

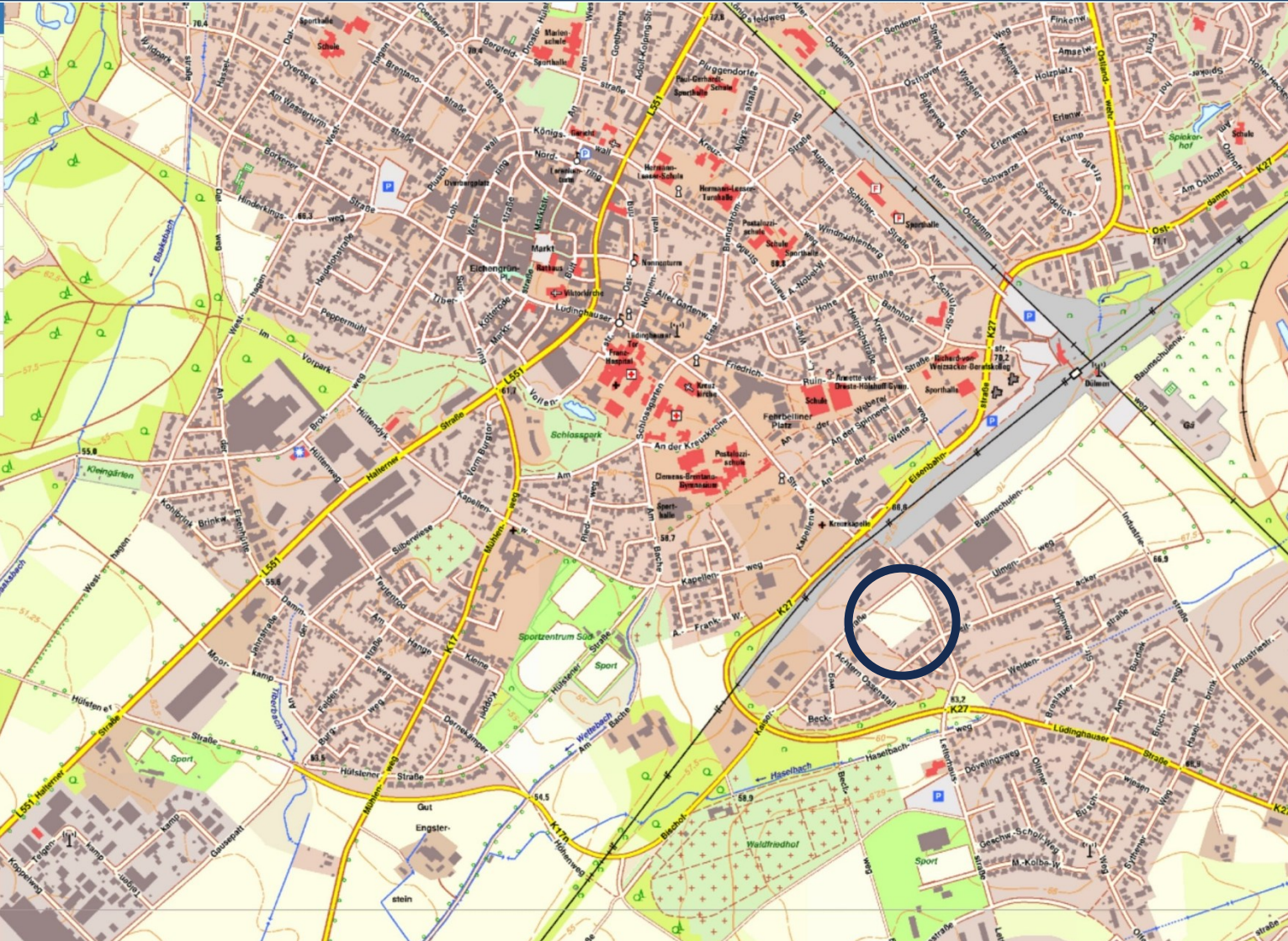


Stadt Dülmen

Frühzeitige Bürgerinformation gemäß § 3(1) BauGB

Zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 253
„Bischof-Kaiser-Straße / Lüdinghauser Straße“

