

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Auf dem Bleck II“

Zusammenfassung der

1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Bleck 2, Teil 1 sowie
Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Bleck II“, Teil 2

in der Gemarkung Dülmen-Stadt, Flur 13

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum
2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
5. Städtebauliches Konzept
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
7. Örtliche Bauvorschriften
8. Verkehrliche Erschließung
9. Ver- und Entsorgung
10. Eingriffe in Natur und Landschaft
11. Umweltbericht
12. Immissionsschutz
13. Maßnahmen zur Bodenordnung
14. Altlasten
15. Denkmalschutz
16. Flächenbilanz
17. Kosten¹

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Das ca. 12 ha umfassende gesamte Bebauungsplangebiet „Auf dem Bleck II“ (Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 53) befindet sich in südöstlicher Lage zum Siedlungsschwerpunkt Dülmen-Mitte und wird begrenzt durch die Bahnstrecke Dortmund-Gronau im Südwesten, die Wohnbebauungsplangebiete „Dernekamp I und III“ im Nordwesten, den Wirtschaftsweg Nr. 355 im Südosten, der von der Lüdinghauser Straße zur Kreisstraße,55 führt sowie, durch die Planstraße „Auf dem Bleck“ (ehemaliger Wirtschaftsweg 353) im Nordosten, der das Plangebiet mit den nördlich befindlichen Wohngebieten und darüber hinaus mit den Industrie- und Gewerbegebieten „Dernekamp“ verbindet.

2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche

In dem seit 2003 rechtskräftige Bebauungsplan „Auf dem Bleck“, Teil 1 sind Baustraßen und übrige Erschließungsmaßnahmen umgesetzt und die wohnbauliche Entwicklung bereits fortgeschritten. Der Teil 2 des Plangebietes ist derzeit noch ausschließlich durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Räumlich gliedernde, ökologische Strukturen sind nicht vorhanden. Die landwirtschaftlichen Flächen befinden sich in privatem Eigentum. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit intensiver Tierhaltung.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten direkt an vorhandene Bebauung. Dabei handelt es sich entlang der B 474 (Lüdinghauser Straße) und der K 28 (Hiddingseleer Straße) um eine Einfamilienhausbebauung mit maximal 2 Geschossen, die mittels rechtskräftiger Bebauungspläne abgesichert sind.

Die Bahnstrecke Dortmund-Gronau, die die südwestliche Begrenzung des Plangebietes bildet, ist tags mit maximal 2 Zügen und nachts mit insgesamt 3 Zügen gesamt wenig frequentiert. Parallel zur Bahntrasse führt eine Verbindung (Wirtschaftsweg 360) vom Wirtschaftsweg 355 durch das Plangebiet und das sich nordöstlich anschließenden Wohngebiet über das Industrie- und Gewerbegebiet „Dernekamp“ zum Bahnhof Dülmen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Die langfristig angelegte städtebauliche Entwicklung im Südosten der Kernstadt war Inhalt der frühzeitigen Diskussionen mit der Bezirksregierung Münster bei der Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – (GEP). Mit der entsprechenden Darstellung als Wohnsied-

lungsbereich innerhalb des GEP stellt der Bereich des „Dernekamp“ umfangreiche Potenziale für eine zukünftige wohnbauliche Entwicklung der Stadt Dülmen dar. Der wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Das Planungsgebiet Teil 1 befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02/2 „Auf dem Bleck II“. Der seit 2003 rechtskräftige Bebauungsplan „Auf dem Bleck“, Teil 1 ist in seiner baulichen Umsetzung bereits fortgeschritten, Baustraßen und Erschließungsmaßnahmen sind hergestellt.

Für den Teilbereich II sind die verfahrensbegeleitende Schritte der Einleitung, Bürgeranhörung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die Umweltprüfung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes als einheitlicher Planentwurf, also gemeinsam mit dem Teilbereich 1 durchgeführt worden. Im Rahmen der Abwägung zu den vorgebrachten Anregungen aus der Offenlegung des Planentwurfes wurde seitens der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen beschlossen, den Satzungsbeschluss und damit auch die Rechtskraft des Planes zeitlich und räumlich in zwei Teilbereiche zu gliedern. Dieses Vorgehen begründete sich u.a. durch die damalige Entwicklung auf dem Boden- und Immobilienmarkt in Dülmen, um so mit der Ausweisung von Bauland behutsam auf die Marktentwicklung reagieren zu können. Insofern wurde zunächst einer erster räumlicher Teilbereich zur Rechtskraft gebracht und damit die Umsetzung des ersten Bauanschnittes vorbereitet.

