Höhenmetern (Meter über NHN) über Bezugshöhen auf den angrenzenden Straßenflächen bzw. in Ausnahmefällen über Geländepunkte im Bebauungsplan realisiert werden.

Ein weiteres wichtiges Element stellt die maximal zulässige Geschossfläche dar. Zur Begrenzung der Geschossfläche und Einschränkung eines überproportionalen Gebäudeausbaus dient hierbei der Maximalwert von 180qm.

Ein weiteres wichtiges Element zur Steuerung der Bebauungsdichte stellt die geplante Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 400qm dar. Hierdurch wird zwar die Teilung großer Grundstücke im Plangebiet möglich, eine Aufteilung in kleine Splittergrundstücke und damit einhergehend eine Verdichtung der Bebauung wird hierdurch jedoch verhindert.

Alle geplanten Festsetzungen führen dazu, den Charakter der Siedlung so weit als möglich zu erhalten und eine zusätzliche Verdichtung zu minimieren. Sie führen darüberhinaus auch zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

In Ergänzung zu den oben erläuterten Festsetzungen für Wohn- bzw. Hauptgebäude werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie zu Gestaltungsfragen (Einfriedungen / Dachlandschaft) getroffen. So sind zukünftig 2 geschlossene oder offene Garagen zulässig. Genehmigungspflichtige Garagen und Nebenanlagen können nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche errichtet werden. Eine inhomogene Dachlandschaft mit Aufbauten und Einschnitten soll verhindert und als Einfriedungen niedrige Zäune und Mauern bis maximal 1,0m Höhe, jedoch verzugsweise Hecken dienen.

In den vergangenen Jahren sind an mehreren Stellen innerhalb des Plangebietes, insbesondere in der ehemaligen Wochenendhaussiedlung, eine Vielzahl von Anbauten, Carports, Garagen und anderer Nebengebäude und -anlagen entstanden. Zudem erfolgten erhöhte Versiegelungsmaßnahmen durch Wege, Stellplätze, Terrassen und Wintergärten. Sie sprengten teilweise den zulässigen planerischen Rahmen und wirken sich in Einzelfällen negativ auf den Charakter der Siedlung aus. Diese Fehlentwicklungen bzw. "gestalterischen Ausreißer" sollen in Zukunft nicht als

Beurteilungsmaßstab für die Zulässigkeit neuer Gebäude bzw. Anbauten dienen. Diesem Ziel dienen die oben erläuterten Festsetzungen. Gleichmaßen bieten die getroffenen Festsetzungen jedoch einen größeren Handlungsspielraum als bisher, so dass eine Mehrzahl negativer Bautätigkeiten hierdurch gedeckelt wird.

### **Sicherung der Wohnnutzung am Rande der ehemaligen Wochenendhaussiedlung / Erschließung kleinerer Freiflächen für zusätzliches Wohnen**

Am Rande der ehemaligen Wochenendhaussiedlung stehen schon jahrzehntelang Wohnhäuser. Die bisher dem Aussenbereich zuzuordnenden Flächen sollen als Wohngebiete festgesetzt und hiermit gesichert werden. Die weiteren Festsetzungen beschränken sich neben Eingeschossigkeit (in WR6 zweigeschossig), nur Einzelhäuser zulässig, auf den sich aus dem Gebäudebestand ergebenden Höhen. Grundfläche und Geschossfläche werden nicht festgesetzt. Die Steuerung der Überbaubarkeit erfolgt mit Hilfe der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Lediglich im Rückraum der Bebauung an der südlichen Lindenallee und Straße "Am Linnert" werden zwei kleine neue Baufelder dargestellt, die eine ergänzende Wohnbebauung ermöglichen sollen. Für diese Bereiche werden in Anpassung an die eh. Wochenendhaussiedlung Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe sowie Grundfläche und Geschossfläche getroffen.

### **Erhalt des durch das Plangebiet verlaufenden "Grüngürtels"**

Von Nordosten nach Südwesten durchzieht ein durchgehender, unterschiedlich breiter Grüngürtel das Plangebiet. Dieser verläuft beidseitig entlang des Neusträßer Umflutgrabens, der als grüne, teilweise baumbestandene Senke wahrnehmbar ist. Inmitten des Grüngürtels liegt ein Teich mit parkähnlich gestaltetem Umfeld. Im Westen grenzen ein Spielplatz und im Norden ein Kiefernwäldchen an. Dieser Grüngürtel wird im Bebauungsplan als durchgehende Grünfläche (Ausnahme Teich und Graben mit Böschung) dargestellt, mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen versehen, und bleibt hierdurch der Grünnutzung vorbehalten. Dieser Gürtel prägt nachhaltig das Erscheinungsbild der Siedlung und dient zusätzlich der Erholung, der Freizeitgestaltung und als Standort gemeinschaftlicher Aktivitäten. Hierzu zählt auch die große Spiel- und Aufenthaltsfläche an der Zufahrt zur Siedlung an der Straße "Am Linnert". Durch die Festschreibung des "Wäldchens" als Grünfläche ist zukünftig hier keine bauliche Erweiterung möglich. Auch dies beruht u.a. auf dem Wunsch der ortsansässigen Bewohner.

### **Erhalt bzw. Angleichung der Erschließungsflächen an zukünftige Anforderungen**

Die vorhandenen Erschließungsflächen sind für die derzeitigen Zwecke, Frequentierungen und Belastungen ausreichend geeignet. Sie entsprechen jedoch nicht den heute üblichen Anforderungen an ein neues Wohngebiet "auf der grünen Wiese". Demzufolge wird nur eine geringfügige bauliche Entwicklung im Siedlungsgebiet mit moderatem Einwohnerzuwachs angestrebt, da ansonsten bei einem übermäßigen Ausbau der Siedlung das Verkehrssystem diesen Ansprüchen nicht gewachsen und auch nicht anzupassen wäre.

### **Erhalt bzw. Angleichung der technischen Ver- und Entsorgungsnetzte an zukünftige Anforderungen**

Gleiches wie für die Erschließungsflächen gilt auch für die vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze innerhalb des Plangebietes. Sie sind auf den derzeitigen Bestand ausgelegt und können ggf. die mit Hilfe des Bebauungsplanes ermöglichten Zusatzanforderungen mittels Netzausbau erfüllen. Eine überdimensionierte Ausweitung von Baumöglichkeiten würde jedoch die Nutzbarkeit erschweren.

#### **4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

##### **Planungsrechtliche Vorschriften (§ 9 BauGB, §§ 1-23 BauNVO / § 86 BauO NRW)**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 –15 BauNVO**

Die in diesem Kapitel getroffenen Festsetzungen zu Wohngebieten enthalten Regelungen, die auf § 1 Abs. 9 BauNVO unter Anwendung der Abs. 5 - 8 BauNVO beruhen. Hier werden aus städtebaulichen Gründen bestimmte Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zugelassen bzw. gänzlich oder teilweise ausgeschlossen. Die Begründung ist den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen.

##### **Reine Wohngebiete**

Für die Mehrzahl der im bisherigen Bebauungsplan "Süskenbrock II" ausgewiesenen Baugebiete wurde als Nutzungsart Sondergebiet - Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet festgesetzt. Einige Baugebiete wurden jedoch als Reine Wohngebiete festgesetzt und sind mit größeren Wohnhäusern bebaut. Andere Flächen wurden bis heute nicht überplant, dienen jedoch schon seit Jahrzehnten als Wohnstandort. Sie werden im Zuge dieser Planung in den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplan "Bergflagge" aufgenommen.

Im Bebauungsplan "Bergflagge" werden nunmehr alle Baugebiete entsprechend der zugrundeliegenden und zuvor dargestellten planerischen Zielsetzungen als Reine Wohngebiete (**WR1 bis WR7**) nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

In allen Wohngebieten sind künftig ausschließlich die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf Grundlage des § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Dies begründet sich auf dem derzeitigen Charakter des Gebietes. Läden, Handwerks- und Beherbergungsbetriebe sowie soziale, kirchliche, kulturelle oder sportliche Anlagen sind in der Siedlung bisher nicht ansässig. Dies soll auch zukünftig so bleiben. Das rein dem Wohnen dienende Gebiet soll nicht durch andere Nutzungen "gestört" werden. Hinzu kommt, dass die Nahversorgung im nahen räumlichen Umfeld schon gewährleistet ist. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes usw. rufen normalerweise keine hohen Immissionsbelastungen hervor, führen jedoch aufgrund erhöhter Frequentierung und zusätzlichen Andienungsverkehr zu vermehrtem Verkehrsaufkommen. Das vorhandene Straßennetz Bergflagge ist hierauf nur bedingt ausgelegt. Das Wohngebiet "Bergflagge" ist somit für die Ansiedlung dieser Art von Betrieben und Einrichtungen nicht geeignet.

Die Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen werden in der textlichen Festsetzung Nr. 1 folgendermaßen geregelt:

In den reinen Wohngebieten **WR01 bis WR07** sind alle nach § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

#### **4.2 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen**

##### **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO**

Im Planungsgebiet ist nach dem bisherigen Bebauungsplan "Süskenbrock II" maximal 1 überdachter Stellplatz zulässig. Zudem sind nur Carports, die maximal auf einer Seite geschlossen sind, erlaubt. Geschlossene Garagen sind nicht zulässig. Dazu wo diese Gebäude und Anlagen räumlich zulässig sind, wurden keine Aussagen getroffen. Gemäß

5. vereinfachter Änderung des o.g. Bebauungsplanes sind "Nebenanlagen (Geräteschuppen und Abstellräume), die keiner Genehmigung - bis zu 30cbm umbauter Raum - bedürfen, aber anzeigepflichtig sind, bis zu einer Höhe von 2,5m über Gelände zulässig." In den nicht in diesem B-Plan enthaltenen Flächen (Erweiterungsflächen) bestehen keine Festsetzungen, da diese Bereiche bisher nicht überplant wurden und dem Aussenbereich zuzuordnen waren.

Diese Fest- bzw. Nicht-Festsetzungen widersprechen der in den vergangenen Jahren teilweise eingetretenen Entwicklung innerhalb des Plangebietes. Zum einen stellt sich die heutige Realität bzgl. Anzahl der verfügbaren Fahrzeuge pro Familie (meist zwei KFZ und mehr) anders dar, zum anderen spielen gestalterische und verkehrstechnische Notwendigkeiten hinsichtlich Lage und Anordnung von Garagen, Carports, Stellplätzen sowie Nebenanlagen / Nebengebäude eine größere Rolle im Planungsprozess.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3 gelten für das gesamte Plangebiet und schließen damit auch die Flächen ein, die im Bebauungsplan "Süskenbrock II" nicht überplant wurden.

Die Anzahl und Art der Unterstellplätze ist in der textlichen Festsetzung **Nr. 2** folgendermaßen geregelt:

Auf jedem Grundstück sind maximal zwei geschlossene oder offene Garagen (Carports) zulässig
---

Der Standort von geschlossenen und offenen (Carports) Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ist insbesondere in Wohngebieten eine Fragestellung, mit der sensibel umgegangen werden muss. Aufgrund der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes bestehen im Plangebiet "Süskenbrock II" fast ausschließlich Carports und nur vereinzelt geschlossene Garagen. Sie befinden sich meist direkt "an der Straße" zwischen Grundstückseinfriedung und Hauptgebäude. Dies führt zum einen teilweise zu gestalterischen Defiziten im visuellen Erscheinungsbild der Siedlung, zum anderen behindert dies die punktuelle Verbreiterung der Straße Bergflagge an einzelnen Eng- und Gefahrenstellen für die Feuerwehr, wo aufgrund der beengten Straßenverhältnisse im Zuge einer künftigen Straßenaufweitung auf angrenzende Grundstücke zurückgegriffen werden muss, die jedoch an diesen Stellen z.B. mit direkt an der Straße platzierten Carports bebaut sind.

Deshalb bleibt zwar im Bestand die derzeitige Situation erhalten, bei zukünftigen Neu- bzw. Ersatzbauvorhaben soll jedoch ein Streifen zwischen den Gebäuden und den angrenzenden Erschließungsstraßen freigehalten werden. Dieser Bereich gehört aufgrund der im Bebauungsplan definierten Baugrenzen zu den "nicht überbaubaren Grundstücksflächen." Eine Errichtung der vorgenannten Anlagen ist künftig lediglich auf den "überbaubaren Grundstücksflächen" zulässig. Hierdurch werden zukünftige Konfliktpunkte vermieden.

Die räumliche Zulässigkeit von geschlossenen und offenen Garagen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen in den ausgewiesenen Wohngebieten wird somit im Bebauungsplan folgendermaßen in der textlichen Festsetzung **Nr. 3** geregelt:

Geschlossene und offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO über 30cbm umbauter Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
---

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 22 BauNVO

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Im bisherigen Bebauungsplan "Süskenbrock II" erfolgte die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 für die ausgewiesenen Wochenendhausgebiete sowie eine GRZ von 0,4 für die beiden Reinen Wohngebiete an der Borkenbergstraße sowie an der Friedensstraße. In den nicht in diesem B-Plan enthaltenen Flächen (Erweiterungsflächen) bestehen keine Festsetzungen, da diese Bereiche bisher dem Aussenbereich zuzuordnen waren.

Aufgrund der vorhandenen geringen Siedlungsdichte wird im Bebauungsplan "Bergflagge" für alle Baugebiete (**WR1 bis WR7**) nunmehr eine **GRZ von 0,3** festgesetzt. Hierbei wird bewußt der gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstwert von 0,4 unterschritten, der ehemals festgelegte Wert von 0,2 jedoch überschritten. Hierdurch wird zwar eine bauliche Erweiterung, aber keine so starke Verdichtung ermöglicht, wie sie in heutigen Neubaugebieten möglich und üblich ist. Dies trägt zum einen der Tatsache Rechnung, dass die Baugebiete schon seit längerer Zeit fast vollständig bebaut sind und zum anderen, dass nur noch in Einzelfällen bzw. innerhalb der neu ausgewiesenen Baufelder im Süden des Plangebietes (**WR7**) Baupotentiale eröffnet werden. Dies entspricht demzufolge den städtebaulichen Zielsetzungen zur Erhaltung des Gebietscharakters und berücksichtigt auch die beengte Erschließungssituation innerhalb des Plangebietes.

Die im Bebauungsplan "Süskenbrock II" für die jetzigen Baugebiete **WR3** und **WR4** festgesetzte GRZ von 0,4 wurde im Bebauungsplan "Bergflagge" bewußt auf 0,3 verringert. Dies erfolgt in Anpassung an die benachbarten Baugebiete. Durch den Verzicht auf die Festsetzung einer Grundfläche GR und einer Geschossfläche GF (siehe hierzu auch Kapitel 4.3) in diesen Baugebieten wird die "Reduzierung" von 0,4 auf 0,3 aufgefangen. Im Gegensatz zu in anderen Baugebieten definierten Maximalwerten von Grund- und Geschossfläche erfolgen in diesen Baugebieten keinerlei Beschränkungen, so dass die GRZ von 0,3 vollständig ausgenutzt werden kann.

#### Grundfläche

Im bisherigen Bebauungsplan "Süskenbrock II" wurde eine Grundfläche GR von 60qm festgesetzt. In Ausnahmefällen war ein Wert von 80qm zulässig. In den nicht in diesem B-Plan enthaltenen Flächen (jetzige Erweiterungsflächen) bestehen keine Festsetzungen, da diese Bereiche bisher dem Aussenbereich zuzuordnen waren.

Die Bestandsanalyse des Gebietes hat ergeben, dass so gut wie auf allen Grundstücken durch An- und Umbauten schon eine Grundfläche von 80qm realisiert wurde. Demzufolge bestehen derzeit auf Basis des bisherigen Bebauungsplanes kaum noch Möglichkeiten einer Gebäudeerweiterung "in der Fläche", die im Zuge veränderter Nutzungsanforderungen wie z.B. bedingt durch Zuzug von jungen Familien mit Kinder o.ä. zukünftig notwendig werden.

Im Bebauungsplan "Bergflagge" wird deshalb als **Grundfläche (GR)** für die Wohngebiete **WR1, WR2** und **WR7** ein maximaler Wert von **130qm** festgesetzt. Dies entspricht einer Erhöhung der bisher zulässigen Grundfläche um 40qm. Hierdurch wird eine zukunftsorientierte Erhöhung der Grundfläche ermöglicht. Gleichzeitig dient die Begrenzung auf diesen Maximalwert in Verbindung mit der festgesetzten GRZ 0,3 als "Kappungsgrenze" und verhindert eine übermäßig große Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung auf größeren Grundstücken im Plangebiet.

Für die Baugebiete **WR3 bis WR6** wird keine Grundfläche GR in qm als Maximalwert festgesetzt, weil diese Baugebiete schon seit vielen Jahren als Wohnstandort genutzt wurden und damit in ihrer Funktion nicht mit den "Wochenendhausgrundstücken" verglichen werden können.

#### Geschossfläche

Im bisherigen Bebauungsplan "Süskenbrock II" wurde zwar keine Geschossfläche in qm, jedoch eine Geschossflächenzahl (GFZ) ausgewiesen. Hierbei erfolgte die Festlegung von GFZ 0,2 für die Baugebiete für Wochenendhausbebauung sowie von GFZ 0,5 für die ausgewiesenen reinen Wohngebiete. Für die bisher unbeplanten Bereiche bestehen keine Festlegungen.

Im Zuge der Bestandsanalyse und der Auswertung von Bauakten waren keine gesicherten Geschossflächenwerte für die Bebauung im Wohngebiet zu ermitteln.

Im Bebauungsplan "Bergflagge" wird nunmehr eine **Geschossfläche (GF)** von maximal **180qm** für die Wohngebiete **WR1, WR2** und **WR7** festgesetzt. Die konkrete Festsetzung einer Geschossfläche wurde getroffen, um zu signalisieren, dass im vorhandenen Gebäudebestand wie auch bei Neu- und Anbauten die Möglichkeit zur Erweiterung der Wohnfläche im Dachgeschoss (soweit es zulässige Firsthöhen ermöglichen), wenn auch flächenmäßig begrenzt, möglich ist. Durch die Festsetzung der Geschossfläche GF wird somit die Nutzung der zweiten Geschossebene ermöglicht, gleichzeitig aber in Verbindung mit der auf den Maximalwert von 130qm festgesetzten Grundfläche GR die Gesamtgröße des Gebäudes und die Erweiterung des Erdgeschosses eingeschränkt.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise (bei der Geschossfläche) mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind. Um sicherzustellen, dass auch die in "Nicht-Vollgeschossen" realisierten Aufenthaltsräume zur Geschossfläche gezählt werden und demzufolge eine konkrete Berechnung erfolgen bzw. die maximal zulässige Geschossfläche überprüft werden kann, wird als textliche Festsetzung Nr. 4 folgendes festgesetzt:

Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossfläche anzurechnen.