Lage des Plangebietes in der Stadt Dülmen



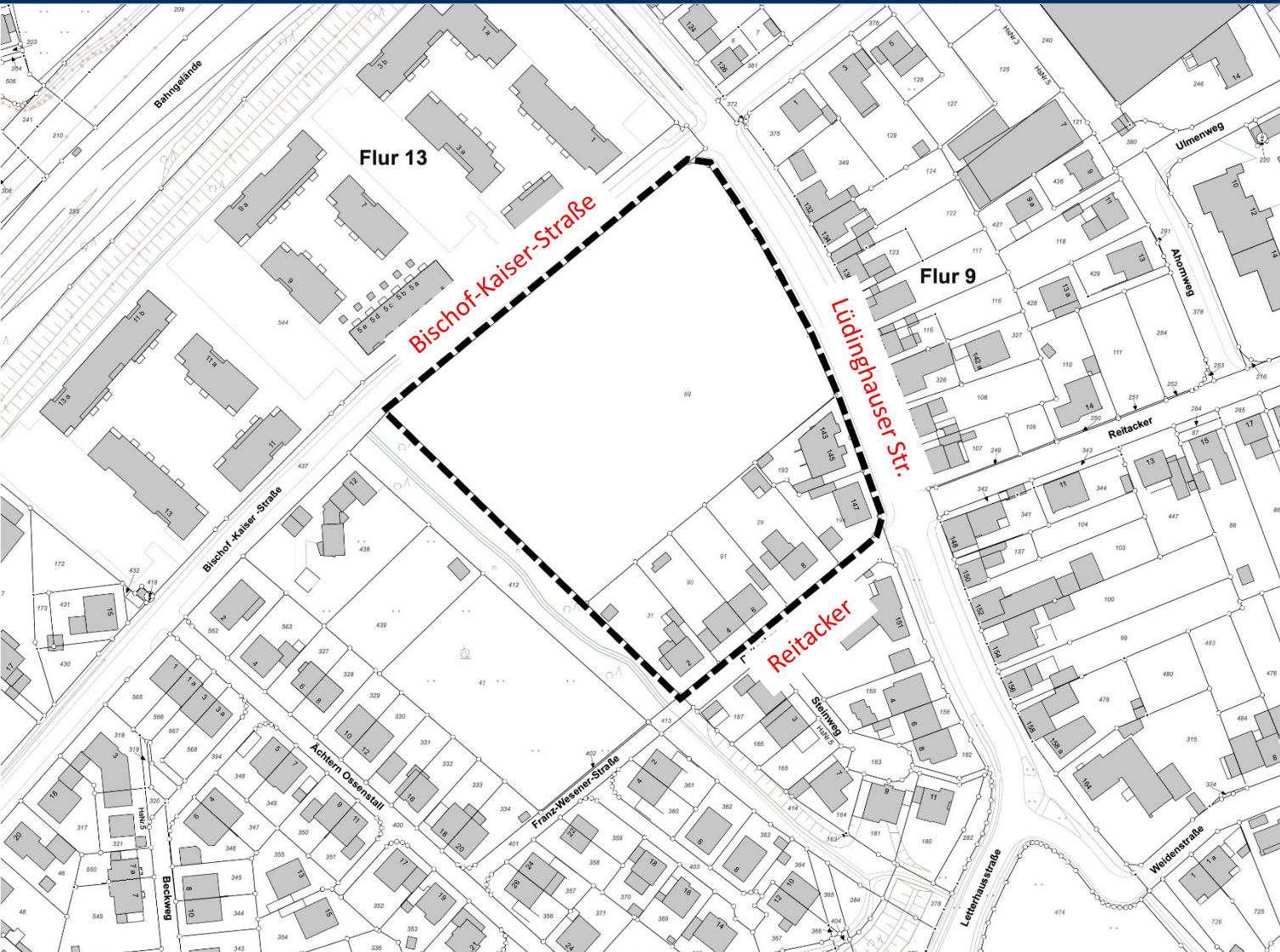
Lage in der Stadt

Bestandssituation



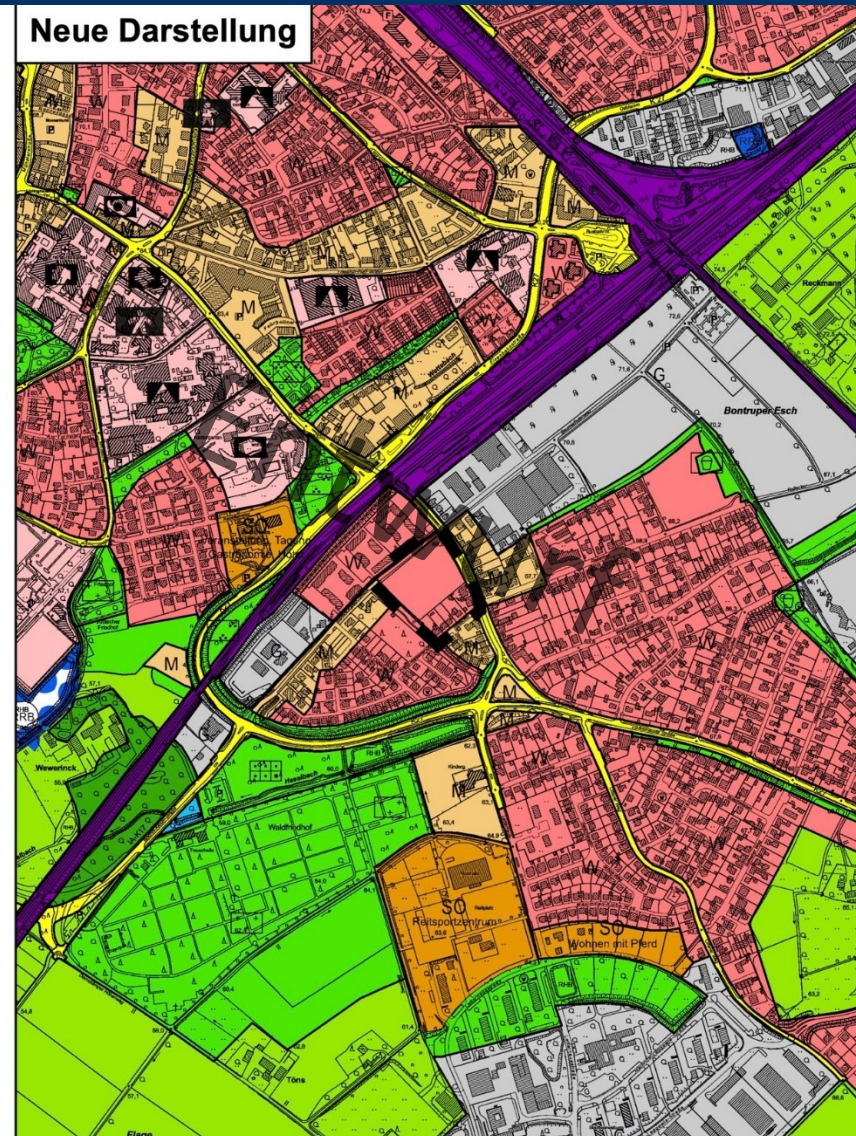
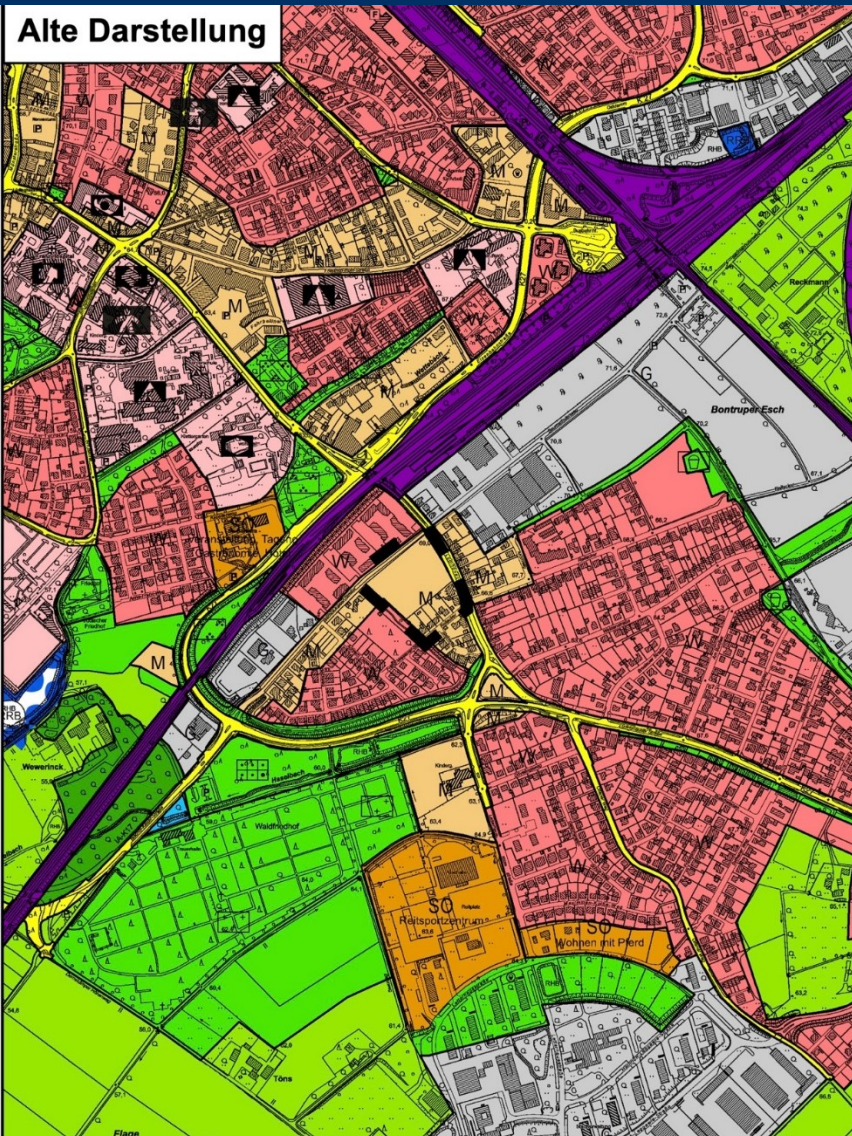
Plangebiet

Bebauungsplan Nr. 253



Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 253
„Bischof-Kaiser-Straße /
Lüdinghauser Straße“