Die nunmehr vorgesehene Änderungen im gesamten Plangebiet erfordern eine erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfes des zweiten Teilbereiches, der im Zuge mit der Änderung der bereits rechtskräftigen Teilbereiches 1 angepasst wird.

Das nordwestlich befindliche Wohngebiet, die s.g. „Blumensiedlung“ ist durch den Bebauungsplan „Dernekamp I“ aus dem Jahre 1970 und den Bebauungsplan „Dernekamp III“ aus dem Jahr 1974 als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Dülmen hat in der Vergangenheit eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung erfahren. Das Interesse an Wohnbaugrundstücken wird insbesondere aufgrund der Lagegunst Dülmens – mit dem Zug sind die Städte Münster und Recklinghausen in 20 Minuten, Essen in 40 Minuten und Dortmund in 50 Minuten zu erreichen – sowie durch den Autobahnanschluss A 43, der das Ruhrgebiet mit dem Oberzentrum Münster verbindet, begünstigt.

Aufgrund eines anhaltenden Bedarfs nach Wohnbaugrundstücken vornehmlich für ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser in Einzel- oder Doppelhausbebauung,

werden die bislang im Plangebiet vorgesehenen Reihen- und Mehrfamilienhäuser in ihrer städtebaulichen besonderen Ausgestaltung und Lage nicht nachgefragt. Bislang sind in den betreffenden Baufeldern 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit vorlagenten Reihenhäusern und zentralen Gemeinschaftsstellplatzflächen vorgesehen, die in ihrer Konzeption (u.a. festgesetzt über Baulinien, Geh- und Fahrrechte etc.) nur in einer einheitlichen Weise umsetzbar sind. Durch die bisherige und auch erwartete zukünftige Nachfrage ist absehbar, dass eine Entwicklung im Bereich der Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung nicht dem Wohnbedarf und dem Wunsch nach Eigentumsbildung der Bevölkerung entspricht. Bei einer potenziellen Änderung der Nachfrage kann die Stadt Dülmen durch entsprechende Ausweisung in der bereits eingeleiteten weiteren Bebauungsplänen im Gebiet des Rahmensplanes Dernekamp flexibel reagieren.

Ausgehend davon wird im gesamten Bebauungsplangebiet (Teil 1 und Teil 2) dem offenkundigen Entwicklungsbedarf an Einzel- und Doppelhäusern durch die Änderung der Festsetzungen in den erwähnten Baufeldern entsprochen. Dabei gelten die Festsetzungen für die angrenzenden Baufelder und der dort bereits vorgesehenen und zum Teil umgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung als Vorgabe.

Mit der geplanten Änderung der Bauform und damit auch der geringeren Dichte des jeweiligen Baufeldes wird die Dimension der Verkehrsflächen bei gleichzeitiger Beibehaltung des gesamten Erschließungsrasters reduziert.

Darüber hinaus ist innerhalb des Teilbereichs 2 in Verlängerung der Planstraße 3 im Baufeld entlang der Bahnlinie Dortmund-Gronau die Errichtung eines Fuß- und Radweges vorgesehen, um an den parallel zur Bahnlinie bestehenden Weg anzubinden. Durch diese Änderung soll insbesondere dem städtebaulichen Prinzip einer durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung Rechnung getragen werden.

5. Städtebauliches Konzept

Der zugrundeliegende städtebauliche Entwurf des Bebauungsplangebietes „Auf dem Bleck II“ geht auf einen von der Stadt Dülmen im Jahr 1999 ausgelobten städtebaulichen Realisierungswettbewerb zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers im Siedlungsbereich Dernekamp zurück. Der 1. Preisträger, die Architekten Schmack und Schüler aus Düsseldorf haben eine Grundstruktur gewählt, die seitens des Entwurfsverfassers als „Städtebauliches Mosaik“ bezeichnet wird. Die Entwurfsidee für den Rahmenplan Dernekamp leitet sich dabei auf der vorgefundenen Feldstruktur als ein System aus geometrischen Baufeldern ab.