Durch den maximal zulässigen Wert von 180qm wird ein ausufernder Ausbau verhindert.

Für die Baugebiete **WR3 bis WR6** wird keine Geschossfläche GF in qm als Maximalwert festgesetzt, weil diese Baugebiete schon seit vielen Jahren als Wohnstandort genutzt wurden und damit in ihrer Funktion nicht mit den "Wochenendhausgrundstücken" verglichen werden können.

#### Zahl der Vollgeschosse

Das gesamte Plangebiet ist heute geprägt durch 1-geschossige Bebauung. Dieser Zustand soll auch weiter erhalten werden. Demzufolge wird für den Bebauungsplan "Bergflagge" bis auf das Wohngebiet **WR6** (hier 2-geschossige Bauweise im Bestand vorhanden und nunmehr auch im Bebauungsplan festgesetzt) 1-geschossige Bebauung festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Geschossfläche GF und den zulässigen First- und Traufhöhen ist jedoch ein Ausbau von Dachgeschossen möglich.

### Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung der Gebäude sowie die zulässige Dachneigung wurden im bisherigen Bebauungsplan "Süskenbrock II" nicht geregelt. Trauf- und Firsthöhen resultierten vielmehr aus den von den Bewohnern ausgewählten und bauliche realisierten "Wochenendhaustypen".

Die im Zuge der angedachten Funktion des Gebietes als Wochenendhaussiedlung entstandenen Gebäude weisen im Vergleich zu heute üblichen Standards größtenteils geringe Trauf- und Firsthöhen auf. So liegen die Traufhöhen zwischen 2,5m und 3m, in Ausnahmefällen bei 3,5m. Die Firsthöhen liegen zwischen 3,5m (ausnahmsweise auch 3,2m) und 5,2m mit Ausnahme der Bebauung im Norden, Westen und in der Nähe der Teichanlage, wo schiefhüftige Gebäude mit Satteldächern eine Firsthöhe bis zu 7m erreichen.

Die Wohnbebauung außerhalb des Bebauungsplanes "Süskenbrock II" an der Borkenbergstraße, entlang der Friedensallee und nördlich der Kreuzung Friedensallee / Am Linnert stellt sich hingegen in ihrer Höhenentwicklung anders dar. Hier bestehen Traufhöhen von 3m und mehr sowie Firsthöhen bis zu 10m.

Die Dachlandschaft im Plangebiet gestaltet sich heute ebenfalls vielfältig. So bestehen je nach im ehemaligen Wochenendhausgebiet in den 1970er und 1980er errichteten Haustyp Dachneigungen von 6,4°, 12°, 15°, 20°, 21° und 23° sowie schiefhüftige Satteldächer mit einer Neigung von 26,6°/63,4° bzw. 35°/55°. Lediglich da, wo an den Rändern des Geltungsbereiches B-Plan "Bergflagge" reine Wohnhausbebauung entstand, sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° vorhanden.

Die zuvor dargestellten First- und Traufhöhen sowie Dachneigungen wurden nur an einigen wenigen Gebäude (sogenannten gestalterischen "Ausreißern") im Zuge von Umbaumaßnahmen in den vergangenen Jahren verändert und in der Regel erhöht.

Aufgrund der stark differierenden Dachneigung innerhalb des Plangebietes wurde auf die Festsetzung von Dachneigungen im Bebauungsplan "Bergflagge" verzichtet und lediglich Firsthöhen und Traufhöhen unter Berücksichtigung des Bestandes im Sinne der rechtlichen Eindeutigkeit in Meter über NHN (nicht relativen Werten z. B. unter Bezug auf die Straßenhöhe, wie 7,5m) im Bebauungsplan "Bergflagge" definiert. Hierdurch wird der Freiraum eröffnet, unterschiedliche Dachformen (hier Sattel-, Walm- und Zeltdächer, siehe auch Kapitel 4.12.1) zu realisieren, u.a. auch in den Gebieten, die derzeit noch durch einheitliche Dachneigungen geprägt sind. Zudem können Gebäude nunmehr behutsam in der Höhe "weiterentwickelt" werden.

Im Bebauungsplan "Bergflagge" werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe von Gebäude in den einzelnen Baugebieten bzw. zugehörigen Baufeldern getroffen. Das Gelände des Planungsgebietes ist weitgehend eben, trotzdem bestehen zwischen nördlichem und südlichem Eckpunkt Höhenunterschiede bis zu 3,5m, welche berücksichtigt werden müssen. Somit reicht die Angabe nur einer Trauf- und Firsthöhe für das gesamte Planungsgebiet nicht aus, da hier der vorhandenen Topographie nicht Rechnung getragen würde. Zudem wird - wie weiter unten näher erläutert - eine unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude in einzelnen Baugebieten bzw. Baufeldern angestrebt, um neben der Topographie auch dem Bestand Rechnung zu tragen, der in der Struktur weitgehend erhalten bleiben soll. In der Planzeichnung werden deshalb in Relation zur jeweiligen Höhenlage der angrenzenden Straßen bzw. in Ausnahmefällen in Relation zu ausgewählten Geländepunkten (hier im Umfeld der Friedensallee) unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen in Meter über NHN für die einzelne Baugebiete bzw. Baufelder definiert.

### Firsthöhen

Im Bebauungsplan "Bergflagge" wird dem vorhandenen Gebäudebestand große Bedeutung beigemessen. Entsprechend der gegebenen Höhenstruktur der Gebäude und der Intention einer nur behutsamen Weiterentwicklung des baulichen Bestandes werden im ehemaligen "Wochenendhausgebiet" zwei Baugebiete (**WR1** und **WR2**) mit unterschiedlichen Zielwerten für die jeweiligen Firsthöhen definiert. Beide Bereiche umfassen jeweils mehrere Baufelder. Die angestrebten Werte, insbesondere für das Wohngebiet **WR2**, liegen unterhalb der üblichen Festsetzung für Einfamilienhäuser, bieten aber aufgrund der weiter oben definierten Grundflächenwerte ausreichende Entwicklungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten, wenn auch im Dachgeschoss. nur eingeschränkt.

Für Wohngebiet **WR1** wird aufgrund der gegebenen Bebauung als maximale Firsthöhe **7,5m** über Straßenniveau angestrebt. Die in den einzelnen Baufeldern festgesetzten Werte (maximaler Firsthöhe in Meter über NHN) spiegeln diese Zielsetzung wider. Somit paßt sich die konkrete Höhenangabe in den einzelnen Baufeldern an die leicht ansteigende bzw. abfallende Topographie an, fällt dementsprechend unterschiedlich aus und weist Werte zwischen **54,0m über NHN** im Süden und **57,0m über NHN** im Norden auf. Dieses Baugebiet bzw. zugehörige Baufelder erstrecken sich größtenteils im nördlichen Abschnitt des Plangebietes und zwar

- entlang des westlichen, nördlichen und östlichen Geltungsbereiches des B-Planes
- im Westen in direkter Nachbarschaft zur Bebauung am von der Friedensallee abzweigenden Stichweg
- in Teilen westlich des Grünzugs mit Teichanlage.

Für **WR2** wird aufgrund der gegebenen Bebauung als maximale Firsthöhe **5,5m** über Straßenniveau angestrebt. Die in den einzelnen Baufeldern festgesetzten Werte (maximaler Firsthöhe in Meter über NHN) spiegeln diese Zielsetzung wider. Somit paßt sich die konkrete Höhenangabe in den einzelnen Baufeldern an die leicht ansteigende bzw. abfallende Topographie an, fällt dementsprechend unterschiedlich aus und weist Werte zwischen **51,0m über NHN** im Süden und **55,0m über NHN** im Norden auf. Dieses Baugebiet bzw. zugehörige Baufelder liegen verstreut über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Für das Baugebiet im Westen des Plangebietes, direkt von der Friedensallee erschlossen (**WR3**), wird dem Bestand entsprechend eine maximale Firsthöhe von **10m** über Straßenniveau angestrebt. Gleiches gilt für das Baugebiet an der Borkenbergstraße (**WR4**). Die konkreten Höhen in Meter über NHN sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Baugebiet am von der Friedensallee abzweigenden Stichweg (**WR5**) sowie die Baugebiete im Süden des Plangebietes nördlich der Straßenkreuzung Friedensallee / Am Linnert (**WR6** und **WR7**) stellen Erweiterungsflächen dar, sind bisher dem Aussenbereich zuzuordnen und wurden neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplan "Bergflagge" aufgenommen. Für **WR5** wird eine Firsthöhe von maximal **8m (55m über NHN)**, für **WR7** eine Firsthöhe von maximal **9m (55m über NHN)**, für **WR6** eine Firsthöhe dem Bestand entsprechend von maximal **10m (56 über NHN)** angestrebt bzw. festgesetzt.

Die Firsthöhe selbst wird folgendermaßen in der textlichen Festsetzung Nr. 5 definiert:

Die zulässigen Firsthöhen sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Dabei ist die Firsthöhe der höchste Punkt der Dachfläche in Meter über NHN.

### Traufhöhen

Für die meisten Baugebiete (**WR1, WR2, WR4, WR7**) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine einheitliche Traufhöhe von maximal **4,1m** über Straßenniveau angestrebt. Diese Traufhöhe entspricht weitgehend den heute üblichen Werten für Wohngebiete und eröffnet ausreichende Spielräume das Erdgeschoss so zu gestalten,

dass es modernen "Stehhöhen" entspricht. In Verbindung mit den oben angestrebten maximalen Firsthöhen von 5,5m, 7,5m, 8m, 9m und 10m (im Bebauungsplan festgesetzt in Meter über NHN) sind demzufolge die unterschiedlichsten Wohngebäudetypen sowie Dachformen (hier beschränkt auf Satteldach, Walmdach und Zeltdach) vorstellbar und zulässig. Für **WR3** wird aufgrund des vorhandenen Bestandes eine Traufhöhe von **5,0m**, für **WR5** eine Traufhöhe von **4,5m** und für **WR6** aufgrund der 2-geschossigen Bebauung eine Traufhöhe von **6,5m** jeweils unter Bezug auf das Straßenniveau angestrebt.

Somit bewegen sich die festgesetzten Traufhöhen im Bereich **WR1, WR2** und **WR4** zwischen **50,0m über NHN** und **53,5m über NHN**. Im **WR3** liegen sie bei **52,5m über NHN**, im **WR5** bei **51,5m über NHN**, im **WR6** bei **52,5 über NHN** und im **WR7** bei **50,1m über NHN**.

Die Traufhöhe selbst wird folgendermaßen in der textlichen Festsetzung Nr. 6 definiert:

Die zulässigen Traufhöhen sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Dabei ist die Traufhöhe das Maß für den Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut in Meter über NHN.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baulinen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**

##### Bauweise

Im bisherigen Bebauungsplan "Süskenbrock II" wurde offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig festgesetzt. Dies entspricht heute der baulichen Realität im gesamten Planungsgebiet, auch derjenigen Bebauung, die mit o.g. B-Plan nicht beplant wurde. Deshalb wird "offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig" im Bebauungsplan "Bergflagge" flächendeckend festgesetzt.

##### Baugrenzen

Im Bebauungsplan "Bergflagge" wird mit Hilfe von Baugrenzen die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt. Die Festlegung der Baugrenzen orientiert sich im Wesentlichen an der tatsächlich vorhandenen Bebauungsstruktur bzw. an schon im bisherigen Bebauungsplan "Süskenbrock II" enthaltenen Maßgaben. Aufgrund der unterschiedlichen Gegebenheiten variieren die Abstände der Baugrenzen zur jeweiligen Grundstücksgrenze bzw. zugeordneten Erschließungsstraße.

#### **4.5 Mindestmaß für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Im bisherigen Bebauungsplan "Süskenbrock II" wurde als Mindestgröße für Baugrundstücke 400qm definiert. Festlegungen für bisher unbeplante Bereiche bestehen nicht.

Heute weist eine Mehrzahl (138 von 185) der bestehenden ehemaligen Wochenendgrundstücke (Baugebiete **WR1** und **WR2**) eine Flächengröße zwischen 400 und 600qm auf. Nur wenige Grundstücke (10) sind mehr als 800qm und bis zu 1000qm groß. Auch die Grundstücksgrößen in den Baugebieten **WR3** bis **WR6** bewegen sich in diesem Rahmen. Lediglich die Grundstücksgrößen im **WR7** sind derzeit größer.

Aufgrund der gegebenen Grundstücksverhältnisse erscheint die Festschreibung einer Grundstücksmindestgröße von 400qm zumindestens für die ehemalige Wochenendhaussiedlung sinnvoll. Hierdurch werden zum einen ausreichend große Grundstücke ermöglicht, zum anderen wird eine ungewollte Teilung größerer Grundstücke in unzumutbare, nicht der im Umfeld gegebenen Größenstruktur entsprechend, verhindert. Somit ist auch nur die Teilung der wenigen "übergroßen" Grundstücken möglich. Nur dort ist es auch städtebaulich sinnvoll. Die Festsetzung von 400qm Mindestgröße bezieht sich nur auf die Baugebiete **WR1** bis **WR4** im Bebauungsplan "Bergflagge". Für die Baugebiete **WR5** bis **WR7**, hierbei handelt es sich um ehemals nicht zum Bebauungsplan "Süskenbrock II" gehörende schon länger vorhandene Wohnbebauung, gilt eine Mindestgrundstücksgröße nicht.

Somit wird als textliche Festsetzung Nr. 7 folgendes aufgenommen:

Innerhalb der in der Planzeichnung mit WR 1, 2, 3 und 4 bezeichneten reinen Wohngebiete beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 400qm.

#### **4.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

##### **4.6.1 Straßen und Wege / Parkplätze**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen die Straßenräume der Erschließungsstraße "Bergflagge" mit ihrer ringförmigen Struktur und einzelnen davon abzweigenden Verbindungs- und Stichstraßen. Von der Straße "Am Linnert" führen zwei Stichstraßen mit Wendehämmern zusätzlich in das Gebiet. Die Straßen Borkenbergstraße, Am Linnert und Friedensallee liegen außerhalb des Plangebietes.

Ein Fußweg entlang des Neusträßer Umflutgrabens durchzieht das Gebiet von Nordosten nach Südwesten und stellt die Verbindung zur Pumpstation nahe der Borkenbergstraße im Norden und zur Friedensallee im Süden her. Gleichzeitig wird die Teichanlage durch einen Fußweg erschlossen.

Alle Straßenverkehrsflächen, der Fußweg Richtung Pumpstation im Osten des Plangebietes sowie zwei Zuwege zum Teich werden in der Planzeichnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier private Verkehrsflächen festgesetzt. Der Straßenraum wird gegenüber den Fußwegen mittels Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung abgegrenzt. Die Fußwege werden als Fußwege mit F gekennzeichnet.

Die Wohnstraßen sind in ihrer Querschnittsausdehnung (3,5 - 5,0m Breite) auf den Andienungsverkehr ausgelegt. Begegnungsverkehr ist nicht an allen Stellen möglich. Die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge wurde durch eine Begehung und Befahrung durch die Feuerwehr geprüft, die erforderliche Erreichbarkeit jedes Grundstückes bis maximal 50m zur Grundstücksgrenze ist gewährleistet. Zur leichteren Anfahrbarkeit aus allen Richtungen sind an einigen Stellen Kurvenradienanpassungen vorzunehmen bzw. Hindernisse zu entfernen. Sofern Verbreiterungsmaßnahmen dieser Art auf Privatgrundstücken aufgrund beengter Straßenverhältnisse nur auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu realisieren sind, sind diese ggf. auch privatrechtlich (bzw. grundbuchlich) sowie durch Baulasten öffentlich-rechtlich abzusichern. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Allgemeinen nicht vorhanden, hier sind im Einzelfall private Flächen (z.B. Vorgärten) mit zu nutzen. (IBF 2015)

Im Plangebiet erfolgt Parken in der Regel auf den jeweiligen Grundstücken. Im Straßenraum bestehen hier kaum Möglichkeiten. Innerhalb der Siedlung bestehen bisher an drei Stellen größere Flächen, die als Parkflächen dienen.

Diese liegen im Westen des Gebietes nahe der Zufahrt von der Friedensallee in das Siedlungsgebiet, im Südosten direkt neben der Zufahrt in die Bergflagge von der Straße "Am Linnert" und am "Wäldchen" südlich der Pumpstation.

Letztgenannte Fläche kann nur noch zum Teil als Parkfläche genutzt werden, da sie für eine Neuführung der Fahrspur benötigt wird. Als Ersatz könnten Parkplätze südwestlich der neuen Fahrspur innerhalb des vorhandenen Straßenraumes bzw. weitere Parkplätze westlich des Trafohäuschens nordöstlich des jetzigen Parkplatzes entstehen. Von einer Festsetzung des Areals als Parkplatz wird abgesehen, die Fläche selbst aber der privaten Verkehrsfläche in der Planzeichnung zum Bebauungsplan zugeschlagen.

Die beiden anderen Parkflächen bleiben bestehen und werden als private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz in der Planzeichnung dargestellt.

#### **4.6.2 Ein- und Ausfahrtsverbot**

Die Grundstücke, die direkt westlich an die Borkenbergstraße angrenzen, besitzen keine Zu- und Abfahrtserlaubnis von und auf die Kreisstraße. Deshalb dürfen diese Grundstücke, unabhängig von möglicherweise schon vorhandenen befestigten Zufahrten zur Borkenbergstraße, nur über die Wohnstraße "Bergflagge" angefahren werden. Ein- und Ausfahrten von der Borkenbergstraße sind somit in den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Abschnitten nicht zulässig.