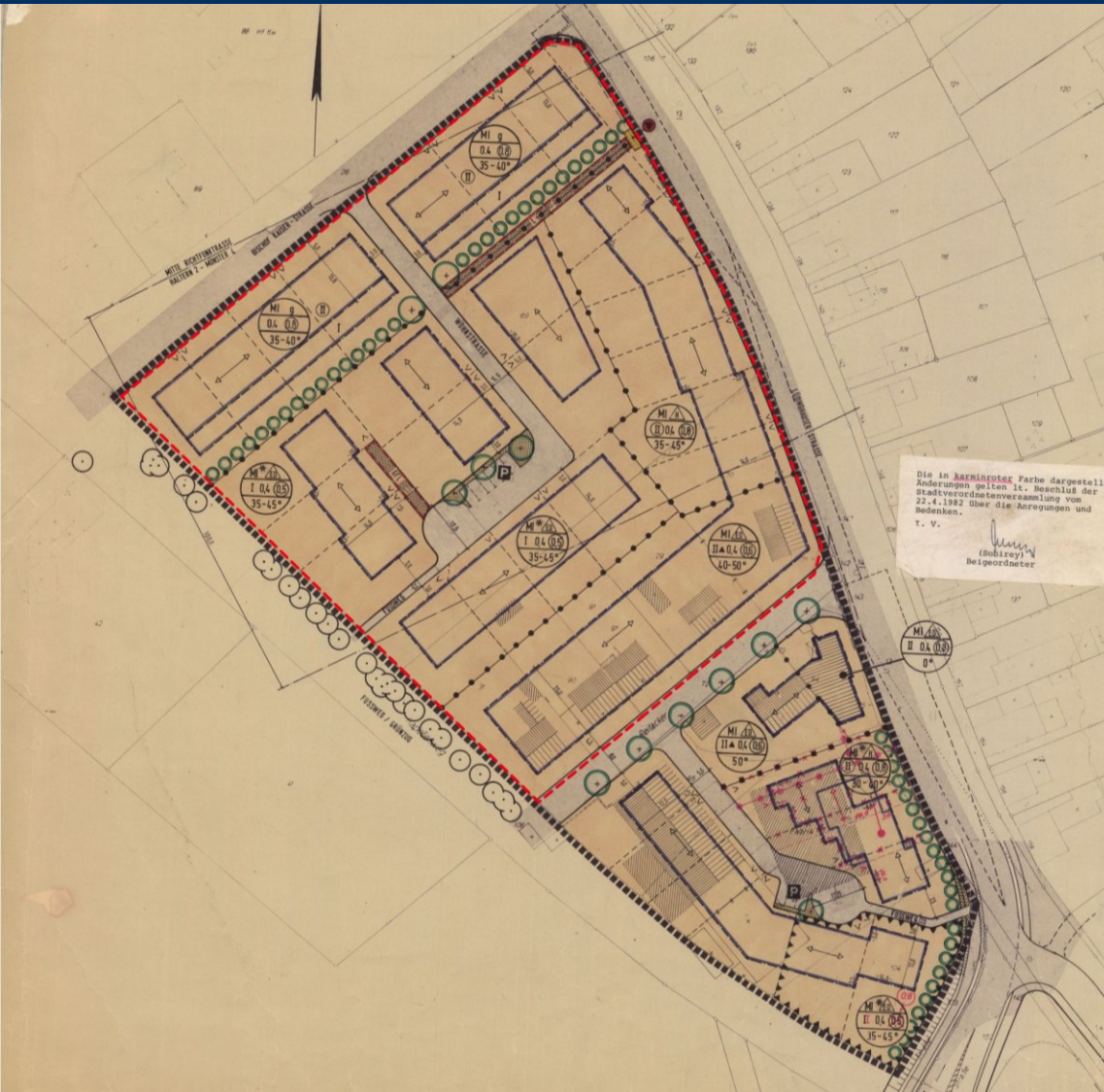
Flächennutzungsplan



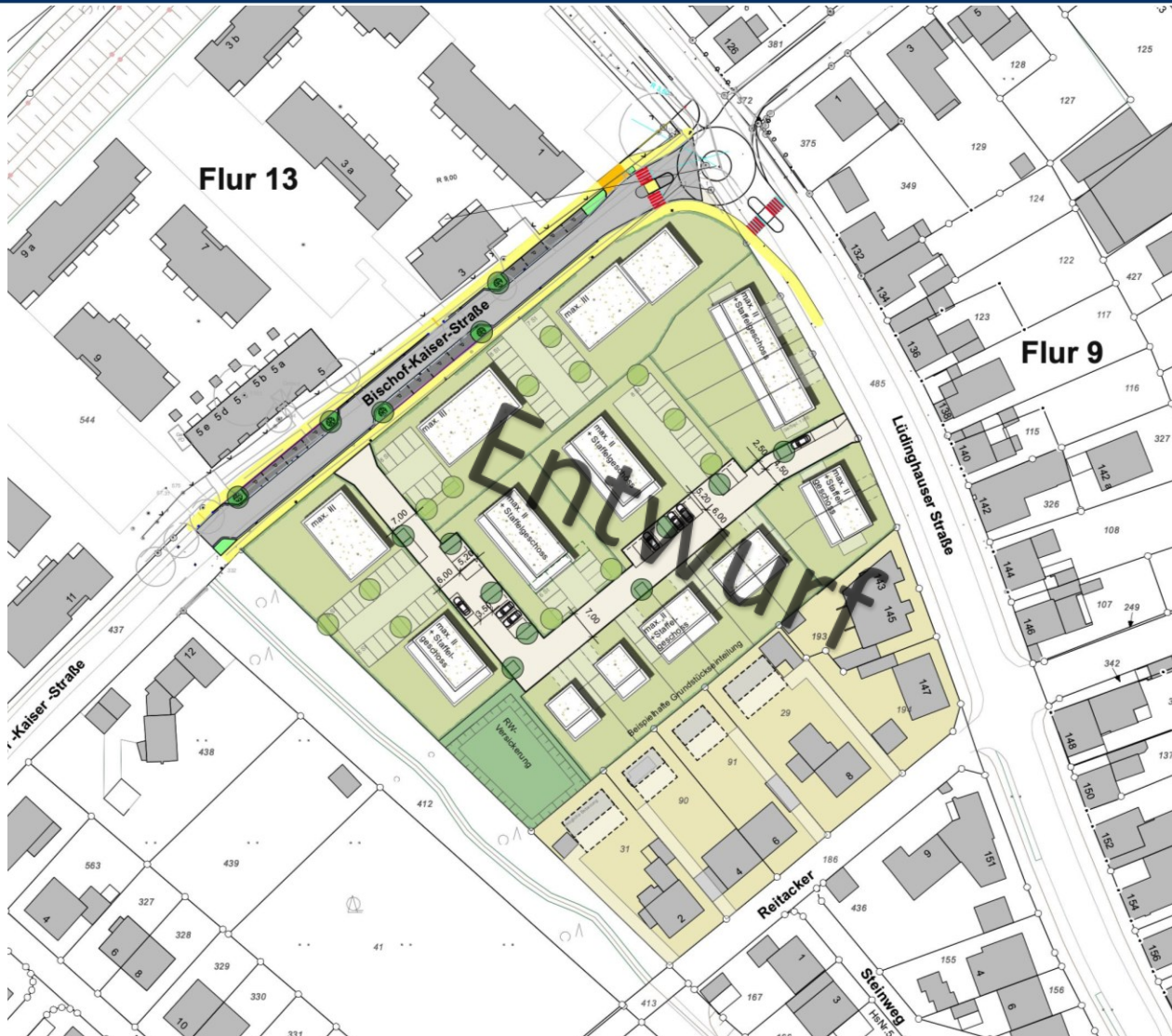
Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich im Rahmen einer Berichtigung als Wohnbaufläche angepasst.