Diese Grundstruktur des Bebauungsplanes, bestehend aus einem System an geometrischen Baufeldern wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht durchbrochen bzw. dient ihm als Vorgabe. Insofern orientieren sich die Änderungen innerhalb der betreffenden Baufelder hinsichtlich der Ausrichtung der überbaubaren Flächen, Festsetzungen der Bauweise und Maß der baulichen Nutzung an den Festsetzungen zur Einzel- und Doppelhäuserbebauung in den übrigen Baufeldern.

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

Der Bebauungsplanbereich „Auf dem Bleck II“ ist durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO vorwiegend der Wohnnutzung vorbehalten. In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Der vorgesehene Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient dem Erhalt und der Weiterführung der bestehenden Wohnstrukturen an der Rosenstrasse, dem Veilchen- und dem Azaleenweg.

Die Grundflächenzahl des Allgemeines Wohngebietes orientiert sich an der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze (WA: 0,4).

Die Geschossflächenzahlen ergeben sich durch die aufgrund der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgelegten Höhen der baulichen Anlagen. Die weiteren Maßfestsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet orientieren sich mit maximal zwei Vollgeschossen, einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m und einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m an den bereits angesprochenen Vorgaben in den bisherigen Baufeldern mit Einzel- und Doppelhausbebauung sowie an den vorhandenen Strukturen am Veilchenweg sowie am Azaleenweg und berücksichtigen darüber hinaus die vorgegebene Geländetopographie des Plangebietes, das von Nordosten nach Südwesten fällt. Um die Realisierung von verschiedenen Hausformen zu ermöglichen und gleichzeitig eine optische Einheitlichkeit der jeweiligen Bauvorhaben zu sichern, ist korrespondierend zur Festsetzung der Traufhöhe, die Festsetzung der Einheitlichkeit in Traufhöhen von aneinandergrenzenden Dächern als textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung behandelt sowie in den örtlichen Bauvorschriften in der Ausgestaltung mit aneinandergrenzender Dächer mit einheitlicher Neigung, Farbe und Material festgesetzt worden.

Die Bauweise wird in Anpassung an die vorhandene Bebauung überwiegend als offene Bauweise in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzt.

7. Örtliche Bauvorschriften

Um ein Mindestmaß an Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung aufgenommen. Sie greifen Form und Gestalt der vorhandenen Bebauung auf, so dass eine baugestalterische Einfügung sowohl in die Ortsrandbebauung als auch in das Landschaftsbild erreicht wird. Durch die Begrenzung auf wenige, gestalterische Vorgaben soll eine möglichst hohe räumliche Qualität erzielt werden, die eine persönliche Identifizierung des einzelnen Bauherren mit dem Raum ermöglichen.

Behutsam werden die auch bislang geltenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs.4 BauO N auch für den geänderten Planbereich in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung, Dachform- und Dachneigung und Fassadenführung übernommen. Die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften unterstützen die Definition eines neuen Siedlungsrandes im Plangebiet und die Harmonisierung des Überganges vom Wohnsiedlungsbereich zur freien Landschaft, insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes. Darüber hinaus dienen diese Festsetzungen auch dazu, eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper untereinander zu gewährleisten. In diesem Sinne werden für aneinandergrenzende Gebäude hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltungen einheitliche Maßstäbe festgeschrieben.

8. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung und das differenzierte Erschließungsraster bleiben unverändert. Die jeweilige Quartierssammelstraße dient der Haupteerschließung des jeweiligen Plangebietes. Die jeweiligen Anliegerstraßen erschließen die einzelnen Baufelder und führen zu der innenliegenden Wohnbebauung. Bislang wurden die Baufelder mit hoher Dichte (Mehrfamilienhäuser mit vorgelagerten Reihenhäusern) raumbildend eingesetzt. Sie begrenzten mit ihren Gebäudehöhen und baulichen Ausrichtungen einen möglichen Quartiersplatz auf der breiter dimensionierten Verkehrsfläche im verkehrsberuhigten Bereich. Sowohl die Dichte in diesen Feldern als auch die höheren Gebäude als raumbildendes Element entfallen zukünftig, so dass die bisher in diesem Umfang geplanten Verkehrsflächen ihre zugedachte Funktion nicht mehr erfüllen kann. Um dennoch den Wohnstraßen mit einer Breite von 5,50 m Aufenthaltsqualität zu verleihen, bleibt die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich bestehen. Gleichzeitig wird an zentraler Stelle im Baufeld, Flächen für den öffentlichen Stellplatzbedarf vorgehalten, um so einem ungeordneten Parken auf der Verkehrsfläche entgegen zu wirken und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und insbesondere das Kinderspiel auf der Straße zu fördern.

Die Haupteerschließungsstraßen werden flächendeckend als “Tempo 30-Zonen“ ausgebildet, die Wohnwege sind als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Fuß- und Radwegeverbindungen sind im gesamten Bebauungsplangebiet bereits vorgesehen. Die Stadt Dülmen fördert den Radverkehr und ist als “Fahrradfreundliche Stadt“ im Rahmen des Programms “Fahrradfreundliche Städte und Gemeinden in NRW“ anerkannt worden. Ziel ist es, den Radverkehrsanteil in Dülmen deutlich zu erhöhen. Ein weiterer Ausbau von Radwegen und radfahrfreundlichen, sicherheitserhöhenden Einrichtungen soll dazu beitragen, auch die Zweckfahrten (Berufsverkehr, Einkäufe etc.) attraktiver zu machen. Dies gilt insbesondere für den Ausbau von Radwegeverbindungen zur schnelleren Erreichbarkeit der nächstgelegenen Haltepunkte des ÖPNV, insbesondere des Schienenpersonennahverkehrs (Bahnhof).

Der Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung entlang der Bahnlinie Dortmund-Gronau wird stark frequentiert, insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr zum und vom Bahnhof und der Innenstadt. Um die Durchlässigkeit des Gebietes gerade für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen, ist innerhalb des Teilbereichs 2 in Verlängerung der Planstraße 3 im Baufeld entlang der Bahnlinie Dortmund-Gronau die Errichtung eines Fuß- und Radweges vorgesehen, um an den parallel zur Bahnlinie bestehenden Weg anzubinden. Die planungsrechtliche Absicherung des Fuß- und Radweges erfolgt über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Für die Anzahl der Stellplätze ist von einem Stellplatzschlüssel von ca. 1,5 je Wohneinheit auszugehen. Die Stellplätze sollten soweit als möglich dezentral den jeweiligen Grundstücken zugeordnet werden, Die bisherigen Festsetzungen zu Gemeinschaftsstellplatzanlagen entfallen. Die öffentlichen Stellplätze werden an geeigneter Stelle im Plangebiet gesondert oder im Verkehrsraum der Haupteerschließungsstraßen ausgewiesen. In Höhe der Weiterführung der Straße „Auf dem Bleck“ (vormals Wirtschaftsweg 353) nordöstlich von der „Blumensiedlung“ in das Plangebiet ist im Rahmen der straßenverkehrlichen Ausbauplanung vorgesehen, durch bauliche Maßnahme im Straßenraum eine Torsituation zu schaffen, die die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes auf einem Teilstück von 5 Metern im nordöstlichen Plangebiet erfordert.

9. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet „Auf dem Beck II“ werden über bereits hergestellte (Teilbereich 1) oder nochherzustellende Schmutzwasserkanalisation (Teilbereich 2) entsorgt.

Da nach gutachterlicher Untersuchung des Ingenieurbüros für Baugrund, Grundwasser, Umwelt Dr. Muntzos & Partner (Münster) vom 21.05.2001 die Boden- und