Eine Ausnahme bildet das Grundstück mit der Hausnummer Borkenbergstr. 161. Hier besteht eine genehmigte Anbindung an die Borkenbergstraße. Eine weitere Ausnahme bildet das Grundstück mit der Hausnummer Borkenbergstr. 197. Hier wurde 1997 eine Sondernutzungserlaubnis gem. §§ 18, 20 StrWG für die Zufahrt zur Kreisstraße erteilt. Beide bestehenden Zufahrten sind in der Planzeichnung dargestellt und als Ein- bzw. Ausfahrt festgesetzt.

Alle anderen vorhandenen Ein- und Ausfahrten von und auf die Friedensstraße, Am Linnert und Bergflagge sind unbedenklich.

#### **4.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)**

##### Abwasserentsorgung

Im Osten des Plangebietes nahe der Borkenbergstraße liegt das Pumpwerk PW-III. Es befindet sich auf dem Flurstück 536. Über den Weg am südlichen Rand dieses Flurstücks und das östlich angrenzende Flurstück 521 ist die direkte Wege- bzw. Straßenanbindung an die Borkenbergstraße gesichert. Das Pumpwerk stellt den zentralen Übergangspunkt des privaten Leitungsnetzes der Siedlung zum öffentlichen Entsorgungsnetz dar. Das Pumpwerk PW-III wird vom Abwasserwerk der Stadt Dülmen betrieben. Die Weiterleitung des Schmutzwassers erfolgt über eine erdverlegte Druckrohrleitung zum städtischen Pumpwerk PW-IV an der Großen Teichsmühle. Die Zuleitung aus dem Siedlungsgebiet erfolgt aus Südwesten unter dem Weg entlang des Neusträber Umflutgrabens (über Flurstück 457 und 536). Die Entsorgung der Wohnhäuser nördlich der Straßenkreuzung Friedensallee/Am Linnert erfolgt über das städtische Leitungsnetz.

Für das Plangebiet (Ausnahme: einige direkte Anlieger an der Friedensallee) liegt der Stadt Dülmen eine wasserrechtliche Genehmigung vom 2.5.1973 (BZR Münster) zum Bau und Betrieb eines Schmutzwassernetzes vor. Aufgrund des gut versickerungsfähigen Untergrundes ist auf die Planung einer Regenwasserkanalisation verzichtet worden, was den Grundsätzen des heutigen (2015) § 51a LWG NRW entspricht.

Das Areal des Pumpwerks PW-III incl. Zuwegung zur Borkenbergstraße wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Abwasserentsorgung festgesetzt.

#### Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Plangebietes erfolgt mit Ausnahme der Wohngrundstücke nördlich der Straßenkreuzung Am Linnert / Friedensallee über ein Leitungsnetz der Westfalen AG.

Die Standorte der beiden Flüssiggastanks am östlichen Rand der Wiesenfläche an der Hauptzufahrt zur Siedlung von der Straße "Am Linnert" (Teilabschnitt des Flurstücks 128) sowie am östlichen Siedlungsrand nahe der Borkenbergstraße nördlich des Abwasserpumpwerks, d.h. die Flurstücke 448 und 451, werden im Bebauungsplan als Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Gasversorgung festgesetzt.

#### Abfallentsorgung

Die auf den einzelnen Wohngrundstücken entstehenden Abfälle werden von den jeweiligen Anliegern der Erschließungsstraße "Bergflagge" in die Mülltonnen entsorgt, die am zentralen Müllsammelplatz auf dem Parkplatz an der Straße "Am Linnert" aufgestellt wurden. Hier stehen auch Biotonnen und Wertstoffcontainer.

Bei den Grundstücken im Planungsgebiet, die direkt von den Straßenzügen Borkenbergstraße, "Am Linnert" und "Friedensallee" erschlossen werden, erfolgt die Entsorgung des Hausmülls durch Befahrung von Müllfahrzeugen des Abfallentsorger REMONTIS. Für diese Anwohner dient der Müllsammelplatz lediglich zur Entsorgung der Wertstoffe.

Das Areal des zentralen Müllsammelplatzes (Teilabschnitt des Flurstücks 127) wird im Bebauungsplan als Fläche für Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung Abfallentsorgung (Müllsammelplatz) festgesetzt.

### **4.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die großen Grünflächen innerhalb des Plangebietes incl. Teichanlage mit Ausnahme des Neusträßer Umflutgrabens und der Gartenfläche hinter der Bebauung an der Straße "Am Linnert" befinden sich im Privatbesitz von insgesamt 6 Erbbaurechtsgebern. Diese Flächen sind Gemeinschaftsflächen, deren Nutzung über die Erbbaurechtsverträge mit geregelt sind. Die Bewirtschaftung, Verwaltung und Verkehrssicherung der Flächen erfolgt über die "Bergflagge GbR".

Die weitgehend geschlossene Grünstruktur, die sich entlang des Neusträßer Umflutgrabens von Nordosten nach Südwesten durch das Plangebiet zieht und sich in mehreren Bereichen zu größeren Grünbereichen aufweitet, soll als zusammenhängendes "Band" gesichert werden. Deshalb wird für diese Flächen im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen.

Die wegebegleitenden Grünflächen entlang des Neusträßer Umflutgrabens mit Ausnahme des Grabens selbst und des zugehörigen Ufers werden als private Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellt.

Das "Wäldchen" südlich der Pumpstation mit Kiefernbestand und Laubbaumaufwuchs sowie die Grünzonen rings um die Teichanlage werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Spielplatz südlich der Teichanlage neben dem großen Parkplatz wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Die parkähnlich gestaltete grüne Gemeinschaftsfläche im Südosten des Gebietes am Siedlungseingang an der Straße "Am Linnert" wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz dargestellt.

Die privaten Gärten hinter dem Wohngebiet WR7 sind als private Grünflächen überlagert mit der Signatur "Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt.

Über den vorhandenen Bestand hinaus werden keine zusätzlichen Spielplätze ausgewiesen. Dies begründet sich auf der Tatsache, dass das Gebiet seit Jahren nahezu vollständig bebaut ist.

Für die Gemeinschaftsflächen (Parkanlagen / Spielplätze / Wäldchen / Grün entlang des Grabens) sind keine Pflanzbindungen bzw. Pflegemaßnahmen im Sinne des Umweltschutzrechtes festgeschrieben worden. Trotzdem weisen einzelne Wiesenareale eine gewisse ökologische Wertigkeit auf. Zudem sind die Flächen oftmals mit großen alten Bäumen bestanden, die das Erscheinungsbild prägen und erhaltenswert sind. Großbäume, meist Eichen, bestehen auch innerhalb der Privatgärten und an einzelnen Stellen im Straßenraum.

#### **4.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Als Wasserfläche wird in der Planzeichnung die große Teichanlage in der Mitte des Plangebietes und der Neusträßer Umflutgraben mit zugehörigem Ufer, der Richtung Norden und Süden weiter zur Borkenbergstraße bzw. Friedensallee führt, dargestellt. Er wird vom Wasser- und Bodenverband unterhalten und als fließendes Gewässer geführt. Alle Wasserflächen werden in Überlagerung als Flächen für die Wasserwirtschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **4.10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) Eingriff in Natur und Landschaft / Kompensationsmaßnahmen**

##### **Ehemaliges Wochenendhausgebiet**

Der Bebauungsplan „Süskenbrock II“ aus dem Jahr 1972 grenzt zwar die Grundfläche der Hauptgebäude (GRZ 0,2 bzw. 0,4 in Teilbereichen sowie GR von maximal 80qm), jedoch nicht den Grad der Versiegelung der Neben- und Erschließungsflächen ein. Dies liegt an der zum Aufstellungszeitpunkt dieses Bebauungsplanes geltenden Baunutzungsverordnung. Auf die Grundflächenzahl wurden Nebenanlagen mit Ausnahme von überdachten Stellplätzen und Garagen nicht angerechnet (BauNVO 1968). Somit war die zulässige Versiegelung durch Nebenanlagen unbeschränkt und somit theoretisch eine 100%ige Versiegelung der Grundstücke möglich. Hieraus resultiert der heutige IST-Zustand mit seinen teilweise überhöhten Versiegelungsraten im Bereich der Nebenanlagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Süskenbrock II" umfasste die Baugebiete **WR1 bis**

#### **WR4** des Bebauungsplanes "Bergflagge".

Der Bebauungsplan „Bergflagge“ sieht für o.g. Wohngebiete nunmehr eine GRZ von 0,3 sowie eine "Kappungsgrenze" bei großen Grundstücken mit Hilfe der festgesetzten Maximalgröße von 130qm Grundfläche (GR) vor. Dabei einzuberechnen sind nach § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen. Diese dürfen die GRZ bis zu max. 50 % überschreiten, so dass sich eine maximal zulässige Versiegelung von GRZ 0,45 ergeben würde (siehe auch Kapitel 4.3). Im Vergleich zum Bebauungsplan „Süskenbrock II“ wird die zukünftige Versiegelung auf den einzelnen Grundstücken durch den neuen Bebauungsplan "Bergflagge" begrenzt und bewegt sich unterhalb des derzeitigen Status quo. Ggf. führt diese Regelung auch künftig zum Abbau heute vorhandener Versiegelung. Somit erfolgt aufgrund des neuen Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff in diesen Baugebieten. Demzufolge kann auch eine Eingriffsbilanzierung für die Baugebiete **WR1 bis WR4** entfallen und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vonnöten.

#### **Bisher unbeplante Bereiche im Aussenbereich**

Innerhalb des Plangebietes „Bergflagge“ befindet sich angrenzend an den Kreuzungsbereich der Straßen „Am Linnert“ und „Friedensallee“ ein Bereich,“ der bisher dem Außenbereich zuzuordnen ist und eine Fläche von ca. 14.050 m<sup>2</sup> umfasst. Hierbei handelt es sich um die im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete **WR6** und **WR7**. Vorhanden ist hier eine straßenrandnahe Wohnbebauung an die sich große, als Gartenland genutzte Freiflächen, in Richtung des Neusträßer Umflutgrabens und das bisherige Wochenendhausgebiet der „Bergflagge“ anschließen.

Soweit die Grundstücke nicht bereits baulich genutzt werden, wird durch den Bebauungsplan für die bisherigen Freiflächen in diesem Bereich ein Eingriff in bislang der Natur und Landschaft zur Verfügung stehende Flächen im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB abwägend zu entscheiden. Ziel ist es, die Inanspruchnahme von Flächen im Sinne der Vermeidung auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Gleichzeitig gilt es, die Voraussetzungen für einen weitreichenden Ausgleich der durch die angestrebte Nutzung letztlich unvermeidbaren und zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie des Landschaftsbildes zu schaffen.

Um Aussagen bezüglich erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen treffen zu können, ist für den Planbereich eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen“ vorgenommen worden.

Danach kann der durch die künftige bauliche Nutzung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft durch die auf den betreffenden Grundstücken getroffenen Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

Die Maßnahmen enthalten die Anlage einer Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen auf einer Fläche innerhalb des Planbereiches. Sie sollen im nordwestlichen Bereich, angrenzend an den Neusträßer Umflutgraben, festgesetzt werden und somit gleichzeitig den Uferbereich des Baches an dieser Stelle sichern.

Die Ausgleichsflächen werden in der Planzeichnung als solche dargestellt und hierfür folgende textliche Festsetzung **Nr. 8** getroffen.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist vollflächig und fachgerecht mit einheimischen, standortgerechten Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5m zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Für die ebenfalls bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücke (Friedensallee Nr. 50 und 52) im Westen des Plangebietes (**WR5**) ist kein Eingriff in Natur und Landschaft zu konstatieren. Die dargestellten Baugrenzen fixieren lediglich den schon vorhandenen Baubestand. Neue Bauflächen werden nicht erschlossen. Deshalb sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

#### **4.11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten sind, überlagern die als private Verkehrsflächen festgesetzte Erschließungsstraße Bergflagge. Das Geh- und Fahrrecht dient der Sicherstellung, dass alle Anlieger bzw. alle an die ausgewiesene private Verkehrsfläche angrenzenden Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Am Linnert und Friedensallee angeschlossen und damit alle Grundstücke erschlossen sind. Gleichzeitig dient dieses den Ver- und Entsorgungsträgern und den Rettungsdiensten (Zufahrt).

#### **4.12 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m §86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW)**

Mit Hilfe von örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Festsetzungen zugunsten einer homogenen Gestaltung bzw. Erhalt der bestehenden Erscheinungsbildes der Siedlung getroffen werden. Diese Festsetzungen beziehen sich auf die Gestaltung von Dächern und Einfriedungen. Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden nicht getroffen, da im Plangebiet schon eine Vielzahl unterschiedlicher Fassaden (Holz, Putz, Klinker) bestehen und damit in Anpassung an die jeweilige Nachbarschaftsbebauung Neubauvorhaben bzw. Änderungen im Bestand der notwendige gestalterische Freiraum gewährt werden soll.

##### **4.12.1 Dächer**

Die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet weist so gut wie keine Dachaufbauten oder Einschnitte auf und stellt sich damit gestalterisch homogen dar. Deshalb sollen auch bei zukünftigen Neubauten bzw. baulichen Änderungen oder Erweiterungen Dachaufbauten oder Einschnitte vermieden werden. Hierdurch wird eine unkontrollierte, gestalterisch ausufernde Dachlandschaft verhindert.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen Dachlandschaft und weitgehenden Erhaltung des gestalterischen Erscheinungsbildes der Siedlung sollen in Anlehnung an den Bestand für die Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer und Zeldächer zugelassen werden, auch wenn die beiden letztgenannten Dachformen bisher nur in Einzelfällen vorhanden sind. Pult- bzw. Flachdächer sollen hingegen ausgeschlossen werden, da sich diese im Bestand nicht wiederfinden und es zudem aufgrund der zulässigen Trauf- und Firsthöhen (höher als im jetzigen Bestand) bei Pult- und Flachdächern zu einer "nicht gewollten" Höhenentwicklung kommen könnte, die das

Erscheinungsbild der Siedlung negativ beeinflussen würde. Von einer konkreten Festsetzung von Dachneigungen wird hingegen abgesehen. Für Anbauten an den Hauptgebäuden sowie für geschlossene und offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind jedoch abweichend von der Festsetzung Satteldach, Walmdach und Zeltdach andere Dachformen zulässig und damit verbunden auch andere Dachneigungen möglich.

Die Zulässigkeit von Dachformen, Dachaufbauten und Einschnitten wird in der textlichen Festsetzung Nr. 9 geregelt:

Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig. Für Anbauten an die Hauptgebäude sind ausnahmsweise Dächer mit anderer Dachform bzw. Dachneigung zulässig, wenn diese Anbauten in ihrer Grundfläche nicht mehr als die Hälfte der mit einem Satteldach, Walmdach oder Zeltdach überdachten Grundfläche des zugehörigen Hauptgebäudes einnehmen. Dachaufbauten und Einschnitte sind auf den Dächern der Hauptgebäude sowie Nebengebäude nach § 14 BauNVO grundsätzlich nicht zulässig.

#### **4.12.2 Einfriedungen**

Im Plangebiet beherrschen als Einfriedungsarten zum Straßenraum und den Nachbargrundstücken Holzzäune und Hecken das Erscheinungsbild. Nur vereinzelt bestehen Mauern oder Metallzäune. Dies ist als positiv zu beurteilen und soll möglichst auch zukünftig in dieser Form bewahrt bleiben. Lediglich die Länge und Höhe einzelner Einfriedungen, insbesondere hohe Palisadenzäune aus Holz (mitunter auch anderen Materialien), stellen an mehreren Stellen im Plangebiet ein gestalterisches Defizit dar. Demzufolge soll die Art der zulässigen Einfriedungen bzw. deren Höhenentwicklung begrenzt und klar geregelt werden.

Dies wird in der textlichen Festsetzung Nr. 10 geregelt:

Bauliche Grundstückseinfriedungen sind nur als Mauern und Zäune bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig. Davon ausgenommen sind Sichtschutzanlagen an der Grundstücksgrenze, wenn und soweit diese eine Länge von 6,0m je Grundstück und eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten.

### **5. HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN**

#### **5.1 Archäologie**

Erkenntnisse zu Bodendenkmälern im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NW) liegen bisher nicht vor. Bei etwaigen Funden im Rahmen von Bautätigkeiten ist jedoch folgendes zu beachten.

#### **Archäologie**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, 48157 Münster, An den Speichern 7 unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).

## 5.2 Niederschlagswasser

Nach Landeswassergesetz NRW besteht die Pflicht, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, um die negativen Auswirkungen der bestehenden Versiegelung auf den Grundwasserhaushalt zu mindern, sofern dies ohne eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird von den Dachflächen der jeweiligen Gebäude in grundstückseigene Versickerungsflächen der belebten Bodenzone geleitet. Dies ist ohne Probleme möglich, da im Gebiet sehr gute Versickerungseigenschaften mit hohen Durchlässigkeiten ( $k_f$ -Wert bei  $1,1-1,5 \cdot 10^{-3}$  m/s / Grundwasser ca. 2m unter OKG) bestehen. Das Wasser der Verkehrsflächen wird über die Querneigung in die Bankettbereiche oder ebenfalls in die angrenzenden privaten Grünflächen (auch Wohnbaugrundstücke) abgeleitet.

Schon im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung vom 2.5.1973 (BZR Münster) zur Abwasserentsorgung wurde aufgrund des gut versickerungsfähigen Untergrundes auf die Planung einer Regenwasserkanalisation verzichtet worden, was den Grundsätzen des heutigen (2015) § 51a LWG NRW entspricht.

Deshalb wird folgender Hinweis in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

### **Niederschlagswasser**

Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich – soweit hierzu keine gesonderten Festsetzungen bestehen - nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. der örtlichen Entwässerungssatzung. Die bestehenden Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers zu.

## 5.3 Altlasten / Altablagerungen

Am östlichen Rand des Plangebietes innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur zwischen Teichanlage und Borkenbergstraße existiert eine Altablagerungsfläche (im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld als Altablagerung mit der lfd.-Nr. 107 und der Gemeinde-Nr. Dü24 registriert), die sich über insgesamt 10 bebaute Grundstücke, dies sind Bergflagge Nr. 29-31, 34-39 und 189, zieht. Hier soll in den Jahren 1955 bis 1968 eine Ablagerung von Abfällen durch die Stadt Dülmen stattgefunden haben. Diese Ablagerungen bestanden hauptsächlich aus Bauschutt und Hausmüll in einer Stärke von bis zu 3m, die mit durchschnittlich mindestens 0,5m Boden übererdet wurden.