W	Wohnbauflächen
M	Gemischte Bauflächen
	Straßenverkehrsflächen
G	Gewerbliche Bauflächen
	Flächen für die Landwirtschaft
	Fläche für Grünanlage
	Flächen für Wald
	Bahnanlagen
	Grenze des Geltungsbereichs

Bebauungsplan „Espeter und Tewes“

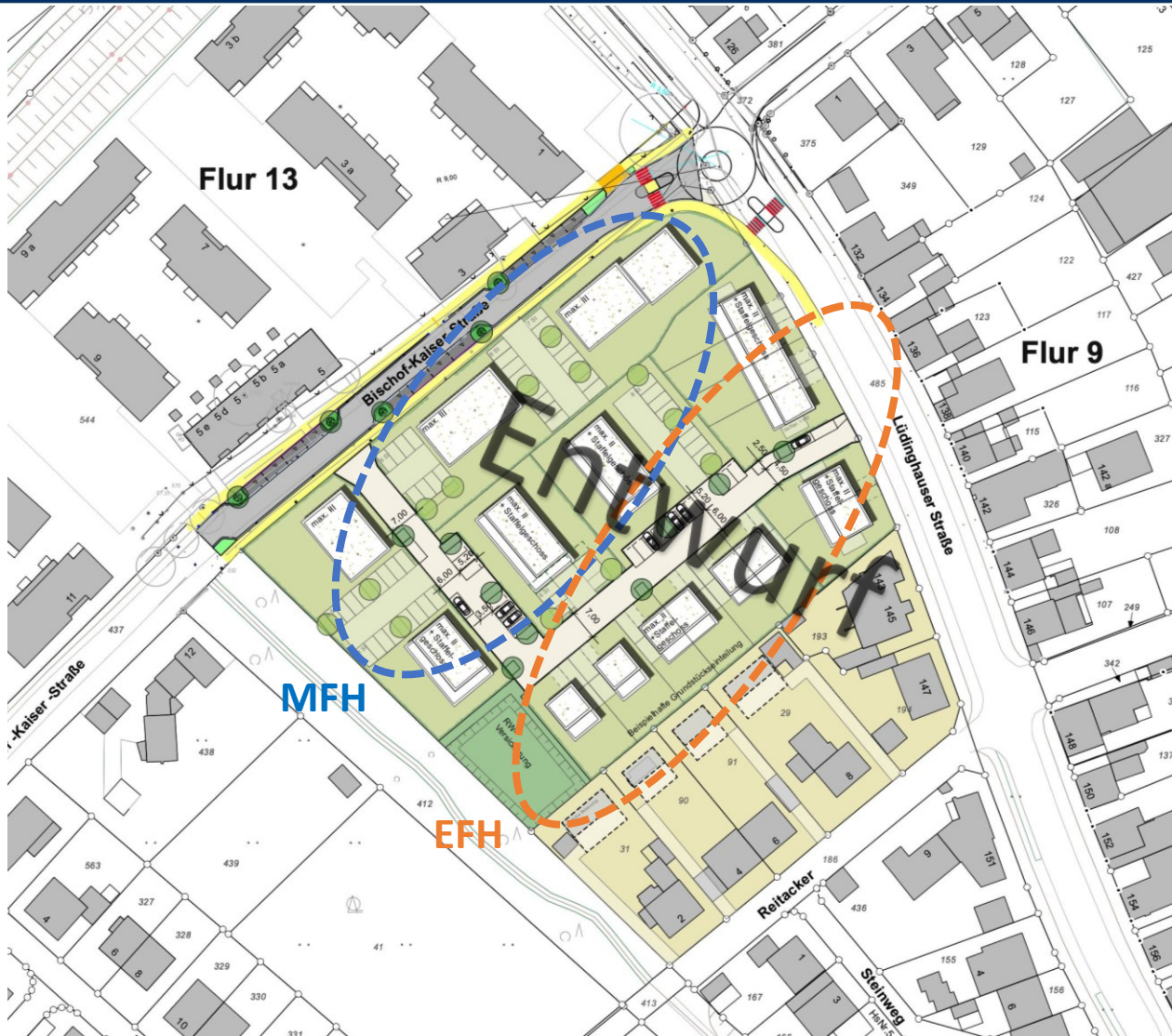


Bebauungsplan Nr. 81/8
„Espeter und Tewes“
in Kraft seit 1982



Ziel der Planung

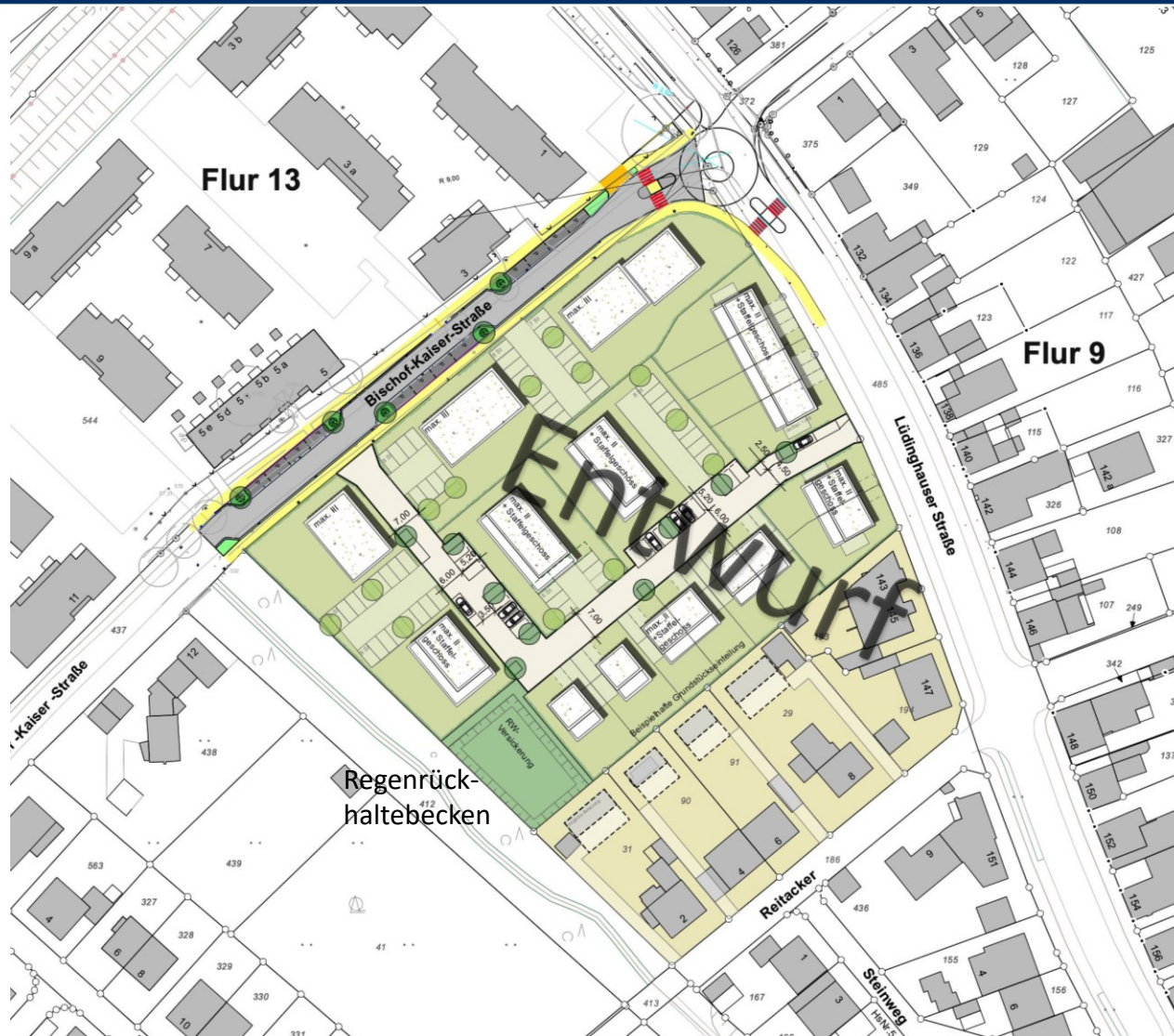
- Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen an heutige städtebauliche Anforderungen
- Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum, der dem heutigen Bedarf entspricht (Mischung von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern)
- Planungsrechtliche Sicherung des Bestandes
- Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten



Übersicht Wohnformen und -einheiten

Gesamt rund 70 Wohneinheiten (WE)

- Im Mehrfamilienhausbau ca. 46 WE
 - dabei max. 8 WE je Gebäude zulässig
- Im Einfamilienhausbau (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) ca. 24 WE
 - dabei max. 2 WE je Gebäude zulässig

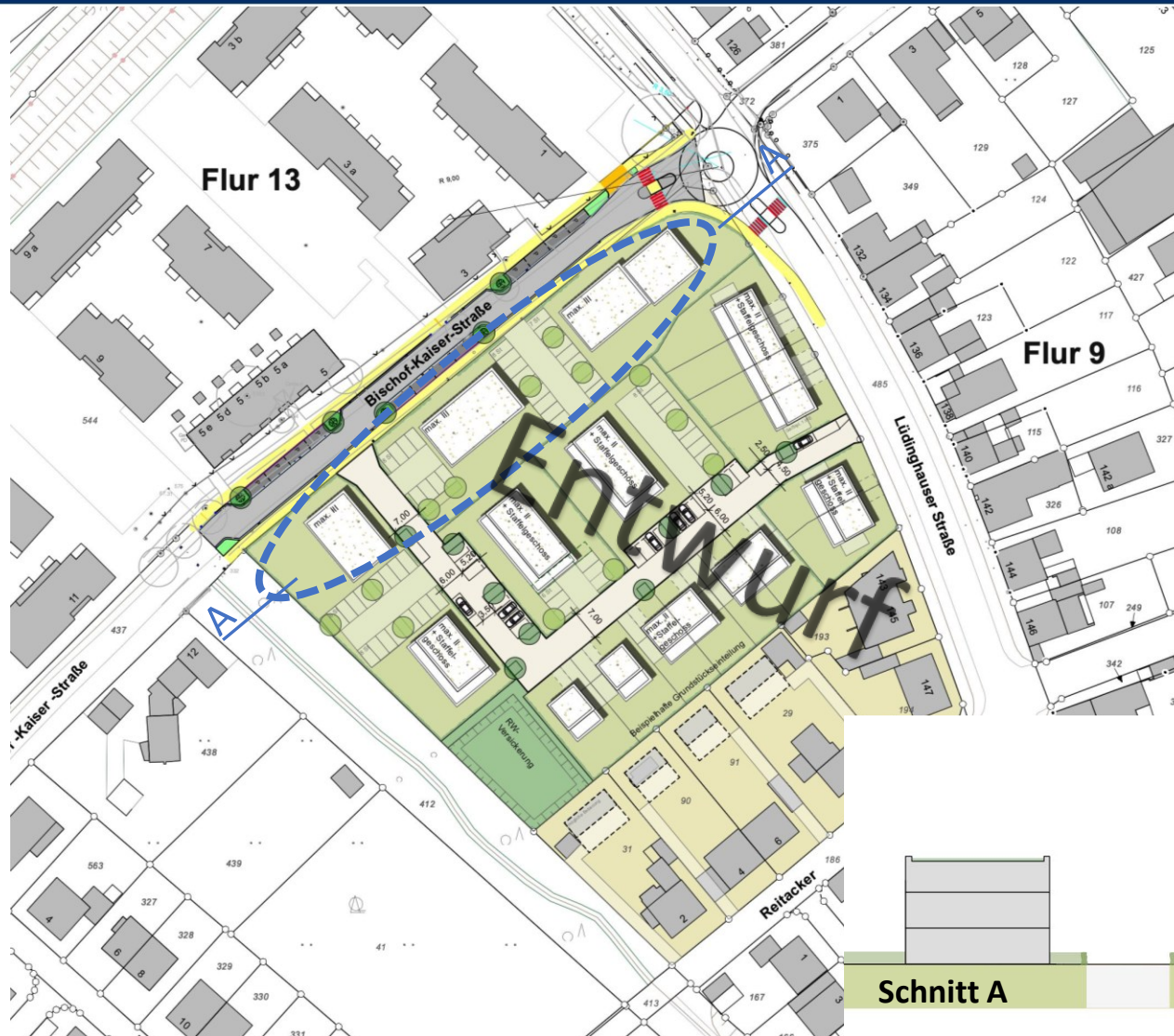


Erschließung und Entwässerung

- L-förmige Wohnstraße mit 21 öffentlichen Stellplätzen und Baumpflanzungen
- für Regenwasserentwässerung Regenrückhaltebecken im Südwesten
- z.T. Versickerung auf den privaten Grundstücken