Bebauungsplan „Auf dem Bleck II“

Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung eine den Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entsprechende grundstücksbezogene Versickerung des (unverschmutzten) Niederschlagwassers in dem Bebauungsplangebiet „Auf dem Bleck II“ ausschließen, wird das, in der nach § 51 a LWG gebotenen Alternative anfallende Regenwasser gesammelt und - nach zwischengeschalteter Rückhaltung - zentral dem Kiffertbach als ortsnahem Gewässer zuzuleiten. Entsprechend den Ergebnissen eines durch die Ingenieur Sozietät GmbH ISW, Borken im August 2001 (ergänzt im Mai/Juni 2002) erstellten Entwässerungskonzeptes unter Berücksichtigung des gleichzeitig entwickelten Bebauungsplanes „Auf dem Bleck I“ wurde ein Regenrückhaltebecken in einer Flächengröße von ca. 2300 qm (rd. 1500 m³ Rückhaltevolumen) an topographischer Tieflage innerhalb der südöstlichen Grünfläche innerhalb des Plangebietes auf städtischer Fläche bereits ausgebaut.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser wird von den Stadtwerken Dülmen GmbH gewährleistet. An der südöstlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze verlaufen die RWE Gas-Versorgungsanlagen Leitungen 7559 und 7544. Bei den Leitungen handelt es sich um eine Gasdruckleitung mit einer Nennweite, -druck von:

Leitung 7544 DN 200/PN 70

Leitung 7559 DN 300/PN 70

Gemäß TRGL 111 (Technisches Regelwerk für die Trassierung Gashochdruckleitungen; anwendbar für gasförmigen Wasserstoff und für Flüssigwasserstoff) ist bei dieser Art von Gasdruckleitungen ein Schutzstreifen von 6 m erforderlich. Die Mitte des Schutzstreifen stimmt mit der Mitte der Rohrachse überein. Die Rohrachse berührt die nördliche und östliche Plangebietsgrenze „Auf dem Bleck II“ und verläuft zum Teil in der heutigen Wirtschaftswege 353 und 355, zum Teil auf heutigen landwirtschaftlichen Flächen. Der Leitungsverlauf ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB als Führung der Versorgungsleitung im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch wird die Voraussetzung zur Begründung eines Rechtes zum Verlegen und Unterhalten der genannten Leitung geschaffen.

Der Schutzstreifen ist von baulichen Anlagen freizuhalten, Pflanzenbewuchs ist nur in dem Maße zulässig, in dem er die Sicherheit der Gashochdruckleitung nicht beeinträchtigt. Zur Berücksichtigung dieses Belanges ist eine textliche Festsetzung zur Art des Bewuchses in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bebauungsplan „Auf dem Bleck II“

Im weiteren Verlauf der Leitungsrechtes ist eine Trafostation zur Stromversorgung des Gebietes erforderlich, die entgegen der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bleck II“, Teil 1 von den Stadtwerken Dülmen in entsprechender Größenordnung an anderer, wenn auch benachbarter Stelle als bislang festgesetzt, aufgestellt wurde. In Anpassung an die Örtlichkeiten erfolgt eine Änderung des planerisch als Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB festgesetzten Standortes.

Der erforderliche vorsorgliche Brandschutz mit einer Löschwasserversorgung von 800 l/min. über 2 Std. = 48 cbm/Std. wird durch die Gemeinde und über das Trinkwassernetz des Versorgungsgebietes als Grundschutz sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt über eine privates Entsorgungsunternehmen. Für die notwendigen Container zur Sammlung von Altglas und Altkleider ist innerhalb des Plangebietes ein Standort für Recyclingcontainer im Sinne einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung festgesetzt. Mit der Festsetzung des Standortes am Rande der südlichen öffentlichen Grünfläche ist gewährleistet, dass die Container sowohl für die Bürger als auch für die Sammelfahrzeuge gut erreichbar ist. Darüber hinaus ist mit der vorgesehenen Entfernung von ca. 40 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung und der Abpflanzung der ca. 20 qm großen Aufstellfläche ein Standort gewählt worden, der die Wohnqualität der geplanten Bebauung nicht beeinträchtigt.

Für das nördliche Baufeld im Teilbereich 2 wird ein zentraler Standort für die Aufstellung der hauseigenen Mülltonnen innerhalb der öffentlichen Fläche ausgewiesen. Die Wohngebäude, die sich innerhalb des Baufeldes befinden, sind über einen Stichweg erschlossen, der für Müllfahrzeuge nicht zugänglich ist. Der Standort wird als Fläche für Nebenanlage für gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich entlang der Planstraße 2 (Einmündung des geplanten Stichweges) gesichert.