Gemäß einer Erstbewertung der Altablagerung aus dem Jahr 1994/95 (DR. SCHLEICHER & PARTNER 1995) wurden zwar die typischen Belastungen einer Altablagerung festgestellt, die aber auf niedrigem Niveau lagen und nicht die Notwendigkeit von Maßnahmen erkennen ließen. Im Zuge dieser Untersuchung wurde auch eine Probenahme von Grundwasser aus zwei für die Erstuntersuchung gebauten Grundwassermessstellen (GWM) vorgenommen und keine gravierende Belastung festgestellt. Handlungsbedarf wurde nicht gesehen.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes "Bergflagge" wurde eine detailliertere Altlastenuntersuchung in Auftrag gegeben und durch denselben Gutachter (DR. SCHLEICHER & PARTNER 2015) durchgeführt. Dies führte zu einer genaueren räumlichen Eingrenzung der tatsächlich vorhandenen Altablagerungen. Demzufolge sind nunmehr insgesamt 9 bebaute Grundstücke (Bergflagge Nr. 30-32, 34-37, 40, 189) betroffen.

Im Zuge der Altlastenuntersuchung wurde festgestellt, dass auf keinem Grundstück für das Wirkgefüge Boden - Mensch (direkter Kontakt) der zulässige Prüfwert/Grenzwert überschritten wurde. Das allgemeine Gefahrenpotential wird somit als äußerst gering eingestuft.

Im weiteren wurde festgestellt, dass für das Wirkgefüge Boden - Nutzpflanze (Ackerbau / Nutzgarten) nur auf zwei Grundstücken der Prüfwert der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBoSchV) geringfügig überschritten wurde. Für alle anderen Grundstücke bestehen keine erhöhten Belastungen.

Ein Gefährdungspotential besteht daher nur in geringem Maße. Trotzdem rät der Gutachter ohne Bodenaustausch von einer Nutzung der beiden betroffenen Grundstücke als Nutzgarten ab. Einer "normalen" Nutzung der Flächen als Ziergarten bzw. Aufenthaltsfläche steht jedoch nichts entgegen.

Obwohl im Ergebnis der Gutachten festzustellen ist, dass nur auf zwei Grundstücken eine geringfügige Überschreitung von Prüf-/Grenzwerten im Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze gegeben ist und ansonsten keine erheblichen Belastungen der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen sowie Belastungen des Grundwassers festzustellen sind, wird im Zuge der Kennzeichnungspflicht die gesamte Altlastenfläche im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet (§9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) dargestellt. Die Grenzwertüberschreitung steht nicht im Konflikt mit der vorhandenen Wohnnutzung bzw. der generellen Nutzbarkeit des Grundstücks für Wohnzwecke.

Dementsprechend wird folgender Hinweis in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen und der Bereich entsprechend Baunutzungsverordnung dargestellt.

#### **Altlasten / Altablagerungen**

Die im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld als Altablagerung mit der lfd. Nr. 107 und unter der Gemeinde-Nr. Dü24 geführte Fläche wurde 2015/16 gutachterlich untersucht und abschließend räumlich eingegrenzt. Sie umfaßt die Grundstücke mit den Hausnummern Bergflagge 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 40 und 189 und ist auf der Planzeichnung gekennzeichnet. Nach den Ergebnissen der Untersuchung wurde auf zwei Grundstücken der Prüfwert der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBoSchV) für das Wirkgefüge Boden - Nutzpflanze (Ackerbau / Nutzgarten) geringfügig überschritten. Gutachterlich wird für diese Bereiche empfohlen, Nutzgärten nur nach vorherigem Bodenaustausch anzulegen.

#### **5.4 Immissionen / Schallschutz**

Im Planungsgebiet bestehen Lärmbelastungen aufgrund der Borkenbergstraße (K17) direkt angrenzend am östlichen Rand des Gebietes sowie der DB-Strecke 2200 Münster-Essen in etwa 500-600m Entfernung nordwestlich des Siedlungsbereiches. Da das Planungsgebiet heute schon weitgehend bebaut ist sind diese Immission als Vorbelastung zu betrachten.

Die Verkehrsbelastungen der Borkenbergstraße wurden durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW (Basis Straßenverkehrszählung 2010) zur Verfügung gestellt. Der DTV-Wert (Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke in Kfz/24h) wurde über die Zählstelle 41091418 mit 2.317 Kfz/24h erhoben. Aufgrund der angesetzten Erhöhung der Verkehrsstärke von 6% von 2010 bis 2025 wurden für den Prognose-Null-Fall 2025 ein Wert von 2.456 Kfz/24h ermittelt.

Die von der DB AG zur Bahnstrecke übermittelte Streckenbelastung beträgt 116 Züge tags und 50 Züge nachts.

Die Schallschutztechnischen Berechnungen zur Straße erfolgten nach DIN 18005/7.02 auf Basis der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Als als schalltechnische Orientierungswerte, d.h. Grenzwerte, gelten hierbei für **Reine Wohngebiete (WR) 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts**. Die Berechnungen für den Schienenverkehr erfolgten auf Basis der SCHALL03.

Die benannten Orientierungswerte wurden gemäß der ermittelten Immissionsbelastung (Beurteilungspegel) am Tage und in der Nacht innerhalb des Planungsgebietes teilweise oder in Gänze überschritten. Demzufolge erfolgten die Festlegung eines **Lärmpegelbereiches nach DIN 4109/11.89-Tabelle 8 -10** sowie Vorschläge zu aktivem Lärmschutz bzw. zu planungsrechtlichen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz.

Im Ergebnis des Lärmschutzgutachtens (PLANUNGSBÜRO ALTENBERGE SITZ SENDEN 2015) ist folgendes festzuhalten.

1. der maximale Beurteilungspegel im Nahbereich der Borkenbergstraße und damit am östlichen Rand des Plangebietes beträgt 57 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Hier wird der Orientierungswert von 50 dB(A) tags lediglich an der direkt an die Borkenbergstraße angrenzende Bebauungszeile, nachts der Orientierungswert von 40 dB(A) jedoch im gesamten Planungsgebiet überschritten.
2. der maximale Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich der DB-Strecke 2200 und damit am westlichen Rand des Plangebietes beträgt 48 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Hier wird der Orientierungswert von 50 dB(A) tags im gesamten Plangebiet nicht, der Orientierungswert von 40 dB(A) nachts jedoch flächendeckend überschritten
3. Die **Überschreitung der Orientierungswerte** gemäß DIN 18005/07.02 für ein Reines Wohngebiet beträgt somit **bis zu 7 dB(A) tags und bis zu 9 dB(A) nachts**

Eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte von bis zu 5 dB(A) liegt noch im Bereich der abwägungsgerechten Akzeptanz ohne die Erfordernis eines aktiven Lärmschutzes hervorzurufen. Mit den ermittelten Werten ist dies jedoch nicht möglich. Somit sind aktive oder ersatzweise passive Schallschutzmaßnahmen vonnöten.

Die Kosten aktiver Maßnahmen, hier einer Lärmschutzwand, wurden mit ca. 3 Mio. Euro ermittelt. Eine Umsetzung erscheint aufgrund der hohen Kosten nicht möglich. Alternativ zum aktiven Lärmschutz sind passive Schallschutzmaßnahmen und / oder entsprechende Grundrissgestaltungen denkbar, wenn die Anforderungen an eine zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe im Gebäude gewährleistet bzw. im "Lärmschatten" gelegene Bereiche noch angemessenen Lärmbelastungen ausgesetzt sind, die Wohnen und / oder Schlafen bei gelegentlich geöffnetem Fenster noch zuläßt.

Zur Absicherung des Schallschutzes ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit Aussagen zu Schalldämmmaßen der nach außen abschließenden Umfassungsbauteile (Gesamt / Fenster / Wände) und zur Schallschutzklasse von Fenstern nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabellen 8 bis 10 notwendig.

Der Gutachter ermittelt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen **Lärmpegelbereich III**, der auf einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61-65 dB(A) beruht und ein Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Wohnräume von 35 dB(A) und Büroräume von 30 dB(A) nach sich zieht und die Schallschutzklasse 2 für Fenster vorsieht.

Die Festlegung von Lärmpegelbereichen beruht nach DIN 4109 immer auf den Beurteilungszeitraum Tag. Hieraus wäre aufgrund des für das Planungsgebiet ermittelten schallschutztechnischen Orientierungswertes von 57 dB(A)

lediglich die Festsetzung eines Lärmpegelbereiches II und damit niedrigerer Anforderungen an den Schallschutz erforderlich. Dies verfälscht jedoch die tatsächlich vorhandene nächtliche Belastung und führt bei einem nächtlichen Wert von 49 dB(A) an der Borkenberge Straße im Osten und 49 dB(A) an der auch nachts stark befahrenen Bahnlinie (Güterzüge) im Westen bei Festsetzung nur eines Lärmpegelbereiches II zu überhöhten nächtlichen Innenraumpegeln. Deshalb wurde auf Basis der vom Landesamt für Umwelt (LfU) Bayern praktizierten Herangehensweise an die DIN 4109 als Beurteilungszeitraum anstelle des Tagwertes der Nachwert angesetzt. Bei einer Differenz von 0 dB(A) zwischen Tag- und Nachwert entstehen nach diesem Modell Zuschläge von 10 dB(A) + 3 dB(A) zum eigentlich ermittelten Beurteilungspegel von 49 dB(A), so dass als maßgeblicher Außenlärmpegel der Wert von 62 dB(A) resultiert, was zur Festsetzung eines Lärmpegelbereiches III führt.

Aufgrund der schon weitestgehend vorhandenen Bebauung im Plangebiet mit nur wenigen Neubaupotentialen im Süden (Baugebiet **WR7**) sind Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der vorhandenen Immissionen nur in wenigen Einzelfällen, z.B. bei Neubau einzelner Wohnhäuser bzw. bei kleinteiligen baulichen Erweiterungen oder Änderungen tatsächlich vonnöten. Unbenommen bleibt in diesem Zusammenhang natürlich, alte Fenster durch neue Fenster in bestehenden Häusern zu ersetzen. Hierdurch wird gleichermaßen eine höhere Gebäudedämmung wie auch ein größerer Schallschutz erreicht.

Da es sich bei dem Plangebiet, wie oben beschrieben, nicht um ein Neubaugebiet handelt wird der nachfolgende Text nicht als Festsetzung, sondern lediglich als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

### **Schallschutz**

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch die DB-Strecke im Westen und die im Osten angrenzende Kreisstraße K7 Borkenbergstraße. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Trotzdem wird auf folgendes hingewiesen.

Dem gesamten Plangebiet wurde der Lärmpegelbereich III zugewiesen.

Im Plangebiet sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zur vorübergehenden Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauO NW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich III nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 zu erfüllen.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend dem Lärmpegelbereiche folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 La [dB(A)]	maßgeblicher Außenlärmpegel Wohnräume	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile / erf. R'w,res. [dB(A)] Büroräume
III 61 - 65	35	30

In Schlafräumen von Wohngebäuden im Lärmpegelbereich III sollten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Fenster nicht verringern.

## **5.5 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung der überwiegenden Zahl an Grundstücken im Plangebiet (hier Erschließungsstraße "Bergflagge") erfolgt nicht durch Befahrung der Straße durch ein Müllfahrzeug. Vielmehr bringen die jeweiligen Anwohner ihre

Mülltonnen zum zentralen Müllsammelplatz auf dem Parkplatz an der Straße "Am Linnert". Hier stehen auch Biotonnen und Wertstoffcontainer. Lediglich die Grundstücke an den Straßen "Am Linnert" und Friedensallee werden direkt von Müllfahrzeugen angefahren. Hierauf wird in der Planzeichnung mittels nachfolgendem Hinweis hingewiesen.

#### **Müllentsorgung**

Die Entsorgung der privaten Mülltonnen der Anlieger der Erschließungsstraße "Bergflagge" erfolgt über den zentralen Müllsammelplatz auf dem Parkplatz nördlich der Straße "Am Linnert". Der Transport zum Sammelort erfolgt durch die Anwohner. Eine Befahrung des Wohngebietes durch Müllentsorgungsfahrzeuge der Stadt Dülmen erfolgt nicht.

### **6. ARTENSCHUTZ**

In Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes "Bergflagge" erfolgte eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung für das Plangebiet durch ÖKON (ÖKON GmbH 2015). Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG unter Beachtung von geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (Bauzeitenregelungen, Abstimmung von Arbeiten, Ökologische Baubegleitung) sicher auszuschließen sind. Der Vorprüfung enthält entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Die Zusammenfassung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung sind dem Teil II Umweltbericht dieser Begründung zu entnehmen.

### **7. KOSTEN UND FINANZIERUNG / MAßNAHMEN ZUR BODENORDNUNG**

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB (Umlegung) werden durch den Bebauungsplan "Bergflagge" nicht begründet. Für die Befahrbarkeit der Erschließungsstraße Bergflagge durch Lösch- und Rettungsfahrzeuge sind im Zuge des Verkehrsgutachtens (IBF 2015) mehrere Engstellen ermittelt worden, die eine Aufweitung erforderlich machen. Dies wird in Absprache mit den betroffenen Eigentümern der Anliegergrundstücke privatrechtlich geregelt.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen aufgrund der vorhandenen und privaten Erschließung keine Kosten für die Stadt Dülmen. Die Planungs- und damit verbundene Drittkosten (Vermessung / Gutachten / usw.) gehen zu Lasten der Bergflagge GbR, mit der seitens der Stadt Dülmen ein städtebaulicher Vertrag besteht.

## 8. FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	Flächengröße (ca.) in m <sup>2</sup>	Flächengröße (ca.) in ha	Flächenanteil % (ca.)
<b>Bauflächen (Reine Wohngebiete)</b>	<b>121.553</b>	<b>12,15</b>	<b>79,86%</b>
<b>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</b>	<b>984</b>	<b>0,10</b>	<b>0,65%</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>14.517</b>	<b>1,45</b>	<b>9,54%</b>
*)	2.245		
<b>Wasserflächen</b>	<b>2.594</b>	<b>0,26</b>	<b>1,70%</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>12.561</b>	<b>1,26</b>	<b>8,25%</b>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>152.209</b>	<b>15,22</b>	<b>100,0%</b>
*) davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			



Günter Vogt / Dipl.-Ing. Raumplanung  
 Dortmund, den 25.05.2016

---

## 9. VERFAHRUNGSVERMERKE

1. Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: .....) und die Redundanzfreiheit der Planung.
2. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am ..... gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
3. Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom..... ist am ..... gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB hat am ..... durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.
5. Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am ..... beschlossen und gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
7. Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich ..... öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
8. Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.
9. Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am ..... gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung als Satzung beschlossen worden.
10. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ..... gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

---

## 10. LITERATUR / GESETZE / VERORDNUNGEN / DIN-VORSCHRIFTEN

- ARGE (1994): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Bewertungsrahmen für die Straßenplanung. Hrsg.: Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr (MSV) und Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL). Düsseldorf.
- BAG - BÜRO FÜR ANGEWANDTE GEOWISSENSCHAFTEN GBR (2015): Standortgutachten „Bergflagge in Dülmen“ - Geotechnische Untersuchungen. 15.07.2015. Bochum.
- BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER (2014): Regionalplan Münsterland. Bekanntmachung 27.06.2014. Münster.
- BUNDESGESETZ: Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zur Zeit geltenden Fassung
- BUNDESGESETZ: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit geltenden Fassung
- BUNDESGESETZ: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
- BUNDESGESETZ: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der zur Zeit geltenden Fassung
- BUNDESGESETZ: Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der zur Zeit geltenden Fassung
- BUNDESGESETZ: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, in der zur Zeit geltenden Fassung
- DEUTSCHER WETTERDIENST (2013): Frei zugängliche Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes, [www.dwd.de](http://www.dwd.de).
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau,
  - Grundlagen und Hinweise für die Planung, Teil 1, Juli 2002
  - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Beiblatt 1 zu Teil 1, Mai 1987
  - Lärmkarten – Kartenmäßige Darstellung von Schallimmissionen, Teil 2, September 1991
- DIN 18920 (1990): Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise, November 1989
- DIN ISO 9613-2, Teil 2: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Allgemeines Berechnungsverfahren, Ausgabe Oktober 1999

- DR. SCHLEICHER & PARTNER (1995): Altablagerung Siedlung "Bergflagge" in Dülmen. 31.01.1995. Gronau.
- DR. SCHLEICHER & PARTNER (2015): Altlastenuntersuchung Siedlung "Bergflagge" in Dülmen. 02.09.15. Gronau.
- DR. SCHLEICHER & PARTNER (2016): Dülmen Siedlung Bergflagge Hydrogeologische Stellungnahme GA 27.11.2015. 27.11.2015. Gronau.
- GEOLOGISCHER DIENST NRW (2004): Informationssystem Bodenkarte, Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Böden, Krefeld.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (Hrsg.) (1980a): Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen 1: 500.000. Krefeld.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (Hrsg.) (1980b): Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein-Westfalen 1: 500.000. Krefeld.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (Hrsg.) (1987a): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000, Blatt L 4308 Recklinghausen. Krefeld.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (Hrsg.) (1992): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1: 50.000, Blatt L 4108 Coesfeld. Krefeld.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (Hrsg.) (1987b): Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1: 100.000, Blatt C 4306 Recklinghausen. Krefeld.
- IBF - INGENIEURBÜRO FELLING GMBH (2015): Erläuterungsbericht zur Erschließung für das Wohngebiet Bebauungsplan „Bergflagge“ in Dülmen. 31.07.2015. Dülmen.
- KREIS COESFELD (2005): Landschaftsplan Merfelder Bruch – Borkenberge. Textliche Darstellungen und Festsetzungen mit Erläuterungen der 2. Änderung. Coesfeld.
- LANDESREGIERUNG NORDRHEIN-WESTFALEN: Bauordnung des Landes Nordrhein Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 294), in der zur Zeit geltenden Fassung
- LANDESREGIERUNG NORDRHEIN-WESTFALEN: Landesentwicklungsplan (LEP 95 NRW) vom 11.5.1995
- LANDESREGIERUNG NORDRHEIN-WESTFALEN: Landesentwicklungsplan (LEP 2025 NRW) Entwurf - Stand 25.06.13
- LANDESREGIERUNG NORDRHEIN-WESTFALEN: Landesplanungsgesetz. 03.05.2005
- LANDESREGIERUNG NORDRHEIN-WESTFALEN: Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz) vom 21.7.2000