Bestand – Bischof-Kaiser-Straße



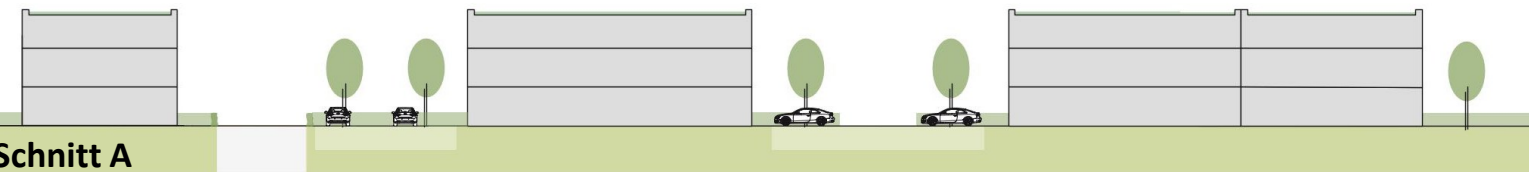


Bebauung

Entlang der Bischof-Kaiser-Straße

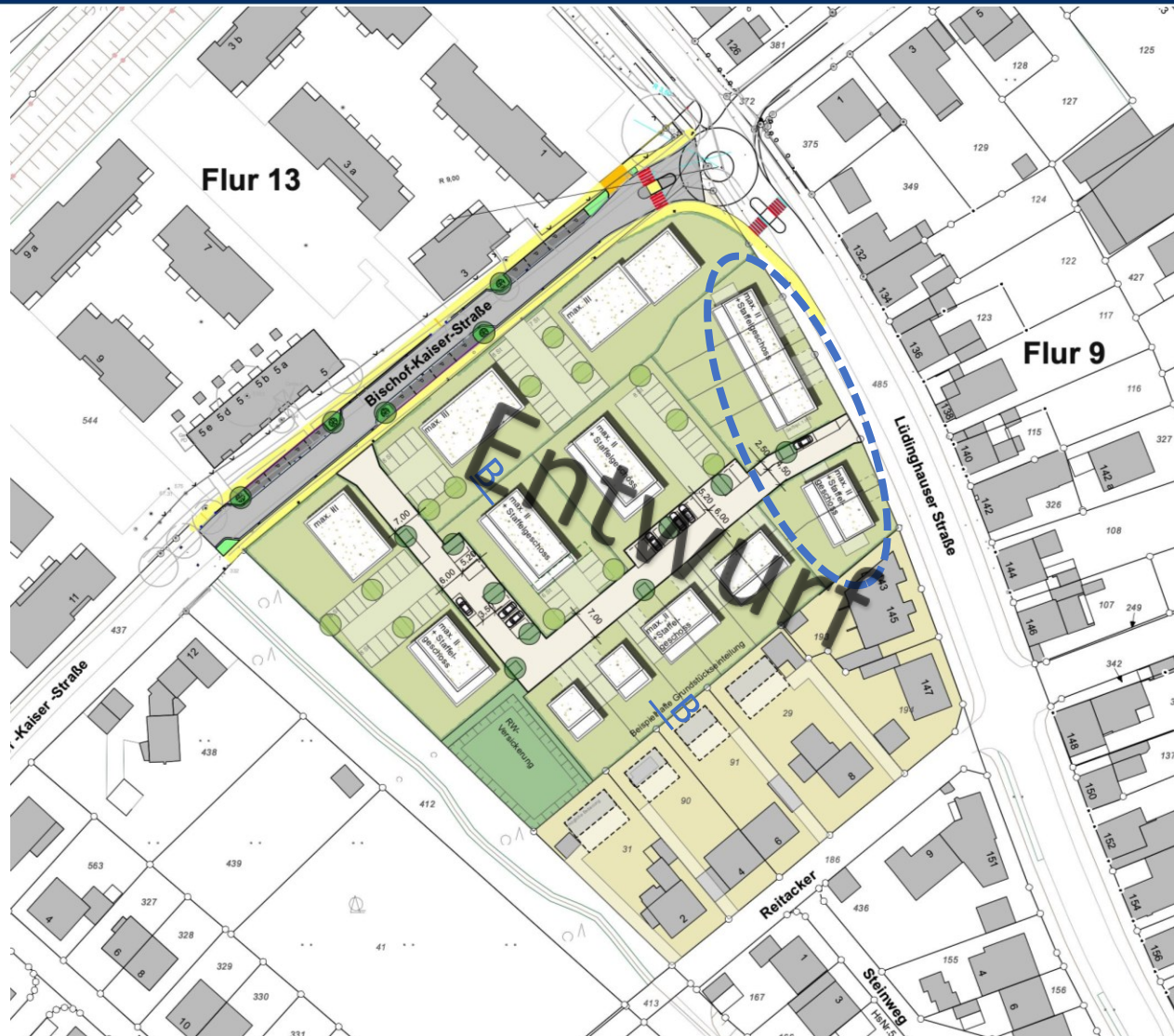
- Mehrfamilienhäuser
- 3 Vollgeschosse (gleiche Höhe wie vorhandene Bebauung gegenüber)
- Gemeinschaftsstellplätze mit Begrünung