10. Eingriffe in Natur und Landschaft

Um Aussagen bzgl. erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen treffen zu können, ist Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Bleck II“, ein landschaftspflegerischer Begleitplan, insbesondere eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gemäß der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen“, herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport /- für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft /- für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, erstellt worden. Im Rahmen dieser Bilanzierung wurde der gegenwärtige Zustand des Geländes innerhalb der Plangebietsgrenzen untersucht und bewertet.

Bebauungsplan „Auf dem Bleck II“

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes „Auf dem Bleck II“ und den damit verbundenen Flächenansprüchen ist die vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes und an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes, vorgesehen.

Die externe Kompensationsmaßnahme befindet sich auf städtischen Flächen in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75, Flurstück 117. Zur weiteren Erläuterung wird auf die bisherige Begründung zum Bebauungsplan „Auf dem Bleck II“ verwiesen.

Die nun geplanten Änderungen des Bebauungsplanes führen aufgrund der geringeren Dichte innerhalb der Baufelder und der Reduzierung der Verkehrsfläche zu einer Reduzierung des Versiegelungsgrad. Damit bleibt der Kompensationsbedarf des geänderten Entwurfes geringfügig hinter dem Ausgleichsbedarf des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes zurück. Eine erneute Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. An der bisherigen Ausgleichskonzeption wird aufgrund der ökologischen Zielsetzung des landschaftspflegerischen Begleitplanes¹ weiterhin festgehalten. Ein Kompensationsüberschuss oder -defizit im Rahmen der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich (ökologische Bilanzierung) unterliegt somit der Abwägung.

11. Umweltbericht

Für den Bebauungsplan „Auf dem Bleck II“ ist im Gesamtzusammenhang mit der Entwicklung des Rahmenplanes „Dernekamp“ und den in diesem Kontext bereits eingeleiteten vier weiteren Bebauungsplanverfahren („Auf der Laube I-III“, „Auf dem Bleck I“) in 2002/3 eine Umweltprüfung gemäß UVPG (Städtebauprojekt nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG) durchgeführt worden, die den heutigen Anforderungen an eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB entspricht. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, die für das gesamte Bebauungsplangebiet im Jahr 2002/3 durchgeführt worden ist, haben unverändert Bestand.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Auf dem Bleck II“:

Unter der Prämisse der kurz-, mittel- und langfristigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Dülmen, die sich aus dem Gebietsentwicklungs- und Flächennutzungsplan ableitet, sind die mit den zu erwartenden Eingriffen verbundenen Umweltein- und -auswirkungen unter Berücksichtigung der planerisch integrierten Verminderungsaspekte weitgehend ausglich bzw. ersetzt worden.

¹ Erstellt von Landschaftsarchitekturbüro Mersmann, Krefeld in 2001.

Bebauungsplan „Auf dem Bleck II“

Eine Reihe der im Umweltbericht aufgeführten schutzbezogenen Auswirkungen lassen sich im Bebauungsplangebiet „Auf dem Bleck II“ selbst vermeiden oder vermindern. Insbesondere durch die Art der Bebauung, durch Räume mit Aufenthaltsqualität und durch die Anlage von vernetzten Grünflächen wird ein großer Teil der Beeinträchtigung kompensiert.

Auf Ebene des gesamten Rahmenplanes Dernekamp sind Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen insbesondere durch die unterschiedlichen Dichten und Funktionen der einzelnen Bebauungspläne vorgesehen. Hier ist insbesondere die Rücknahme der Bebauung im Bereich wertvoller Biotopstrukturen (s. Bebauungsplanentwurf „Auf der Laube I“) zugunsten eines höheren Freiflächenanteils zu nennen. Zum anderen ist die infrastrukturelle Versorgung der entstehenden und bereits vorhandenen Baugebiete an zentraler Stelle im Rahmenplangebiet (Bebauungsplangebiet „Auf der Laube III“) vorgesehen, wodurch Verkehrswege und weitere Lärmbeeinträchtigungen minimiert werden. Diese Aspekte sind zudem auch schon im Vorfeld im Rahmen der Wettbewerbsauslobung und der Standortfragen indirekt beleuchtet und durch Ausweisung des Plangebietes als geeignetem Standort mit hoher städtebaulicher Bedeutung und insgesamt mit geringen ökologischen Konflikten unterstrichen worden.