---

Eintwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz) vom 21.7.2000

- LANDESREGIERUNG NORDRHEIN-WESTFALEN: Abfallgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesabfallgesetz - LAbfG) vom 21.6.88, zuletzt geändert im 13.6.2008
- LANDESREGIERUNG NORDRHEIN-WESTFALEN: Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.6.1995, zuletzt geändert am 5.3.2013
- LANDESVERMESSUNGSAMT NRW (2005): Freizeitkarte NRW 1: 50.000 mit Radverkehrsnetz NRW. Blatt 1-Naturpark Hohe Mark. Bonn.
- LUDWIG, D. (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen. Bochum.
- MUNLV (2007): Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen. Bodenfunktionen bewerten. Düsseldorf.
- MÜLLER-WILLE, W. (1966): Bodenplastik und Naturräume Westfalens. Spieker Bd. 14, Landeskundliche Beiträge u. Berichte, Münster.
- ÖKON GMBH (2015): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Bergflagge“ 4.9.2015. Münster.
- PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE SITZ SENDEN GMBH (2015): Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren. 26.08.2015. Senden
- STADT DÜLMEN: Flächennutzungsplan von 1980
- STADT DÜLMEN (1974): Bebauungsplan „Süskenbrock II“. 04.11.74. Dülmen.
- TECHNISCHE ANLEIUNG: TA Lärm Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998
- VERORDNUNG: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung
- VERORDNUNG: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung
- VERORDNUNG: Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BartSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), zuletzt geändert durch Art. 22 G zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

**Teil II:**

**Umweltbericht**

**zum Bebauungsplan Nr. 215 „Bergflagge“**

bearbeitet von:

**öKon GmbH**  
**Liboristraße 13**  
**48155 Münster**  
Tel.: 0251 / 13 30 28 12  
Fax: 0251 / 13 30 28 19

**25.05.2016**



Landschaftsplanung • Umweltverträglichkeit



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Vorhaben</b> .....	<b>5</b>
1.1 Lage des Plangebiets, Geltungsbereich.....	5
1.2 Anlass der Planung.....	6
1.3 Methodische Vorgehensweise.....	6
<b>2 Fachgesetzliche Grundlagen und Ziele</b> .....	<b>7</b>
<b>3 Planung</b> .....	<b>10</b>
3.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes.....	10
3.2 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans.....	10
3.2.1 Flächennutzungen.....	10
3.2.2 Verkehrliche Erschließung.....	10
3.2.3 Energie-, Wärme- und Wasserversorgung.....	11
3.2.4 Schmutz- und Niederschlagswasser.....	11
3.2.5 Abfälle.....	12
3.2.6 Grünflächen.....	12
3.3 Wirkfaktoren der Planung.....	13
3.3.1 Baubedingte Wirkungen.....	13
3.3.2 Anlagebedingte Wirkungen.....	13
3.3.3 Betriebsbedingte Wirkungen.....	13
<b>4 Planungsgrundlagen</b> .....	<b>13</b>
4.1 Regionalplan.....	13
4.2 Landschaftsplan.....	14
4.3 FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete.....	14
4.4 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke.....	14
4.5 Flächennutzungsplan.....	14
4.6 Bebauungsplan.....	14
<b>5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</b> .....	<b>15</b>
5.1 Schutzgut Mensch.....	15
5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	15
5.2.1 Biotoptypen, Flächennutzung.....	15
5.2.2 Fauna / Planungsrelevante Arten.....	16
5.3 Schutzgut Boden.....	18
5.4 Schutzgut Wasser.....	19
5.5 Schutzgut Klima/Luft.....	19
5.6 Schutzgut Landschaft.....	20
5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	20
5.8 Wechselwirkungen.....	20



5.9	Voraussichtliche Entwicklung der Umwelt ohne die Planung .....	20
<b>6</b>	<b>Voraussichtlich erheblich beeinflusste Umweltmerkmale .....</b>	<b>21</b>
6.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.....	21
6.1.1	Altlasten .....	21
6.1.2	Lärmimmissionen.....	21
6.2	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt .....	22
6.2.1	Planungsrelevante Arten.....	22
6.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	22
6.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	23
6.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft .....	23
6.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	23
6.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	24
6.8	Wechselwirkungen.....	24
<b>7</b>	<b>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....</b>	<b>25</b>
8.1	Schutzgut Mensch .....	25
8.1.1	Altlasten .....	25
8.1.2	Lärm .....	25
8.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	25
8.2.1	Vögel.....	25
8.2.2	Fledermäuse .....	26
8.2.3	Allgemein .....	27
<b>9</b>	<b>Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen (Monitoring) .....</b>	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>Beschreibung des Vorgehens bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben .....</b>	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>29</b>
<b>12</b>	<b>Literatur .....</b>	<b>31</b>



## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Abgrenzung des Plangebietes .....6

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Schutzgutbezogene Zielaussagen aus den Fachgesetzen .....7  
Tab. 2: Biotoptypen innerhalb des Plangebietes ..... 16  
Tab. 3: Planungsrelevante Vögel im Untersuchungsgebiet..... 17  
Tab. 4: Liste der 2013 im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten ..... 17

## Anlagen

Karte 1: Biotoptypen / Flächennutzung im Ist- und Planzustand..... (1: 4.000)



## 1 Vorhaben

Das Baugebiet „Bergflagge“ im südlichen Stadtgebiet von Dülmen soll von der Nutzung als Wochenendhausgebiet in ein reines Wohngebiet überführt werden. Für einen Großteil des Gebietes existiert seit 1974 der Bebauungsplan „Süskenbrock II“, in dem die Entwicklung eines Erholungsgebietes mit Wochenendhäusern festgelegt ist. Zur Überführung in dauerhafte Wohnnutzung und zur Ermöglichung baulicher Erweiterungen ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 215 „Bergflagge“ soll der Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen geändert werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dülmen ist der Planbereich als „Sonderbaufläche – Wochenendhausgebiet“ sowie in Teilen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat in ihrer Sitzung am 12.03.2009 die Einleitung des Verfahrens zur 62. Änderung des FNP für den Bereich „Süskenbrocks Heide“ beschlossen. Die Darstellung der Sonderbaufläche bzw. Landwirtschaftsflächen soll durch die Darstellung einer Wohnbaufläche ersetzt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bergflagge“ auf der Grundlage der Vorgaben des § 8 (3) BauGB beschlossen.

### 1.1 Lage des Plangebiets, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel innerhalb der Flur 84 und liegt benachbart zu weiteren Siedlungsflächen im südlichen Stadtrandgebiet von Dülmen. Das Wochenendhausgebiet liegt östlich der Halterner Silberseen und östlich der Bahntrasse Dülmen - Haltern am See. Die Umgebung wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker-, z.T. Grünland). In der umgebenden Agrarlandschaft kommen Hecken, Baumreihen und kleinere Feldgehölze vor. In direkter Nachbarschaft befinden sich kleinere Kiefernwaldparzellen sowie im Nordwesten angrenzend der teilweise bewaldete Ehrenfriedhof Dülmen.

Das Plangebiet stimmt größtenteils mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Süskenbrock II“ überein. Im Westen und Süden wurden bisher unbeplante Areale in das Plangebiet und somit den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bergflagge" aufgenommen. Der Änderungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.



**Abb. 1: Abgrenzung des Plangebietes**

(© Geobasis NRW 2015, verändert, unmaßstäblich)

## 1.2 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die de facto existierende Wohnnutzung in dem bislang als Wochenendhausgebiet ausgewiesenen Gebiet und den angrenzenden Wohnflächen von 1,4 ha im Süden und 0,3 ha Westen, die bisher nicht Bestandteil des bislang gültigen Bebauungsplanes waren, legalisiert werden. Auf den Erweiterungsflächen soll die schon vorhandene Bebauung in ihrer weiteren Entwicklung geregelt und vorhandene Freiflächen für zukünftige Wohnbebauung erschlossen werden. Ausgehend vom baulichen Bestand sollen angemessene, konkrete Festsetzungen formuliert werden, so dass der derzeitige Charakter des Gebietes im Wesentlichen erhalten bleibt.

## 1.3 Methodische Vorgehensweise

Neben der Begehung und Bestandsaufnahme des Plangebiets wurden weitere Beschreibungen der Umwelt, technische Daten zum Vorhaben und Angaben zu potenziellen Umweltbeeinträchtigungen folgenden Unterlagen entnommen:



- B A G - BÜRO FÜR ANGEWANDTE GEOWISSENSCHAFTEN GbR (2015): Standortgutachten „Bergflagge in Dülmen“ - Geotechnische Untersuchungen. 15.07.2015. Bochum.
- IBF - INGENIEURBÜRO FELLING GMBH (2015): Erläuterungsbericht zur Erschließung für das Wohngebiet Bebauungsplan „Bergflagge“ in Dülmen. 31.07.2015, überarbeitet am 19.01.2016. Dülmen.
- PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE SITZ SENDEN GMBH (2015): Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren. 26.8.15. Senden.
- DR. SCHLEICHER & PARTNER (2015): Altlastenuntersuchung Siedlung "Bergflagge" in Dülmen. 02.09.2015. Gronau.
- DR. SCHLEICHER & PARTNER (2016): Dülmen Siedlung Bergflagge Hydrogeologische Stellungnahme GA. 27.11.2015. Gronau.

Neben weiteren im Literaturverzeichnis angegebenen Stellen wurden digitale Daten des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ausgewertet, sowie der Stand der Regional- und Landschaftsplanung auf der Internetpräsenz der Bezirksregierung Münster sowie des Kreises Coesfeld abgefragt.

## 2 Fachgesetzliche Grundlagen und Ziele

Die Schritte der Bauleitplanung sind nach BAUGB § 2 Abs. 4 und UVPG § 14b Anlage 3 Nr.1 einer Umweltprüfung zu unterziehen, bei der voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln sind.

Die Umweltprüfung erfolgt parallel zur Ausarbeitung des Bebauungsplans. In der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der Planänderungen auf die im UVPG genannten Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Gegebenenfalls sind vernünftige Alternativen, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbeereich des Plans berücksichtigen, darzustellen.

Im folgenden Kapitel werden gemäß BauGB (Anlage zu §2 Abs.4 und §§ 2a und 4c) die wichtigsten planungsrelevanten Umweltschutzziele, die sich u.a. aus den Naturschutzgesetzen und den Umweltfachgesetzen ergeben, dargestellt.

**Tab. 1: Schutzgutbezogene Zielaussagen aus den Fachgesetzen**

<b>Mensch</b>
<b>BauGB</b>
Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
<b>BImSchG inkl. Verordnungen</b>
Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
<b>TA Lärm</b>
Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren



Vorsorge.
<b>DIN 18005, Schallschutz im Städtebau</b>
Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.
<b>Pflanzen und Tiere</b>
<b>BNatSchG (in Verb. mit FFH-RL und VS-RL)</b> <b>Landschaftsgesetz NW</b>
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen. Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.
<b>BauGB</b>
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>• die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>Boden</b>
<b>BBodSchG</b> <b>BBodSchV</b>
Ziele des BBodSchG sowie der BBodSchV sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen,</li> <li>○ Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>○ Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>○ Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>○ Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> </ul> </li> <li>• der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>• Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</li> </ul>
<b>BauGB</b>
Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden.
<b>Wasser</b>
<b>WHG - Wasserhaushaltsgesetz</b>
Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen  Umgang mit Niederschlagswasser Schutz der Überschwemmungsgebiete
<b>Landeswassergesetz</b>



Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
<b>BauGB</b>
Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
<b>Klima</b>
<b>Landschaftsgesetz NW</b>
Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
<b>BauGB</b>
Berücksichtigung der "Verantwortung für den Klimaschutz" sowie Darstellung klimaschutzrelevanter Instrumente.
<b>Luft</b>
<b>BImSchG inkl. Verordnungen</b>
Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinflüssen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
<b>TA Luft</b>
Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
<b>GIRL</b>
Geruchsimmissions-Richtlinie Orientierungswerte zur Umweltvorsorge
<b>BauGB</b>
Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.
<b>Landschaft</b>
<b>BNatSchG Landschaftsgesetz NW</b>
Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
<b>BauGB</b>
Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und Anwendung der Eingriffsplanung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>
<b>Denkmalschutzgesetz NRW, DSchG NRW</b>
Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
<b>BauGB</b>
Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.



## 3 Planung

### 3.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan „Süskenbrocks Heide“ stellt das Plangebiet als „Sonderbaufläche – Wochenendhausgebiet“ dar. Zwei Flächen von 1,4 ha im Süden und 0,3ha im Westen des Plangebietes sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplans soll das Gebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

### 3.2 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

#### 3.2.1 Flächennutzungen

Das Gebiet des Bebauungsplans wird zurzeit als z.T. dauerhaft bewohnte Wochenendhausiedlung genutzt. Die Gesamtflächengröße beläuft sich auf ca. 15,2 ha. Neben den Grundstücken mit Gebäuden und Gartennutzung liegen in dem Gebiet Verkehrsflächen, ein Graben sowie ein Teich und ein junges Gehölz aus Nadel- und Laubbäumen. Im Westen des Gebietes liegt ein Spielplatz sowie im Südosten ein Parkplatz mit angrenzender parkartiger Wiesenfläche mit alten Eichen.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen und ausgehend vom baulichen Bestand angemessene, konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Größe und Gestaltung der Bebauung, der Erschließung und der Grünflächen vorgegeben werden. Eine grundsätzliche Änderung des Gebietscharakters der bestehenden Wochenendhausgebiete wird nicht beabsichtigt. Das Gebiet wird daher als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in reinen Wohngebieten werden ausgeschlossen. Innerhalb des Plangebietes soll die Höhenentwicklung das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung aufnehmen. Gebäude und Grundstücke, die ursprünglich nicht zum Wochenendhausgebiet gehörten, d.h. Wohngrundstücke nördlich des Kreuzungspunktes Friedensallee / Am Linnert sowie direkte Anliegergrundstücke an der Friedensallee bzw. Borkenbergstraße sollen ebenfalls gemäß ihrem derzeitigen Bestand und Erscheinungsbild abgesichert und auf vorhandenen Freiflächen eine Bebauung ermöglicht werden. Demnach wurden bezogen auf die jeweilige Höhe der Erschließungsstraße Traufhöhen von 4,10 m, 4,50 m und 7,00 m sowie fünf verschiedene maximal zulässige Firsthöhen (5,50 m, 7,50 m, 8,00 m, 9,00 m und 10,00 m) vorgesehen. Entsprechend des Geländeverlaufs variieren die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen zwischen einer maximalen Traufhöhe von ca. 50 m ü. NHN im Zentrum und Südwesten des Gebietes und ca. 54 m ü. NHN im Süden, sowie einer Firsthöhe von ca. 51 m ü. NHN und ca. 57 m ü. NHN. Basierend auf der heutigen Bebauungs- und Nutzungsstruktur soll durch die definierten städtebaulichen Werte (eingeschossige Bauweise / nur Einzelhäuser zulässig / Grundflächenzahl GRZ 0,3/ Grundfläche max. 130 qm / Geschossfläche max. 180 qm) eine behutsame Umgestaltung bzw. Erweiterung der baulichen Nutzung ermöglicht werden. In WR 6 sind entsprechend der derzeitigen Nutzung eine zweigeschossige Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 3.2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über eine Zufahrt von der westlich verlaufenden Friedensallee, sowie 3 Zufahrtswege von der Straße „Am Linnert“ erschlossen. Einige Grundstücke be-



sitzen direkte Zufahrten von den Straßen „Friedensallee“, „Am Linnert“ und „Borkenbergestraße“. Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über Wohnstraßen, die als Ringstraßen, Verbindungswege und Sackgassen angelegt sind. Die Anbindung an die äußere Erschließung, erfolgt an 2 Stellen. Die erste Zufahrt bindet an die Friedensallee an, die zweite an die Straße „Am Linnert“. Innerhalb des Plangebietes sind des weiteren Gehwege angeordnet, die zum einen als Verbindungswege und zum anderen auch der Naherholung dienen.

Für die Anlieger bestehen Parkmöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken. Darüber hinaus sind drei Sammelparkplätze im Wohngebiet angeordnet. Ein Teil einer der Parkplatflächen im Norden wird aufgrund veränderter Fahrbahnführung versetzt.

Die Erreichbarkeit jedes Grundstücks für Rettungswagen und die Feuerwehr ist bis max. 50m zur Grundstücksgrenze gewährleistet. Zur erleichterten Anfahrbarkeit sollen jedoch einige wenige Endpässe beseitigt werden (vgl. Karte 1).

Die Straßen im Bebauungsplan werden als Flächen besonderer Zweckbestimmung - Private Verkehrsflächen dargestellt. Fußwege und Parkplätze werden als solche bzw. als private Verkehrsfläche ausgewiesen.

### **3.2.3 Energie-, Wärme- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Wasser wurde bei der Gesamterschließung des Geländes in den 1970er Jahren hergestellt. Die Leitungsnetze befinden sich größtenteils unterhalb der privaten Verkehrsflächen und sollen auch weiterhin genutzt werden. Zuständiger Versorgungsbetrieb für die Strom- und Wasserversorgung des Plangebietes bleibt die Stadtwerke Dülmen GmbH.

Die Wärmeversorgung des Gebietes erfolgt über ein separates Gasleitungsnetz. Als Speicher dient ein großer unterirdischer Flüssiggastank am östlichen Rand der Wiesenfläche an der Hauptzufahrt zur Siedlung von der Straße "Am Linnert" (58.100l). Ein kleinerer Gasbehälter (24.000l) befindet sich am östlichen Siedlungsrand nahe der Borkenbergestraße nördlich des Abwasserpumpwerks. Das Gasnetz befindet sich im Eigentum der Westfalen AG. Die bestehenden Wohngebäude der Erweiterungsflächen werden über private Öl- und Gastanks versorgt.

Die beiden Areale der Flüssiggasbehälter sind im Bebauungsplan als Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Gasversorgung festgesetzt.