Schnitt A



Bestand – Lüdinghauser Straße

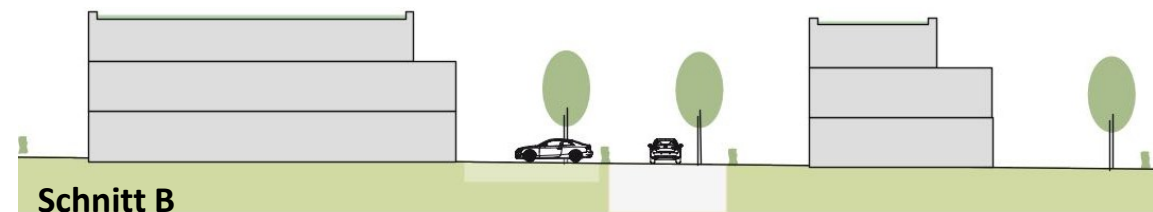


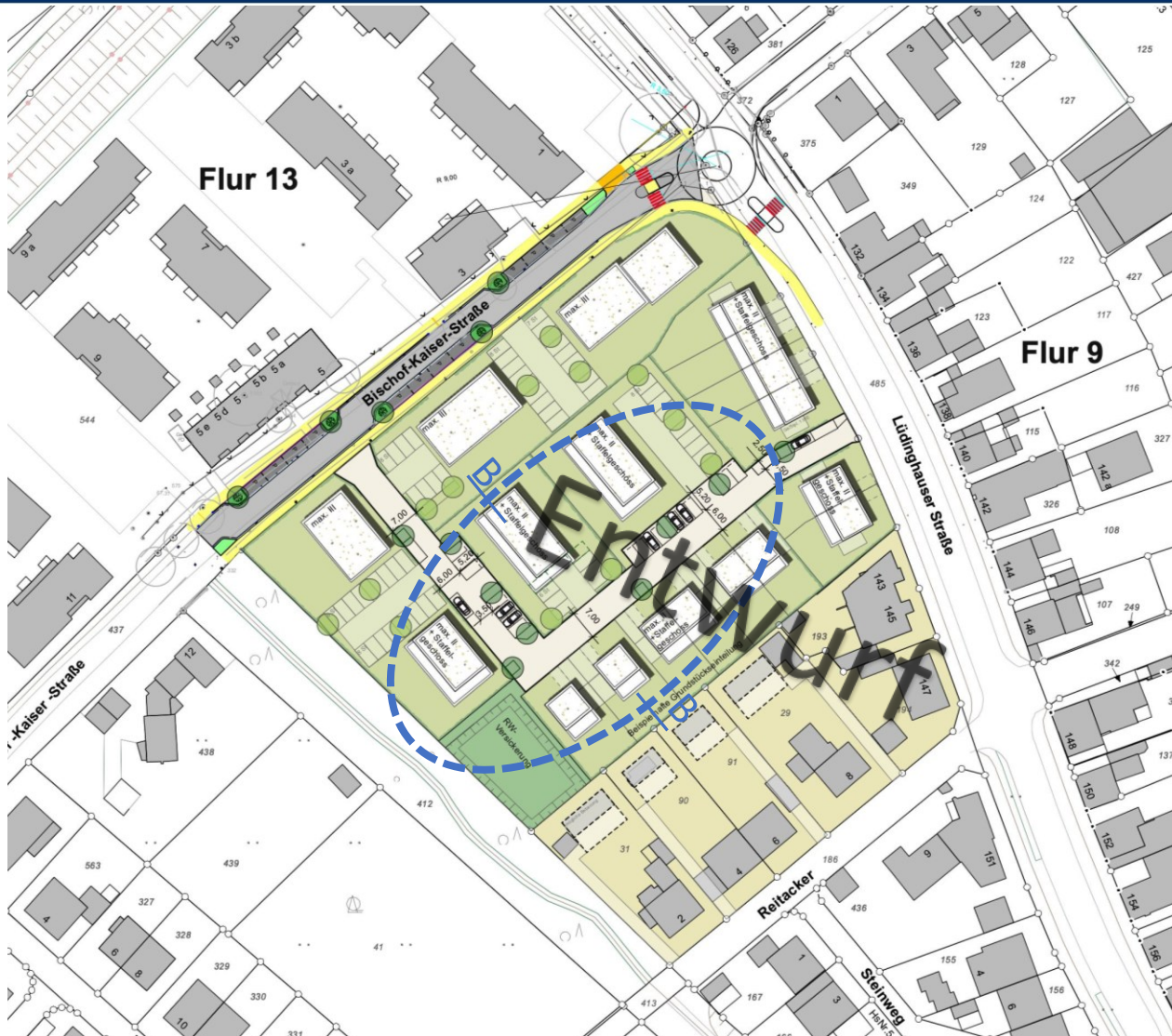


Bebauung

Entlang der Lüdinghauser Straße

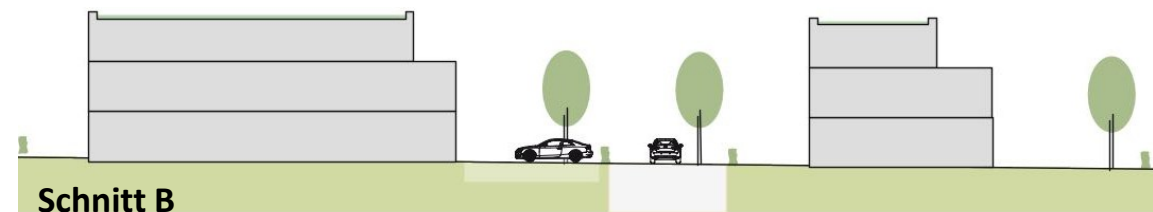
- Reihenhäuser und ein Doppelhaus
- 2 Vollgeschosse, Staffelgeschoss möglich





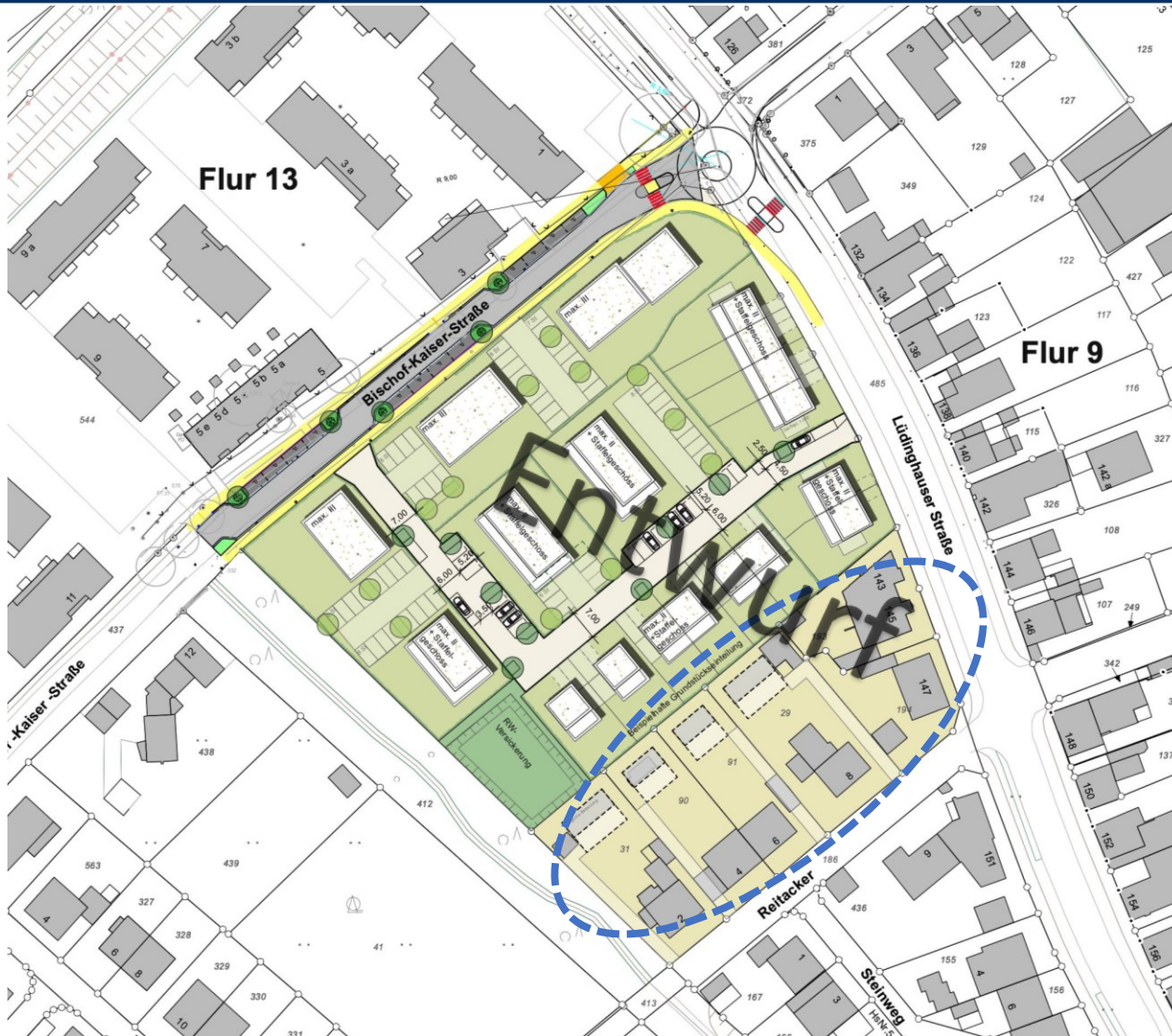
Bebauung im Inneren

- Mehrfamilienhäuser
- Einzel- und Doppelhäuser
- 2 Vollgeschosse, Staffelgeschoss möglich