Der zunächst bestehende Verlust des Naherholungsraumes im Bebauungsplangebiet selbst kann durch die Anlage der öffentlichen Grünflächen mit weitgespanntem Wegenetz und einer Vielzahl gliedernder und belebender Elemente ausgeglichen werden. Dadurch werden auch Teile der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Neugestaltung des Wohnumfeldes in gewisser Weise ersetzt. Das Landschaftsbild wird der neuen Situation gemäß neu entwickelt.

Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen und die damit verbundenen wirtschaftlichen Einbußen werden im Rahmen des Verkaufs von Bauland finanziell kompensiert.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur die direkt an das Vorhabengebiet grenzende Wohnbebauung betreffen.

Unter Berücksichtigung der planerischen und rechtlichen Sicherung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen kann für die vorzunehmende Abwägung von einer verträglichen Lösung bezüglich der Umweltbelange

ausgegangen werden. Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die nach § 12 UVPG für eine weitergehende Betrachtung und Maßnahmen zu berücksichtigen wären.

Zur weiteren Erläuterung der Umweltverträglichkeitsprüfung wird auf den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Auf dem Bleck II“ verwiesen.

12. Immissionsschutz

Laut Auskunft der zuständigen Landwirtschaftskammer liegen keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit intensiver Tierhaltung in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, die immissionsschutzrechtliche Abstände erfordern würden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Bahnstrecke Dortmund – Gronau. Als Gebietsausweisung für das Bebauungsplangebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Für diese Gebietskategorie gelten nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ folgende technische Orientierungswerte:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

tags (6 – 22 Uhr) 55 db (A) nachts (22 – 6 Uhr) 45 db (A).

Durch eine Schallschutzberechnung entsprechend DIN 18005 ist zunächst die Vorbelastung des Plangebietes, hervorgerufen durch die Bahnstrecke Dortmund-Gronau, ermittelt worden. Ausgangspunkt der Berechnung sind dabei die Angaben der Deutschen Bahn AG zur Streckenbelegung der Bahnlinie Dortmund-Gronau zwischen den Bahnhöfen Dülmen und Coesfeld (Stand Fahrplan 2000/2001). Der angenommene Immissionspunkt befindet sich in einem Abstand von 25m zum Gleiskörper und betrifft das parallel zur Bahnstrecke vorgesehene Allgemeine Wohngebiet.

Das Planungsgebiet ist hinsichtlich einer potentiellen Verkehrslärmbelastung in geringer Form durch die von der Bahnstrecke Dortmund - Gronau ausgehenden Verkehrsimmissionen vorbelastet. Die Vorbelastungen des Fläche (zukünftige Bauzeile entlang der Bahn) sind entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet, betreffen jedoch nicht die der Änderung unterliegenden Baufelder.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der in den betreffenden Gebieten zulässigen Nutzungen wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ den in den Hinweisen angegebenen Schalldämmmaßen zu entsprechen haben und somit die der Norm zugrundeliegenden Anhaltswerte für

die genannten Raumarten im Innenraum einhalten. Da diese Anforderungen durch die im Hochbau üblichen Baustoffe und Bauteile erfüllt werden können, sind erhöhte Aufwendungen für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

13. Maßnahmen zur Bodenordnung

Soweit aufgrund der bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse zur plangemäßen Nutzung des Gebietes Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich werden, sind diese nach den Vorschriften des § 45 ff. BauGB (Umlegung) durchzuführen.

14. Altlasten

Über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Schadstoffen liegen weder konkrete Erkenntnisse noch besondere Verdachtsmomente vor. Während der zwischenzeitlichen Sondierung des Teilbereiches 1 des Plangebietes (Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 53, Flurstück 18) durch den Kampfmittelräumdienst sind mit Hausmüll verfüllte Bombenrichter im Planungsgebiet ausgehoben worden. Die gutachterliche Überprüfung der Verfüllung hat neben der gesonderten Entsorgung des Aushubs, keinen Anlass zu weiteren Maßnahmen in diesem Bereich ergeben, so dass keine Festsetzungen oder Kennzeichnungen für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes erforderlich werden. Aufgrund bisheriger Erkenntnisse sind Kampfmittelrückstände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teilbereich 2 nicht generell auszuschließen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist im Hinblick auf die Durchführung von Überprüfungsmaßnahmen durch den Kampfmittelräumdienst die Stadt Dülmen, der Fachbereich Bürgerdienste, Sicherheit und Ordnung zu informieren.