### **3.2.4 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Nach Landeswassergesetz NRW (LWG) besteht die Pflicht, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, um die Auswirkungen der Versiegelung auf den Grundwasserhaushalt zu mindern, sofern dies ohne eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Niederschlagswasser wird von den Dachflächen der jeweiligen Gebäude in grundstückseigene Versickerungsflächen der belebten Bodenzone, die im Gebiet sehr gute Versickerungseigenschaften aufweist, geleitet. Das Wasser der Verkehrsflächen wird über die Querneigung in die Bankettbereiche und in die angrenzenden privaten Grünflächen (auch Wohnbaugrundstücke) abgeleitet. Aufgrund der Nutzung des Geländes und der damit einhergehenden zu erwartenden geringen Belastung des Niederschlagswassers kann auf jede Art der Niederschlagswasserbehandlung verzichtet werden (IBF 2015).



Das häusliche Schmutzwasser in der ehemaligen Wochenendhaussiedlung wird über bereits vorhandene private Freispiegelkanäle gesammelt und zu einem zentralen Pumpwerk PW-III abgeleitet. Das Pumpwerk PW-III wird vom Abwasserwerk der Stadt Dülmen betrieben. Die Weiterleitung des Schmutzwassers erfolgt über eine erdverlegte Druckrohrleitung zum städtischen Pumpwerk PW-IV an der Großen Teichsmühle.

Das Pumpwerk wird im Bebauungsplan als Fläche für Entsorgungsanlagen - Zweckbestimmung Abwasserentsorgung (Pumpstation) dargestellt.

Die Entwässerung der Erweiterungsflächen "Am Linnert" erfolgt über das städtische Netz im Straßenraum direkt, die Entwässerung der Fläche an der Friedensstraße erfolgt über das private System der Bergflagge.

### 3.2.5 Abfälle

Die in den Haushalten entstehenden Abfälle werden von fast allen Anwohnern des ehemaligen Wochendhausgebiets zu dem auf dem Parkplatz im Südosten des Plangebietes eingerichteten zentralen Müllsammelplatz gebracht und nur dort von einem konzessionierten Abfallentsorgungsbetrieb zur ordnungsgemäßen Entsorgung abtransportiert. Hier stehen auch Biotonnen und Wertstoffcontainer.

Für die Grundstücke, die direkt von den Straßenzügen Borkenbergstraße, Am Linnert und Friedensallee erschlossen werden, erfolgt die Leerung der Mülltonnen von den straßenseitigen Gehwegen bzw. Grundstücksgrenzen.

Der Standort des Müllsammelplatzes wird im Bebauungsplan als Entsorgungsfläche - Zweckbestimmung Abfallentsorgung (Müllsammelplatz) dargestellt.

### 3.2.6 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Grünflächen. Das gesamte Plangebiet wird von Südwesten nach Nordosten von dem Neusträter Umflutgraben durchzogen. Der Graben ist stellenweise mit standortgerechten Gehölzen gesäumt. Inmitten des Plangebietes durchfließt der Graben einen eutrophen Teich. Am Ufer des Teiches und der umgebenden Grünfläche finden sich überwiegend standortheimische Gehölze und Stauden. Die Bereiche um den Teich sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Bebauungsplan festgesetzt. dargestellt.

Im Norden des Plangebietes erstreckt sich ein Gehölzbestand über die Parzellen 457 und 563. Teilweise handelt es sich um Kiefern, teilweise setzen sich auch einheimische Laubgehölze, wie Stiel-Eiche und Hasel durch. An der Südwestseite sind kleine Teile aufgrund der zu ändernden Fahrspurführung und zu versetzenden Parkplätzen überplant. Der verbleibende Bestand ist als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Parzelle 128 am Parkplatz und dem Zufahrtbereich von der Straße „Am Linnert“ ist parkähnlich mit einer Rasenfläche und mehreren Einzelbäumen gestaltet. Teilweise befinden sich starke Stiel-Eichen auf der Fläche. Der Rasen zeichnet sich durch flächendeckendes Vorkommen von Magerkeitszeigern aus. Dieser Bereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage im Bebauungsplan festgesetzt.

Südlich des Teiches ist ein weiterer bestehender Spielplatz als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.



Der Teich und der Graben mit Ufer sind als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Ein Teil der Erweiterungsfläche zwischen Graben und Wohnbebauung im Süden des Gebietes nördlich des Kreuzungspunktes Am Linnert / Friedensallee wird im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgeschrieben.

Darüber hinaus befinden sich auf Parkplatzflächen und in einigen Gärten Einzelbäume mit landschaftsbildprägender Funktion.

### **3.3 Wirkfaktoren der Planung**

#### **3.3.1 Baubedingte Wirkungen**

Baubedingte Wirkungen können beim Um- oder Neubau von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen entstehen. Sie umfassen die Beanspruchung von Böden für Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerflächen außerhalb schon versiegelter und bebauter Flächen sowie Lärm- und Staubemissionen während der Bauzeit. Innerhalb der Arbeitsflächen wird der Boden durch Baumaschinen verdichtet. Soweit diese Flächen nicht bislang schon versiegelt waren und später als Grün- oder Pflanzflächen genutzt werden, kann es durch die Bodenveränderungen zu nachhaltigen Beeinträchtigungen kommen. Bei Arbeiten an bestehenden Gebäuden (Umbau oder Abriss) zu sensiblen Zeiten für an Gebäuden brütenden Vögeln oder quartierbeziehenden Fledermäusen kann es zudem zum baubedingten Individuenverlust kommen.

#### **3.3.2 Anlagebedingte Wirkungen**

Ein anlagebedingter Faktor kann die Versiegelung bisher offener Böden durch die Errichtung von Wohnhäusern mit Nebenanlagen oder Verkehrswegen sein. Der Grad der Versiegelung nimmt potenziell nicht zu, da die zulässige Versiegelung durch Nebenanlagen im Vergleich zum derzeitigen Bebauungsplan eingeschränkt wird. Ausschließlich für die noch nicht wohnbaulich genutzten Teile der Erweiterungsfläche im Süden ist eine zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten.

#### **3.3.3 Betriebsbedingte Wirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch den Anwohnerverkehr. Die Lärmimmissionen werden weiterhin die bestehenden Anbindungen an die Straßen „Friedensallee“, „Am Linnert“ und „Borkenbergstraße“ betreffen. Im Vergleich zum Ist-Zustand ist mit keiner erheblichen Erhöhung des Verkehrs zu rechnen.

## **4 Planungsgrundlagen**

### **4.1 Regionalplan**

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im rechtswirksamen Regionalplan „Münsterland“ (Blatt 11) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt (BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER 2014).



## 4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet wird von den Flächen des Landschaftsplans Merfelder Bruch - Borkenberge (KREIS COESFELD 2005) umgeben. Nur im Osten und im Norden grenzen weitere Wohn- und Wochenendhausgebiete an das Plangebiet an. In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes sind an den Grenzen des Plangebietes keine geschützten Landschaftselemente ausgewiesen. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ist der südlich angrenzende Bereich großflächig für die „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ vorgesehen. Das gesamte Gebiet südlich der Straße „Am Linnert“ ist als Landschaftsschutzgebiet „Süskenbrocks Heide“ (2.2.04) ausgewiesen.

## 4.3 FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete

Das Gebiet befindet sich in der Nähe zu naturschutzfachlich bedeutenden Schutzgebieten. Das Vogelschutzgebiet „Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge“ (DE-4108-401) liegt ca. 150 m westlich des Plangebiets. Das FFH-Gebiet „Truppenübungsplatz Borkenberge“ (DE-4209-304) befindet sich etwa 2 km südlich, das Gebiet „Teiche in der Heubachniederung“ (DE-4109-301) liegt etwa 2 km westlich des Plangebietes.

Die FFH- und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## 4.4 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke

Die nächsten Naturschutzgebiete (NSG) „Borkenberge“ (COE-067), „Gagelbruch Borkenberge“ (COE-016) und „Hochmoor Borkenberge“ (COE-017) liegen im Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatzes Borkenberge etwa 2 km südlich des Plangebietes.

Das gesamte Gebiet südlich der Straße „Am Linnert“ ist in der Festsetzungskarte des Landschaftsplans Merfelder Bruch - Borkenberge (KREIS COESFELD 2005) als Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Süskenbrocks Heide“ (2.2.04) ausgewiesen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparkes Hohe Mark – Westmünsterland.

## 4.5 Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplanbereich befindlichen Flächen werden im bestehenden Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche – Wochenendhausgebiet“ dargestellt. Zwei Flächen von 1,4 ha im Süden und 0,3 ha im Nordwesten des Plangebietes sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Mit dem Beschluss vom 12.03.2009 gem. § 2 (1) BauGB wird die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BAUGB). Der FNP wird im Parallelverfahren in dem Bereich des Bebauungsplanes in eine Wohnbaufläche geändert.

## 4.6 Bebauungsplan

Für das jetzige Plangebiet des Bebauungsplanes "Bergflagge" besteht seit dem 04.11.1974 der rechtskräftige Bebauungsplan „Süskenbrock II“. Nicht in diesem Bebauungsplan enthalten sind Flächen im Westen (0,3 ha) und Süden (1,4 ha) (vgl. Karte 1). Sie wurden in das Plangebiet des Bebauungsplanes "Bergflagge" integriert. Erweiterungen



von Wohnflächen / Neubauten werden allerdings ausschließlich in der südlichen Fläche ermöglicht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Süskenbrock II“ wurde die Voraussetzung geschaffen, eine Freizeitanlage mit Wochenendhaussiedlung in geordneter Form zu erstellen. Der Bebauungsplan bleibt bis zur Neuauflistung eines Bebauungsplanes „Bergflagge“ gültig.

## **5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

### **5.1 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich am südlichen Rand des Stadtgebietes von Dülmen und soll zukünftig als reines Wohngebiet, das dem dauerhaften Wohnen dient, genutzt werden. Entlang der Südostgrenze verläuft die Straße „Am Linnert“, die am Südrand des Plangebietes auf die K 17 trifft. Nördlich grenzt an das Plangebiet ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern. In der weiteren Umgebung befinden sich weitere Wohnsiedlungen sowie Wald- und Ackerflächen, die zum großen Teil zum Landschaftsschutzgebiet „Süskenbrocks Heide“ gehören.

Am Westrand des Plangebietes entlang der Friedensallee verlaufen der Radwanderweg „100 Schlösser Route“ und der Hauptwanderweg X17 (LANDESVERMESSUNGSAMT NRW 2005). Ebenso verläuft auf derselben Strecke die eingetragene Münsterlandreitroute (Abfrage im Geodatenserver des Kreis Coesfeld von August 2014: [https://www.kreis-coesfeld.de/ASWeb4/ASC\\_Frame/portal.jsp](https://www.kreis-coesfeld.de/ASWeb4/ASC_Frame/portal.jsp)).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben den Privatgärten ein Spielplatz, ein großer Teich mit zu- und abführendem Grabenverlauf und umliegenden Rasenflächen als Gemeinschaftsfläche, eine große Gemeinschafts- und Wiesenfläche mit Spielgeräten an der südöstlichen Gebietszufahrt und ein kleineres Wäldchen im nordöstlichen Randbereich.

### **5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### **5.2.1 Biotoptypen, Flächennutzung**

Der überwiegende Teil der Fläche innerhalb der Grenzen des Plangebietes wird als Wohn- und Gartenbereich genutzt. Neben den Wohnhäusern sind kleine Gartenhäuschen vorhanden, die Wege innerhalb der Rasenflächen sind teilweise durch Steinplatten befestigt. In den Gärten befinden sich einige alte Obstbäume (z.B. Birne, Kirsche), Nadel- und Laubbäume von geringem bis mittlerem Baumholz. Die Gärten werden größtenteils als reine Ziergärten mit überwiegend Schnittrassenflächen und wenigen Zierpflanzenbeeten genutzt. Entlang der privaten Verkehrsflächen dominieren dichte Schnitthecken.

Neben Verkehrs- und Versorgungsflächen kommen im Gebiet auch mehrere Grünflächen vor. Von Südwesten nach Nordosten durchzieht der teilweise mit standortgerechten Gehölzen gesäumte Neusträter Umflutgraben das Gebiet. Ein eutropher Teich mit Fischbesatz liegt im Zentrum des Gebietes und wird von dem Graben durchflossen. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Gehölzbestand aus angepflanzten Kiefern und spontan



aufgewachsenen Laubgehölzen. Im Eingangsbereich im Südosten des Gebietes ist eine Fläche von etwa 3.000 m<sup>2</sup> parkähnlich mit einer Rasenfläche und mehreren Einzelbäumen gestaltet.

Nur wenige Bäume des Plangebietes weisen starkes Baumholz auf. Hervorzuheben sind dabei allerdings einige starke Stiel-Eichen, die in Gärten und an Straßen, aber auch auf der parkartigen Wiesenfläche im Südosten des Gebietes stehen. Entlang des Neusträter Grabens und des Teiches sind auch einige Schwarz-Erlen mittleren Alters vorhanden.

Im Westen und Osten des Plangebietes bestehen Grünflächen, die als Spielplatz genutzt werden.

**Tab. 2: Biotoptypen innerhalb des Plangebietes**

Biotoptyp	Code
Gehölz, standortheimisch, mittleres Baumholz	AX12
Mischbestand, Laub- und Nadelhölzer, mittleres Baumholz	AY12
Stehendes Kleingewässer, eutroph	FD3
Graben, eutroph	FN3
Wochenendhausanlage / Ziergärten	HN21/HJ5
Grünflächen (Rasen, Böschungen, Begleitgrün)	HM5
Verkehrsflächen, versiegelt	HY1

Biotoptypenliste nach LUDWIG (1991)

### 5.2.2 Fauna / Planungsrelevante Arten

Aufgrund der Biotopstrukturen ist mit dem Vorkommen von Fledermäusen und weiteren Säugetieren, wie Eichhörnchen, Igel und Steinmarder zu rechnen. Das Gebiet bietet vor allem Singvögeln, die in Höhlen (Nistkästen) und Halbhöhlen oder frei in Gehölzen brüten, einen Lebensraum. Für Amphibien und Reptilien sind in den intensiv genutzten Gärten kaum nutzbare Strukturen vorhanden. Die Teichanlage inmitten des Plangebietes bietet aufgrund der steilen Ufer und des Fischbesatzes nur geringe Lebensraumpotenziale für Amphibien.

In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde Kreis Coesfeld wurde das Plangebiet im Jahr 2013 auf die vorkommende Vogel- und Fledermausfauna untersucht. Die Ergebnisse und notwendige Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind in der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ÖKON GMBH 2015) formuliert:

- ÖKON GMBH (2015): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Bergflagge“, Münster.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Ergebnisse des Gutachtens zusammengefasst dargestellt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrechtlicher Konflikte werden in Kap. 8.2 dargestellt.



### 5.2.2.1 Vögel

Insgesamt wurden im Rahmen der avifaunistischen Untersuchung 30 Vogelarten, darunter 4 planungsrelevante Arten nach KIEL (2005), erfasst. Mindestens 19 Arten konnten sicher als Brutvogel des Untersuchungsgebietes angesprochen werden. Bei weiteren 4 Arten ist unsicher, ob sie innerhalb des Untersuchungsgebietes gebrütet haben oder sich lediglich kurzzeitig oder unverpaart im Gebiet aufgehalten haben. Die übrigen 7 Arten sind aufgrund ihres sporadischen Auftretens oder ihrer Habitatansprüche rein als Nahrungsgast oder Durchzügler anzusprechen.

**Tab. 3: Planungsrelevante Vögel im Untersuchungsgebiet**

	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL NRW	Status	Anmerkung
1.	Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	*	NG	Nahrungsgast am Teich im Zentrum des Gebietes
2.	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	3S	NG	einmalig überfliegend festgestellt
3.	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	3	DZ	einmalig über Ackerflächen südlich des Gebietes festgestellt
4.	Waldohr- o. Schleiereule	<i>Asio otus / Tyto alba</i>	3 / *	NG	Genauere Bestimmung unmöglich, einmalige Beobachtung überfliegend, kein Brutvogel im Gebiet

RL NRW: Rote Liste Nordrhein-Westfalen (SUDMANN et al. 2008)

Gefährdungskategorie: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = durch extreme Seltenheit (potenziell) gefährdet, V = Vorwarnliste, S = Naturschutzabhängig, W = gefährdete, wandernde Art, \* = nicht gefährdet, (!) = Bestand in NRW mit bundesweiter Verantwortung

### 5.2.2.2 Fledermäuse

Zur Untersuchung der Betroffenheit planungsrelevanter Fledermausarten fanden insgesamt fünf Detektorbegehungen in der Aktivitätsphase von Fledermäusen statt. Darüber hinaus wurde eine Ausflugskontrolle mit fünf Beobachtungsposten durchgeführt (09.07.a).

Insgesamt wurden vier Fledermausarten im Gebiet nachgewiesen. Von Zwerg- und Breitflügelfledermäusen wird angenommen, dass Quartiere an Gebäuden des Plangebietes bestehen. Es konnten allerdings aufgrund der Vielzahl der Gebäude keine unmittelbaren Quartierstandorte festgestellt werden.

**Tab. 4: Liste der 2013 im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten**

Deutscher Artname/Verhalten	Wissenschaftlicher Artname	RL N W	Anzahl der Rufkontakte an den jeweiligen Aufnahme-daten						Gesamt
			21.05.	11.06.	09.07.	09.07.a	29.08.	17.09.	
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	R							3
Überflug				2	1				
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2							6
Durchflug					3				
Jagd					3				



Deutscher Artname/Verhalten	Wissenschaftlicher Artname	RL N W	Anzahl der Rufkontakte an den jeweiligen Aufnahme- medaten						Gesamt
			21.05.	11.06.	09.07.	09.07.a	29.08.	17.09.	
<b>Zwergfledermaus</b>	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*							<b>197</b>
Durchflug				9	5			1	5
Durchflug/Jagd					1	11			
Jagd				3	11				14
Jagd/Balz				3					2
Durchflug/Ausflug				46		86			
<b>Wasserfledermaus</b>	<i>Myotis daubentoni</i>	<b>G</b>							<b>3</b>
Durchflug				1	1				
Jagd					1				
<b>Anzahl Arten: 4</b>	<b>Gesamtkontakte:</b>		<b>0</b>	<b>64</b>	<b>26</b>	<b>97</b>	<b>1</b>	<b>21</b>	<b>209</b>

Anzahl Rufkontakte der jeweiligen Arten, dargestellt in der Gesamtzahl und aufgeschlüsselt nach dem jeweils beobachteten Verhalten. Der Wert ist nicht gleichbedeutend mit der Individuenzahl.