Bestand – Lüdinghauser Straße und Reitacker

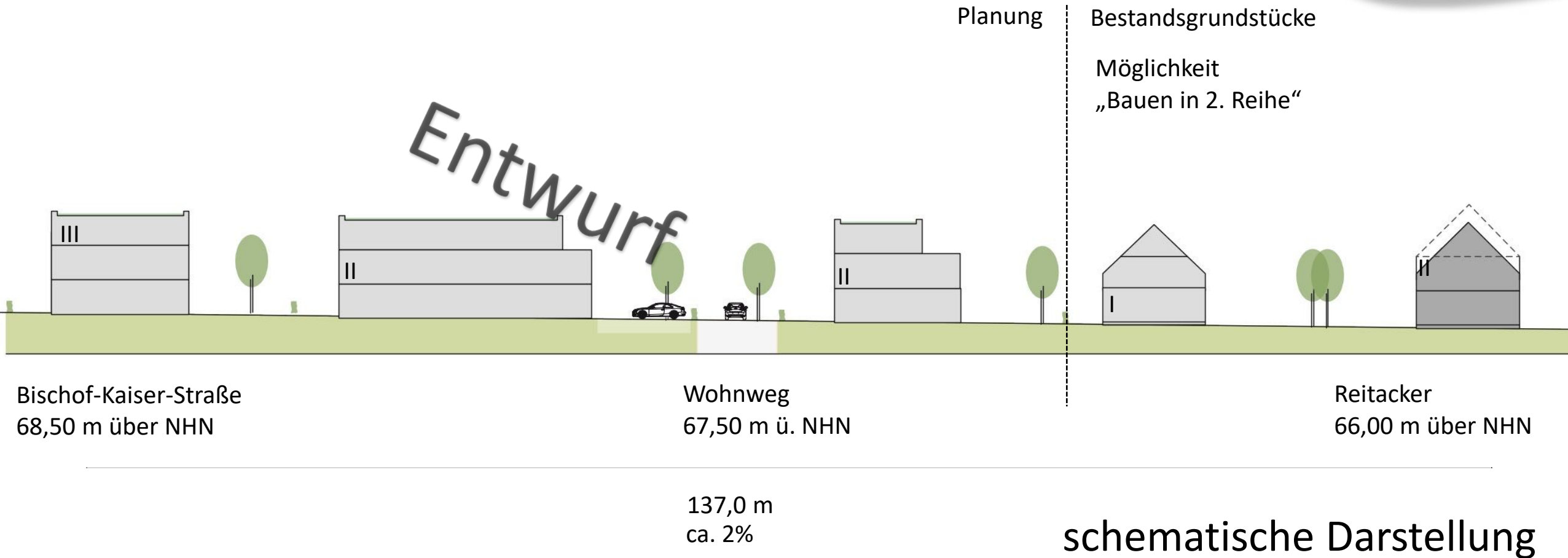




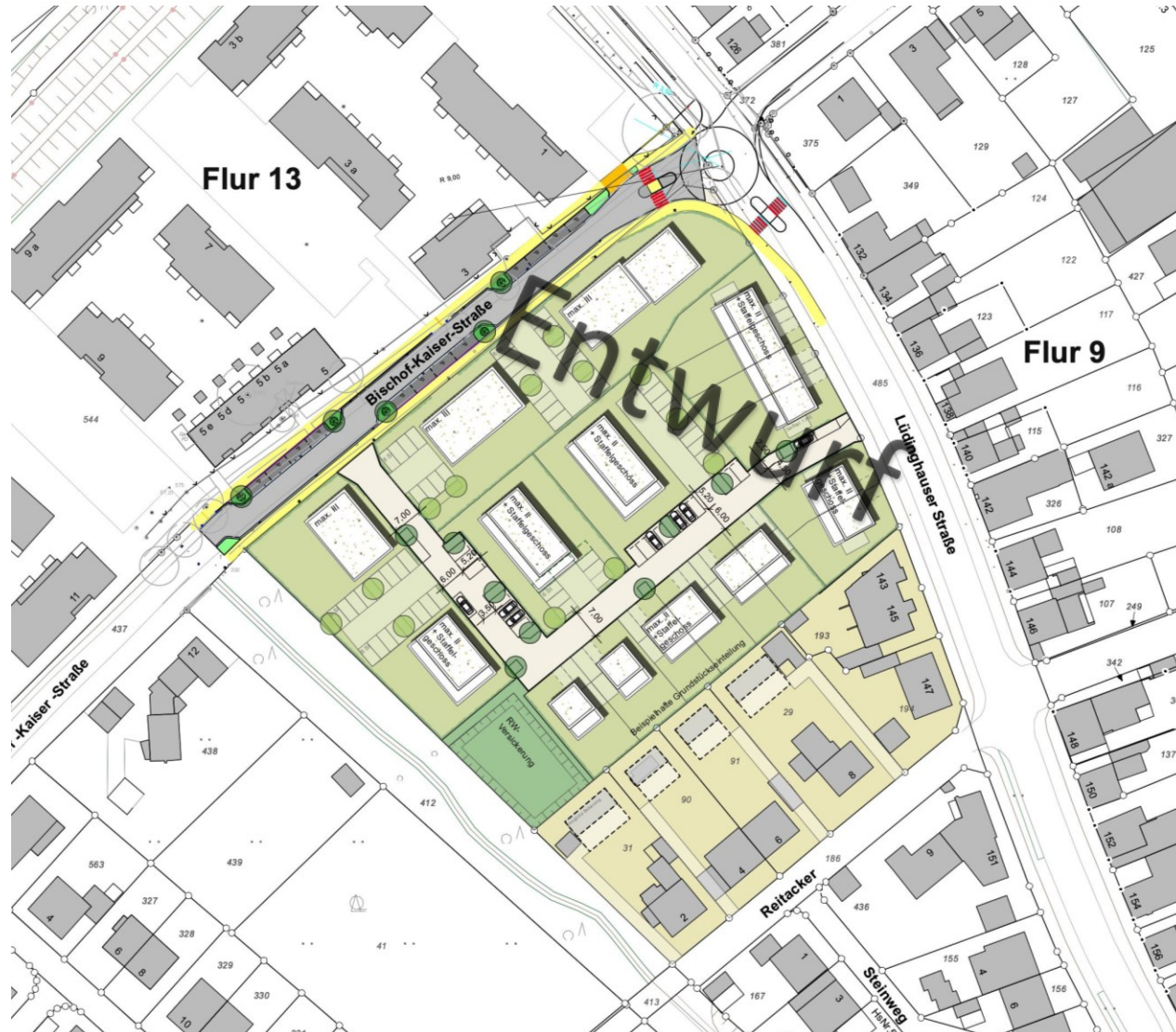
Bestandsbebauung am Reitacker und Lüdinghauser Straße

- Nachverdichtungsmöglichkeit für „Bauen in 2. Reihe“
- Private Erschließung über das vordere Grundstück
- Schaffung von Aufstockungsmöglichkeiten für die vordere Baureihe
- Rahmengebend ist das Gebäude Nr. 143-145
- Traufhöhe 6,50 m, Firsthöhe 11,0 m zulässig
- 2 Vollgeschosse zzgl. eines geneigten Daches

Schnitt Bischof-Kaiser-Straße - Reitacker



Möglichkeit für Rückfragen



Weiteres Verfahren

Zeitraum	Arbeitsschritte
27.03.2025	Aufstellungsbeschluss
17.03.2026	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Voraussichtlich März/April 2026	Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Voraussichtlich Juni 2026	Entwurfsbeschluss
Voraussichtlich Sept. 2026	Veröffentlichung im Internet und Beteiligung der Behörden
Voraussichtlich Dez. 2026	Satzungsbeschluss
Voraussichtlich Dez. 2026	Rechtskraft

Möglichkeit für schriftliche Stellungnahme

Stadt Dülmen

Karin Schneiderei

Tel: 02594 12-636

E-Mail:

k.schneiderei@duelmen.de

Sparkasse Westmünsterland

S-Immobilien GmbH

Stephan Kirschbaum

Tel. 02541 998-5601

E-Mail: s.kirschbaum@sparkasse-westmuensterland.de

im Auftrag

WoltersPartner Stadtplanung GmbH

Sonja Pack-Hast