15. Denkmalschutz

Im Gebiet des Bebauungsplanes „Dövelings Esch“, ein Gebiet, das sich nordwestlich an den Rahmenplan Dernekamp anschließt (die Fläche im Bereich Sythener Weg – Olfener Weg- Lüdinghauser Straße) wurde in den Jahren 1991 bis 1996 ein Teilbereich des Bodendenkmales „hochmittelalterliche Siedlung Dernekamp“ archäologisch untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Siedlung über die Grabungsgrenzen hinaus auf noch unbebautes Areal (Baumschule bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche) in das Gebiet des heutigen Rahmenplanes Dernekamp erstreckt, wobei ihr möglicher Umfang zum damaligen Zeitpunkt nicht bekannt war.

Nordöstlich der B 474 wurde 1974 (im Bereich des Bebauungsplanes Dernekamp I) ein frühgeschichtliches Grab mit eisernen Waffen und einem Tongefäß entdeckt. Solche Gräber sind in der Regel Hinweis auf ein größeres Gräberfeld. Frühgeschichtliche Gräberfelder sind im Münsterland außerordentlich selten und somit von großer Bedeutung für die Geschichte.

Bebauungsplan „Auf dem Bleck II“

Wenngleich bei der Untersuchung eines benachbarten Grundstücks keine Funde gemacht werden konnten, musste dennoch davon ausgegangen werden, dass sich das Gräberfeld in den Planungsraum erstreckt. Bei einer 1997 durchgeführten archäologischen Voruntersuchung im Zusammenhang mit dem Bau der „Grundschule Dernekamp“ wurde nichts gefunden.

Grundsätzlich erfüllt ein Gräberfeld an den Stellen, an denen es ausreichend erhalten ist, die Voraussetzungen, die an ein Bodendenkmal gemäß § 2 DSchG geknüpft werden. Es müsste daher gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DschG) in die Denkmalliste eingetragen werden.

Die Ausdehnung des Gräberfeldes wurde durch eine archäologische Voruntersuchung (Prospektion) durch das Westfälische Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege – in Münster an verschiedenen Stellen im Rahmenplangebiet Dernekamp im Oktober/November 2001 untersucht. Während im Bebauungsplangebiet „Auf dem Bleck I“ und „Auf der Laube III“ Funde germanischer Siedlungen der Römischen Kaiserzeit sowie ein Brandgräberfriedhof und eine Siedlungsfläche des frühen bis hohen Mittelalters entdeckt wurden, bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand im Bebauungsplangebiet „Auf der Bleck II“ keine Baudenkmale, schutzwürdigen baulichen Anlagen und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Soweit jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht auszuschließen sind, enthält der Bebauungsplan Hinweise auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer.

16. Flächenbilanz

Gebietsart	Fläche in ha (ca.)	Flächenanteil i. v.H.
Bebauungsplanfläche in ha	11,7	100,00
Allgemeines Wohngebiet	7,5	64,10
Öffentliche Verkehrsfläche	2,3	19,65
Öffentliche Grünflächen	1,7	14,53
Sonstige Flächen	0,2	1,72

17. Kosten

Für die Maßnahmen zur Umsetzung des Gesamtbebauungsplanes „Auf dem Bleck II“ sind 2003 folgenden Gesamtkosten ermittelt worden (ohne Grunderwerbskosten):

Bebauungsplan „Auf dem Bleck II“

Die Änderung des Bebauungsplanes verändern die überschlägige Ermittlung der Gesamtkosten nicht.

Entwässerung:	1.300.000 €
Straßenbau	2.000.000 €
Anlagen in Öffentlicher Grünfläche	75.000 €
Ausgleichsmaßnahmen	65.000 €
Summe:	3.440.000€

Aufgestellt:

Dülmen, den 28.02.2007

Stadt Dülmen – D III/FB611

I.V.

Leushacke

Beigeordneter