RL NRW: Rote Liste Nordrhein-Westfalen (MEINIG et al. 2010)

Kategorien: 2 = stark gefährdet; G = Gefährdung anzunehmen; R = durch extreme Seltenheit (potentiell) gefährdet; D = Daten defizitär; \* = keine Gefährdung anzunehmen

### 5.2.2.3 Sonstige planungsrelevante Arten

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen oder Lebensräume weiterer planungsrelevanter Arten innerhalb des Plangebietes vor.

## 5.3 Schutzgut Boden

Der Untergrund des Gebietes wird aus Feinsand und Mittelsand mit Schluff der quartären Niederterrasse (Bach- und Flußablagerungen) gebildet. Im Südwesten des Plangebietes werden diese Ablagerungen durch Flugsand überlagert (GEOLOGISCHES LANDESAMT 1987b).

Im Plangebiet sind zwei Bodentypen (GEOLOGISCHES LANDESAMT 1987) vorhanden. Der größte Teil des Plangebietes wird von Braunerde-Podsol und Podsol ([b]P8) gebildet. Entlang des Neusträter Grabens und im Südosten des Plangebietes ist Gley-Podsol (gP81) entwickelt.

In der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2004) ist der Braunerde-Podsol als schutzwürdiger Bodentyp hinsichtlich seiner Archivfunktion als kreidezeitliches Gestein dargestellt.

Der Boden ist zu großen Teilen bereits durch die Wochenendhäuser und Nebenanlagen überbaut, d.h. das Potenzial als Lebensraum für Bodenorganismen ist bereits stark eingeschränkt.

Am östlichen Rand des Plangebietes innerhalb der vorhandenen Bebauung zwischen Teichanlage und Borkenbergstraße existiert eine Altablagerungsfläche. Gemäß einer Erstbewertung der Altablagerung aus dem Jahr 1994/95 (DR. SCHLEICHER & PARTNER 1995) wurden zwar die typischen Belastungen einer Altablagerung festgestellt, die aber auf niedrigem Niveau lagen und nicht die Notwendigkeit von Maßnahmen erkennen ließen.



Im Zuge der Bebauungsplanerarbeitung wurde eine detailliertere Altlastenuntersuchung durch denselben Gutachter (DR. SCHLEICHER & PARTNER 2015) durchgeführt.

Hierbei wurde festgestellt, dass keine gravierenden Belastungen bestehen und lediglich auf zwei Grundstücken eine geringfügige Überschreitung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze existiert.

Auf allen Grundstücken liegen die ermittelten Werte des Emissionspfades Boden-Grundwasser unterhalb der Prüf-/Grenzwerte der BBodSchV (DR. SCHLEICHER & PARTNER 2016).

Über die Existenz von Bau- oder Bodendenkmälern im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor.

#### **5.4 Schutzgut Wasser**

Der Untersuchungsraum liegt in einem Gebiet mit ergiebigen Grundwasservorkommen, der sandige Untergrund stellt einen Porenwasserleiter mittlerer Durchlässigkeit dar (GEOLOGISCHES LANDESAMT 1980a).

Der Grundwasserleiter besteht aus Lockergesteinen mit Kontakt zu Oberflächenwässern, so dass Verschmutzungen durch Infiltration über die Oberflächengewässer unmittelbar in das Grundwasser eindringen können. Die Gefahr einer schnellen Ausbreitung der Verschmutzung über die Vorfluter ist gegeben (GEOLOGISCHES LANDESAMT 1980b).

Bei der Prüfung der derzeitigen Grundwasserqualität wurden keine Überschreitungen von Schadstoffgrenzwerten festgestellt (DR. SCHLEICHER & PARTNER 2016).

Das prägende Oberflächengewässer im Plangebiet ist der Teich inmitten der Siedlung. Er wird durch den Neusträter Umflutgraben durchflossen. Nordwestlich, außerhalb des Plangebietes, verläuft der Mühlenbach in südliche Richtung, der den Hauptvorfluter im Gebiet darstellt.

Das Planvorhaben liegt weder in einem Wasserschutz- noch in einem Überschwemmungsgebiet.

#### **5.5 Schutzgut Klima/Luft**

Das Gebiet ist dem gemäßigt maritimen Klima des Euatlantikums zuzurechnen (MÜLLER-WILLE 1966). Es gehört damit zum nordwestdeutschen humiden Klimabereich mit meist feuchten, kühlen Sommern und milden, regenreichen Wintern. Das Jahresmittel der Lufttemperatur (gemittelte Werte der Messjahre 1961-1990) liegt an der nächstgelegenen Messstation Lüdinghausen (58 m ü. NN) bei 9,4 °C; die relativ geringe jährliche Temperaturschwankung liegt bei 15,7 °C. Die Monatsmittel betragen im Januar 1,6 °C, im Juli 17,3 °C und im April sowie im Oktober 8,4 °C bzw. 9,9 °C. Die Niederschlagshöhen in dieser Region liegen bei etwa 808 mm/a. Der Hauptanteil der Niederschläge fällt im Juni (84,9 mm), das Minimum liegt im Februar (51,6 mm) (DWD 2013).

Im Untersuchungsgebiet herrschen südwestliche Winde vor (Messstation: DWD 190941 Haltern; Internetabfrage von Mai 2013: <http://argusoft.de/spotters>).

Die Siedlung steht im Einfluss des Freilandes. Der hohe Durchgrünungsgrad und die niedrigen Bebauungshöhen in der Wochenendhaussiedlung sorgen für ein überwiegend günstiges Mikroklima. Der Gang der Klimaelemente Lufttemperatur, Feuchte, Windgeschwin-



digkeit etc. wird hier nur schwach modifiziert. Die Acker- oder Grünlandflächen (Freilandklimatope) der Umgebung sind im Allgemeinen als gut durchlüftete klimatische Einheiten anzusehen, innerhalb derer der normale Temperatur- und Feuchteverlauf stattfinden kann. Generell besitzen sie ein starkes Kaltluftbildungspotenzial, das benachbarten besiedelten oder versiegelten Flächen zum Luftaustausch dienen kann. In den ebenfalls benachbarten Waldklimatopen werden die Strahlungs- und Temperaturschwankungen gedämpft. Es herrscht eine höhere Luftfeuchtigkeit durch die relative Windruhe und eine größere Luftreinheit durch die Funktion als Staubfilter.

Aufgrund des gering ausgeprägten Reliefs findet im Umfeld des Gebiets kein Kaltluftabfluss statt.

### **5.6 Schutzgut Landschaft**

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im südlichen Außenbereich der Stadt Dülmen und liegt benachbart zu weiteren Wohnsiedlungen. Die Umgebung ist vor allem durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Westlich erstreckt sich das Gebiet der Hausdülmener Fischteiche und der Halterner Silberseen. Die Seen sind zumeist von Wald umgeben und werden als Sandabgrabung, zur Naherholung und als Naturschutzflächen genutzt. Etwa 2 km südlich der Wochenendhaussiedlung befindet sich der ehemalige Truppenübungsplatz Borkenberge. Das Gebiet ist zum größten Teil von Wald umgeben. Am Nordrand der Borkenberge befinden sich ein Flugplatz, eine Sandabgrabung und einige naturschutzfachlich bedeutsame Flächen.

Das direkte Umfeld der Wochenendhaussiedlung wird von Äckern und Feldgehölzen aus Kiefern geprägt. Nördlich grenzen Wohngebiete an. Die einzelnen Ackerschläge werden oft durch Hecken gegliedert. Auch Entwässerungsgräben und Straßen im Umfeld werden von Hecken oder Baumreihen gesäumt.

### **5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Sachgüter umfassen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, die in ihrem Bestand und ihrer Funktion nicht in Anspruch genommen werden.

Kulturgüter sind im Änderungsbereich bzw. dessen näherem Umfeld nicht bekannt.

### **5.8 Wechselwirkungen**

Neben den bereits beschriebenen Wirkungen sind keine weiteren wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den aufgeführten Schutzgütern festzustellen.

### **5.9 Voraussichtliche Entwicklung der Umwelt ohne die Planung**

Ohne die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes würde das Wochenendhausgebiet in großen Teilen wie bisher genutzt werden. Die Wohnnutzung würde bestehen bleiben und die Grundstücke würden weiterhin als Garten genutzt werden. Die Versiegelung des Bodens könnte nach dem geltenden Bebauungsplan potenziell durch Nebenanlagen und Erschließungsflächen deutlich erhöht werden. Eine zusätzliche Bebauung mit Wohngebäuden in den Erweiterungsflächen bzw. eine bauliche Erweiterung der bestehenden Gebäude würde nicht erfolgen. Niederschlags- und Abwässer würden weiterhin über Verriese-



lung oder das bestehende Kanalnetz entsorgt. Die Gebäude und die Gehölze in den Gärten würden weiterhin Nist- und Quartierfunktionen für Vögel und Fledermäuse erfüllen.

## **6 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Umweltmerkmale**

### **6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Im Zuge des Bauleitverfahrens gilt es schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zu vermeiden und Konflikte zu entschärfen. Durch die geplante dauerhafte Wohnnutzung und die kleinflächige Erweiterung der Wohnflächen im Süden werden Emissionen aus dem Plangebiet auf die Umgebung relativ geringfügig sein. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch tritt vor allem durch die Vorbelastung des Gebietes durch Immissionen aus umgebenden Nutzungen sowie durch eine Altlastenfläche im Plangebiet ein.

#### **6.1.1 Altlasten**

Im Bebauungsplan wird der Bereich der Altlasten (Haus-Nr. 30-32, 34-37, 40, 189) gekennzeichnet. Auf zwei Grundstücken ist der Prüfwert der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für das Wirkgefüge Boden - Nutzpflanze (Ackerbau / Nutzgarten) geringfügig überschritten. Für diese Bereiche wird gutachterlich empfohlen, Nutzgärten nur nach vorherigem Bodenaustausch anzulegen.

Durch die Kennzeichnungen und Hinweise sind keine erheblichen Auswirkungen durch Altlasten auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### **6.1.2 Lärmimmissionen**

Das Plangebiet liegt relativ nah zu zwei verkehrlichen Lärmemissionsquellen. Unmittelbar östlich angrenzend verläuft die K 17 (Borkenbergstraße) in Nord-Süd-Richtung. Die Bahnlinie Essen – Münster befindet sich etwa 500 m bis 600 m entfernt in nordwestlicher Richtung. Als reines Wohngebiet sollen entsprechend der DIN 18005 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau) die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte von 50 dB(A) tagsüber und 35 bzw. 40 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

In einem Schallimmissionsgutachten (PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE SITZ SENDEN GMBH 2015) wurden die Lärmwirkungen auf das Plangebiet untersucht. Die angestrebten Orientierungswerte werden für die Beurteilungszeiträume „tags“ und „nachts“ überschritten. Um die Orientierungswerte zu unterschreiten sollten passive Lärmschutzmaßnahmen, wie der Einbau von schalldämmenden Bauteilen durchgeführt werden. In dem Bebauungsplan wird eine entsprechende Kennzeichnung und ein Hinweis auf die vorhandene Vorbelastung übernommen.

Um erhebliche Auswirkungen durch Lärmeinwirkungen auf das Schutzgut Mensch auszuschließen, sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig (vgl. Kap. 8.1.2).



## 6.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei der Bestandsaufnahme wurden die Biotoptypen aufgenommen. Die höherwertigen Biotoptypen, flächige Gehölze und Teichanlage werden in Form und Umfang erhalten bleiben. Da die potenziell zulässige Versiegelung der einzelnen Grundstücksflächen durch den Bebauungsplan eingeschränkt wird, sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. In Bezug auf die Erweiterungsflächen wurden durch die Stadt Dülmen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, um die Auswirkungen zu kompensieren.

### 6.2.1 Planungsrelevante Arten

Die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf planungsrelevante Arten wurden in der Artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht (ÖKON GMBH 2015):

#### Vögel

Innerhalb des Plangebietes wurden keine Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten festgestellt. In Gehölzen und an Gebäuden sind aber Brutvorkommen von nicht planungsrelevanten Vogelarten vorhanden. Bei möglicherweise in Zukunft stattfindenden Baumaßnahmen sind daher direkte Individuenverluste von Vogelarten nicht auszuschließen.

#### Fledermäuse

Durch Gebäudeabriss oder Arbeiten an Dächern und Fassaden, die das unabsichtliche Verschließen von Einflugöffnungen oder die Vernichtung von Quartieren zur Folge haben können, kann es zur Tötung von Fledermäusen kommen.

Um erhebliche Auswirkungen auf Tiere auszuschließen, werden Vermeidungsmaßnahmen empfohlen (vgl. Kap. 8.2).

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Bergflagge“ artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNATSCHG unter Beachtung von geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (Bauzeitenregelungen, Abstimmung von Arbeiten, Ökologische Bauleitung) sicher auszuschließen sind.

## 6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind der Bodentyp Braunerde-Podsol und Podsol-Gley (GEOLOGISCHES LANDESAMT 1987) vorhanden. In der Karte der schutzwürdigen Böden NRW ist der Braunerde-Podsol (bP81) als besonders schutzwürdiger Bodentyp hinsichtlich seiner Archivfunktion als kreidezeitliches Gestein dargestellt (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2004).

Der Versiegelungsgrad der einzelnen Grundstücke des Plangebietes kann zukünftig bis zu 45 % betragen, wohingegen er nach dem geltenden Bebauungsplan „Süskenbrock II“ in Bezug auf Nebenanlagen nicht eingeschränkt ist. Infolge der Planung wird die zulässige Flächenversiegelung durch bislang nicht anzurechnende Nebenanlagen eingeschränkt. Potenziell sind somit keine weiteren Verluste von bodenökologischen Funktionen anzunehmen.



Die Erweiterungsflächen mit 1,4 ha im Süden und 0,3 ha im Westen sind in Teilen bereits bebaut. Die westliche Fläche liegt vollständig und die südliche Fläche teilweise im Bereich des besonders schutzwürdigen Boden.

Die Altlastenflächen im östlichen Plangebiet sind als Vorbelastung der Böden zu werten. Hierdurch sind das natürliche Bodengefüge und die chemischen Eigenschaften der Böden verändert. Im Zuge der Planung sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Da in diesem Verfahren nur eine geringe zusätzliche Versiegelung in der südlichen Erweiterungsfläche ermöglicht wird, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht als erheblich zu bewerten.

#### **6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Durch die Planung werden keine Oberflächengewässer verändert.

Der Grad der zulässigen Flächenversiegelung wird im Planzustand im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes eingeschränkt. Potenziell wird die Grundwasserneubildung hier nicht reduziert und der oberflächliche Abfluss nicht erhöht. In Bezug auf die Erweiterungsflächen werden sich der oberflächliche Abfluss sowie die Grundwasserneubildung punktuell kleinflächig erhöhen.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### **6.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft**

Die ermöglichte Erweiterung der Wohngebäude findet in einem bereits als Wohngebiet genutzten Bereich statt. Der Grad der zulässigen Flächenversiegelung wird zukünftig eingeschränkt. Die Erweiterungsflächen sind nur in vergleichsweise kleinen Teilen bislang unbebaut bzw. zur Neubebauung vorgesehen. Verdunstungsflächen gehen somit nur in geringem Maß verloren.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

#### **6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt im ländlichen Außenbereich der Stadt Dülmen und existiert seit ca. 40 Jahren. Nach Nordwesten grenzt das Plangebiet an den baumbestandenen Ehrenfriedhof und nach Norden an ein bestehendes Wohngebiet an. Die Sichtbarkeit ist demnach vor allem aus südlicher Richtung gegeben. Das Gebiet wird sich hinsichtlich seiner Nutzung kaum ändern. Mit den Erweiterungen im Westen und Süden werden bebaute Gebiete einbezogen und Baulücken im Süden geschlossen. Die angestrebte Entwicklung der Gebäudehöhen auf bestehende Höhen mit einem Maximum von großflächig 7,5 m Firsthöhe und nur im äußeren Süden 10 m Firsthöhe schließt größere optische Veränderungen des Gebietes aus. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden relativ unbedeutend sein.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.



## 6.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler sind im Gebiet nicht bekannt. Sachgüter umfassen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und sind durch die Planung nicht in ihrem Bestand und ihrer Funktion gefährdet.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

## 6.8 Wechselwirkungen

Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) sind nicht zu erwarten.

## 7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Das vorliegende Planvorhaben behandelt die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes auf dem Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Süskenbrock II“ und zweier Erweiterungsflächen von 1,4 ha und 0,3 ha Größe. Der Bebauungsplan „Süskenbrock II“ aus dem Jahr 1974 grenzt den Grad der Versiegelung nicht ein. Nach der damals zugrunde liegenden und für den Bebauungsplan „Süskenbrock II“ immer noch geltenden Baunutzungsverordnung ist die Grundflächenzahl auf 0,2 bzw. in zwei Teilbereichen auf 0,4 eingegrenzt. Nebenanlagen außer überdachten Stellplätzen und Garagen sind nicht anzurechnen (BauNVO 1968). Somit ist die zulässige Versiegelung durch Nebenanlagen unbeschränkt.

Die Erweiterungsflächen mit 1,4 ha im Süden und 0,3 ha im Westen sind in Teilen bereits bebaut. Zusätzliche Bebauung ist nur auf zwei hinter den Wohnhäusern an der Straße "Am Linnert" liegenden neuen Baufeldern möglich. Soweit hier ein Eingriff in bislang der Natur und Landschaft zur Verfügung stehende Flächen vorbereitet wird, erfolgt ein Ausgleich innerhalb des Planbereiches.

Die Stadt Dülmen hat eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. „Danach kann der durch die künftige bauliche Nutzung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft durch die auf den betreffenden Grundstücken getroffenen Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

Die Maßnahmen enthalten die Anlage einer Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen auf einer Fläche innerhalb des Planbereiches. Sie sollen im nordwestlichen Bereich, angrenzend an den Neusträter Umflutgraben, festgesetzt werden und somit gleichzeitig den Uferbereich des Baches an dieser Stelle sichern.

Für die ebenfalls bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücke (Friedensallee Nr. 50 und 52) im Westen des Plangebietes (WR5) ist kein Eingriff in Natur und Landschaft zu konstatieren. Die dargestellten Baugrenzen fixieren lediglich den schon vorhandenen Baubestand. Neue Bauflächen werden nicht erschlossen. Deshalb sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.“ (TEIL I - Begründung 2016)

Der Bebauungsplan „Bergflagge“ sieht eine Grundflächenzahl von 0,3 vor. Zuzüglich Nebenanlagen, die gemäß der gesetzlichen Verordnung weitere 50 % der Grundflächenzahl einnehmen können, wird die maximal zulässige Versiegelung somit auf 0,45 begrenzt und im Vergleich zum Bebauungsplan „Süskenbrock II“ eingeschränkt. Da durch die Aufstel-



lung des Bebauungsplanes „Bergflagge“ demnach keine zusätzliche Versiegelung im Geltungsbereich des bisher gültigen Bebauungsplanes ermöglicht wird, kann eine Eingriffsbilanzierung hier somit entfallen.

## **8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **8.1 Schutzgut Mensch**

#### **8.1.1 Altlasten**

Die Grundstücke im Bereich der Altlastenfläche (Hausnr. 30-32, 34-37, 40 und 189) sind auf der Planzeichnung gekennzeichnet. Auf zwei Grundstücken ist der Prüfwert der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für das Wirkgefüge Boden - Nutzpflanze (Ackerbau / Nutzgarten) geringfügig überschritten. Für diese Bereiche wird gutachterlich empfohlen, Nutzgärten nur nach vorherigem Bodenaustausch anzulegen.

#### **8.1.2 Lärm**

Lärmimmissionen in das Plangebiet treten vor allem durch die K7 und nachts ebenso durch die Bahnlinie Essen – Münster auf. Anhand der durchgeführten Lärmimmissionsprognose (PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE SITZ SENDEN GMBH 2015) wurde errechnet, dass der Orientierungswert tags und nachts überschritten wird. Um die Orientierungswerte einzuhalten und nicht zu überschreiten und damit einen ausreichenden Schallschutz innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten ist im Bebauungsplan eine Kennzeichnung aufzunehmen, die beinhaltet, dass bei Neuerrichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden die Anforderungen an den Schallschutz (Fenster, Wände, usw.) gemäß einem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 zu erfüllen sind.

### **8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Neuversiegelung sind Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. „Die Maßnahmen enthalten die Anlage einer Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen auf einer Fläche innerhalb des Planbereiches. Sie sollen im nordwestlichen Bereich, angrenzend an den Neusträter Umflutgraben, festgesetzt werden und somit gleichzeitig den Uferbereich des Baches an dieser Stelle sichern.“ (TEIL I - Begründung 2016)

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ÖKON GMBH 2015) sind die nachfolgenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich artenschutzrechtlicher Konflikte formuliert:

#### **8.2.1 Vögel**

- **Bauzeitausschluss für Arbeiten an Dachbereichen zwischen März und August:** Zur Vermeidung der Aufgabe von Gelegen und der Tötung von Jungvögeln sind invasive Arbeiten im Dachbereich der bestehenden Gebäude innerhalb der Hauptbrutzeit (1. März bis 31. Juli) der vorkommenden Vogelarten (i. W. Haus- und



Feldsperlinge) zu unterlassen. Entsprechende Arbeiten (Dachsanierungen, Verschließen von Nischen, etc.) dürfen also nur in der Zeit vom 1. August bis Ende Februar stattfinden.

**Alternativ: Abstimmung von Arbeiten:**

Sollen Arbeiten in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli durchgeführt werden, kann ggf. in Abstimmung mit der Behörde von dieser Vorgabe abgewichen werden.

Die erforderlichen Arbeiten sind der Unteren Landschaftsbehörde vollständig zu beschreiben. Diese kann dann jeweils für den Einzelfall entscheiden, ob ein Fachgutachter bzw. Vogelexperte hinzuzuziehen und eine Inaugenscheinnahme des Gebäudes vorzunehmen ist.

### 8.2.2 Fledermäuse

- **Bauzeitausschluss für Abriss und Außenarbeiten an Gebäuden zwischen Ende April und Mitte August:** Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen in der besonders sensiblen Wochenstubenzeit, sind Abrissarbeiten und Arbeiten an den Außenfassaden, Dächern etc. inklusive Sanierungsarbeiten zu unterlassen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass keine Spalten oder Fugen verschlossen werden.

**Alternativ: Abstimmung von Arbeiten:**

Sollen Arbeiten in der Zeit vom 1. Mai bis 15. August durchgeführt werden, kann ggf. in Abstimmung mit der Behörde von dieser Vorgabe abgewichen werden.

Die erforderlichen Arbeiten sind der Unteren Landschaftsbehörde vollständig zu beschreiben. Diese kann dann entscheiden, ob ein Fachgutachter bzw. Fledermausexperte hinzuzuziehen und eine ökologische Baubegleitung wie unten beschrieben durchzuführen ist.

- **Ökologische Baubegleitung bei Gebäudeabriss und umfassendem Umbau (ganzjährig):** Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen in Übergangs- und Winterquartieren sind umfassende Umbauten bestehender Gebäude oder Gebäudeabriss auch außerhalb des oben definierten Zeitraums (Wochenstubenzeit) mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Kleine Gartenschuppen aus Holz, Wellblech o.ä. sind von dieser Regelung ausgenommen.

Bei einer ökologischen Baubegleitung sind in der Nacht / am Morgen vor den konfliktträchtigen Arbeiten die Gebäude von einem Fledermausexperten auf ein- / ausfliegende Fledermäuse zu untersuchen. Beim Ausschluss von Ein- / Ausflügen können die Arbeiten ohne weitere Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Kann ein Ein- / Ausflug nicht sicher ausgeschlossen werden oder wurden ein- / ausfliegende Tiere beobachtet, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde zu ergreifen. Es ist sicher zu stellen, dass die Arbeiten solange ausgesetzt werden, bis entweder eine Versorgung / Umsiedlung der Einzeltiere stattgefunden hat. Bei größeren Vorkommen und besonders im Fall von Wochenstubenkolonien müssen die Arbeiten bis zur Auflösung der Wochenstuben verschoben werden. In diesen Fällen sind, sofern die Quartiere nach Ausflug der Tiere nicht erhalten werden können, Ersatzquartiere am Gebäude zu schaffen.



Bei der morgendlichen Einflugkontrolle / abendlichen Ausflugkontrolle in der Brutzeit der Vögel ist darüber hinaus auf Gebäude brütende Vogelarten, wie Hausperling oder Hausrotschwanz, zu achten.

*Die Ein- / Ausflugkontrolle ist keine geeignete Methode bei kaltem und nassem Wetter. Generell ist sie zwischen Anfang Oktober und Ende März ungeeignet, da die Tiere in der Nacht bei Dunkelheit einfliegen oder im Winterschlaf sind und die Quartiere gar nicht verlassen. In diesem Zeitraum muss sie ggf. durch andere Methoden ersetzt oder mit diesen kombiniert werden (Ausflugskontrollen, Ausleuchten von Spalten, Videoendoskopeinsatz, ggf. sind Hubsteigereinsätze notwendig).*

### 8.2.3 Allgemein

- **Bauzeiteausschluss Hecken / Gebüsch / frei stehende Bäume zwischen März und Oktober:** Die Rodung, das auf den Stock setzen oder die Fällung von Hecken, Gebüsch und frei stehenden Bäumen außerhalb von Wald ist nach § 39 (5) BNatSchG (Allgemeiner Artenschutz) in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig.

## 9 Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird unter vorsorglicher Berücksichtigung aller umweltrelevanten Schutzgüter durchgeführt. Somit ist zu erwarten, dass nach Plandurchführung ein umweltverträglicher Bauzustand entstehen wird.

Das Monitoring umfasst die Überwachung planbedingter erheblicher Umweltauswirkungen.

Zu den Maßnahmen im Rahmen des Monitorings gehören:

- Nachprüfungen bei Auswirkungen mit Prognoseunsicherheiten (wie z.B. Immissionsprognosen),
- die Überwachung unvorhersehbarer Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstehen oder bekannt werden.

## 10 Beschreibung des Vorgehens bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung erfolgt auf der Basis der geltenden Regionalentwicklungs- und Landschaftsplanung sowie der angegebenen Unterlagen. Bei den Angaben zu Schutzgebieten



wurden im Internet zugängliche Daten der Fachinformationssysteme des LANUV NRW ausgewertet.

Darüber hinaus erfolgten Aufnahmen der Biotoptypen und faunistische Kartierungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse im Jahr 2013.

Fehlende Angaben oder Daten zu einzelnen Schutzgütern und sich hieraus ergebende Konsequenzen für die Beurteilung von Beeinträchtigungen sind in den jeweiligen Zusammenhängen angeführt. Darüber hinausgehend traten keine Probleme auf.



## 11 Zusammenfassung

Das Baugebiet „Bergflagge“ im südlichen Stadtgebiet von Dülmen soll von der Nutzung als Wochenendhausgebiet in ein reines Wohngebiet überführt werden. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan für den Bereich geändert werden. Durch die Ausweisung als reines Wohngebiet soll die de facto existierende Wohnnutzung in dem bislang als Wochenendhausgebiet ausgewiesenen Gebiet legalisiert und die bestehende Wohnnutzung auf den Erweiterungsflächen von 1,4 ha im Süden und 0,3 ha Westen gesichert bzw. erweitert werden.

Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen der Planung auf die gesetzlich definierten Schutzgüter.

Das Plangebiet ist in großen Teilen bereits bebaut und verkehrlich erschlossen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt auch weiterhin über die Hauptzufahrt am Parkplatz an der Straße "Am Linnert" und zwei zusätzliche Stichwege sowie die am Westrand verlaufende Friedensallee. Einige Grundstücke besitzen direkte Zufahrten von den randlich verlaufenden Straßen „Friedensallee“, „Am Linnert“ und „Borkenbergestraße“. Die Versorgungseinrichtungen für Strom und Wasser bestehen bereits und werden weiterhin benutzt. Niederschlagswasser wird vornehmlich in die belebte Bodenzone verrieselt. Die häuslichen Abwässer werden über das bestehende private Kanalnetz eingeleitet. Die entstehenden Abfälle werden an einem zentralen Sammelplatz sowie von den außen liegenden Grundstücken separat von einem Fachbetrieb abgeholt und entsorgt.

Die Grundstücke im Bereich der Altlastenfläche (Hausnr. 30-32, 34-37, 40 und 189) sind auf der Planzeichnung gekennzeichnet. Auf zwei Grundstücken ist der Prüfwert der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für das Wirkgefüge Boden - Nutzpflanze (Ackerbau / Nutzgarten) geringfügig überschritten. Für diese Bereiche wird gutachterlich empfohlen, Nutzgärten nur nach vorherigem Bodenaustausch anzulegen.

Die K17 und die Bahnlinie Münster – Essen belasten das Plangebiet durch Lärm. Passive Schallschutzmaßnahmen unter Maßgabe eines festgesetzten Lärmpegelbereiches III nach DIN 4109 können zur Einhaltung der Orientierungswerte dienen und sind realisierbar.

Der Bebauungsplan „Bergflagge“ sieht eine Grundflächenzahl von 0,3 vor. Zuzüglich Nebenanlagen, die gemäß der gesetzlichen Verordnung weitere 50 % der Grundflächenzahl einnehmen können, wird die maximal zulässige Versiegelung somit auf 0,45 gesetzt und im Vergleich zum Bebauungsplan „Süskenbrock II“ eingeschränkt.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Bergflagge“ im Bereich des Bebauungsplan „Süskenbrock II“ demnach keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird, kann eine Eingriffsbilanzierung für diese Flächen entfallen. In der Erweiterungsfläche im Süden kommt es zu einer Neuversiegelung. Soweit hier ein Eingriff in bislang der Natur und Landschaft zur Verfügung stehende Flächen vorbereitet wird, erfolgt ein Ausgleich innerhalb des Planbereiches. Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Neuversiegelung sind Kompensationsmaßnahmen im südwestlichen Teil des Plangebietes vorgesehen.

Es werden keine Gewässer und keine klimatisch bedeutsamen Räume überplant. Die direkte räumliche Beeinträchtigung von Flora und Fauna durch die Überplanung von Flächen innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Einschränkung der Versiegelung im Ver-



gleich zum bestehenden Bebauungsplan potenziell rückläufig. Das Vorhaben wird aus landschaftsästhetischer Sicht nicht als erheblich eingestuft.

Artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNATSchG können unter Beachtung von geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (Bauzeitenregelungen, Abstimmung von Arbeiten, Ökologische Baubegleitung) ausgeschlossen werden.

Die Ergebnisse dieses Umweltberichts machen deutlich, dass nach derzeitigem Kenntnisstand bei der Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.



## 12 Literatur

- ARGE (1994): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Bewertungsrahmen für die Straßenplanung. Hrsg.: Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr (MSV) und Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL). Düsseldorf.
- B A G - BÜRO FÜR ANGEWANDTE GEOWISSENSCHAFTEN GBR (2015): Standortgutachten „Bergflagge in Dülmen“ - Geotechnische Untersuchungen. 15.07.15. Bochum.
- BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER (2014): Regionalplan Münsterland. Bekanntmachung 27.06.2014. Münster.
- DEUTSCHER WETTERDIENST (2013): Frei zugängliche Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes, [www.dwd.de](http://www.dwd.de).
- DIN 18005 (2002): Schallschutz im Städtebau; Grundlagen und Hinweise für die Planung.
- DIN 18920 (1990): Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.
- DR. SCHLEICHER & PARTNER (1995): Altablagerung Siedlung "Bergflagge" in Dülmen. 31.01.1995. Gronau.
- DR. SCHLEICHER & PARTNER (2015): Altlastenuntersuchung Siedlung "Bergflagge" in Dülmen. 02.09.15. Gronau.
- DR. SCHLEICHER & PARTNER (2016): Dülmen Siedlung Bergflagge Hydrogeologische Stellungnahme GA. 27.11.2015. Gronau.
- GEOLOGISCHER DIENST NRW (2004): Informationssystem Bodenkarte, Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Böden, Krefeld.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (Hrsg.) (1980a): Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen 1: 500.000. Krefeld.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (Hrsg.) (1980b): Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein-Westfalen 1: 500.000. Krefeld.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (Hrsg.) (1987a): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1: 50.000, Blatt L 4308 Recklinghausen. Krefeld.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (Hrsg.) (1992): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1: 50.000, Blatt L 4108 Coesfeld. Krefeld.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (Hrsg.) (1987b): Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1: 100.000, Blatt C 4306 Recklinghausen. Krefeld.
- IBF - INGENIEURBÜRO FELLING GMBH (2015): Erläuterungsbericht zur Erschließung für das Wohngebiet Bebauungsplan „Bergflagge“ in Dülmen. 31.07.15, überarbeitet am 19.01.2016. Dülmen.
- KIEL, E-F. (2005): Artenschutz in Fachplanungen. Anmerkungen zu planungsrelevanten Arten und fachlichen Prüfschritten. LÖBF-Mitteilungen 2005 (1): 12-27. Recklinghausen.
- KREIS COESFELD (2005): Landschaftsplan Merfelder Bruch – Borkenberge. Textliche Darstellungen und Festsetzungen mit Erläuterungen der 2. Änderung. Coesfeld.
- LANDESVERMESSUNGSAMT NRW (2005): Freizeitkarte NRW 1: 50.000 mit Radverkehrsnetz NRW. Blatt - Naturpark Hohe Mark. Bonn.



- LUDWIG, D. (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen. Bochum.
- MUNLV (2007): Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen. Bodenfunktionen bewerten. Düsseldorf.
- MÜLLER-WILLE, W. (1966): Bodenplastik und Naturräume Westfalens. Spieker Bd. 14, Landeskundliche Beiträge u. Berichte, Münster.
- ÖKON GMBH (2015): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Bergflagge“. 04.09.15. Münster.
- PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE SITZ SENDEN GMBH (2015): Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren. Senden

### Rechtsquellen – in der derzeit gültigen Fassung

- BARTSCHV Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- BAUGB Baugesetzbuch (BauGB)
- BAUNVO NRW Baunutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (aktuell und 1968)
- BAUO NRW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW)
- BBODSCHG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- BNATSCHG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- EUARTSCHV Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels.
- FFH-RL Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 über die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- LABFG NW Abfallgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesabfallgesetz - LAbfG)
- LFoG NW Landesforstgesetz für das Land Nordrhein Westfalen (Landesforstgesetz - LfoG)
- LG NW Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG)
- LWG NW Wassergesetz für das Land Nordrhein Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)



NACHBG NRW Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW)

UVPG Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

VS-RL Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG) (Vogelschutzrichtlinie).

Der Umweltbericht wurde von den Unterzeichnern nach bestem Wissen und Gewissen unter Verwendung der im Text angegebenen Unterlagen erstellt.

(E. Kemper)

Diplom-Landschaftsökologin

(D. Krämer)

Dipl.-Landschaftsökologe

# Stadt Dülmen Markt 1 - 3 48429 Dülmen

## Bebauungsplan Nr. 215 "Bergflage"

### Biotypen / Flächennutzung Ist- / und Planzustand

	HN21/HJ5	Gebäude und Gärten mit Gehölzbestand intensiv genutzt
	AY12	Mischbestände mit etwa gleichen Anteilen von Laub- und Nadelbäumen, mittleres Baumholz
	AX12	Gehölz aus standortheimischen Baumarten, mittleres Baumholz
	HM5	Grünflächen (Rasen, Böschungen, Begleitgrün)
	FN3	Graben, eutroph
	FD3	stehendes Kleingewässer, eutroph
	HY1	Verkehrswege, versiegelt

 geplante Erweiterung der Verkehrsfläche

 versetzte Parketzfläche

 Gehölzverlust im Zuge der Erweiterung der Verkehrsflächen

 Erweiterungsflächen gegenüber dem Bebauungsplan Süskenbrock II

 Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

 Plangebietsgrenze



Kartengrundlage: Geodatenbasis, Bezirksregierung Köln (2013)

Maßstab: 1:4.000

Karte 1

**ökon** Angewandte Ökologie und  
Landschaftsplanung GmbH

Liberalstr.13  
48156 Münster  
Tel: (0251) 73 32 29 12  
Fax: (0251) 73 32 29 19  
mail: info@oekon.de

Münster, 25.01.2016