DER STADTDIREKTOR
- Amt 61 -
Az.: Gi./Dr.

Dülmen, den 22. 2. 1993

Nr.: BA 021-93

öffentlich

TOP 9 - Naarverordneten-versammlung

Beschlußvorlage

Beratungsfolge:	Termin:	Beratungsergebnis: ja nein Enth. / Bemerk. Handzeichen
Bau.-A.	09.03.93	[illegible] 10.3
Stadtv.-V. (Entscheidung)	25.03.93	[illegible]

Tagesordnungspunkt:

Teilaufhebungs- und Neuaufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 71/2 "Am Nonnenkanal"
a) Beratung und Beschluß über Anregungen und Bedenken
b) Beschluß über die Begründung
c) Satzungsbeschluß gem. § 10 Baugesetzbuch zur Teilaufhebung
d) Satzungsbeschluß gem. § 10 Baugesetzbuch zur Neuaufstellung

zu a)

Während der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanentwürfe der Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71/2 "Am Nonnenkanal" und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich der Teilaufhebung in der Zeit vom 23.11.1992 bis einschl. 22.12.1992 sind folgende Anregungen und Bedenken eingegangen:

Träger öffentlicher Belange:

1. Kreis Coesfeld -Amt für Naturschutz, Landschaftspflege und Planung-
   mit Schreiben vom 04.01.1993 (Anlage 1) und 03.06.1992 (Anlage 1 a)

Beschlußentwurf:

Die Hinweise und Auflagen des Kreises Coesfeld bezüglich des Brandschutzes sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten und zu erfüllen. Den Anregungen und Bedenken, Ausgleichsmaßnahmen

für die Beseitigung des Nonnenbachgrabens zu schaffen, wird **nicht** entsprochen.

Begründung:

Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Richtlinien sicherzustellen. Die entsprechenden Bedingungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu stellen. Im übrigen wird auf Punkt 5.2.5 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Beseitigung des Nonnenbachgrabens ist bereits in früheren Jahren durchgeführt worden und nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens. Der Bereich des früheren Grabens befindet sich außerhalb des Plangebietes.

2. Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Münster mit Schreiben vom 21.12.1992 (Anlage 2) und 19.05.1992 (Anlage 2 a)

Beschlußentwurf:

Den vorgebrachten Anregungen und Bedenken bezüglich des beseitigten Nonnenbachgrabens und den Hinweisen zur Minimierung der Flächenversiegelung wird **nicht** entsprochen. Die Anregungen bezügl. der Versickerung von Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommmen und an die zuständigen Ämter weitergeleitet.

Begründung:

Die Aufhebung der Gewässereigenschaft des Nonnenbachgrabens ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens, da sich der Bereich außerhalb des Plangebietes befindet.

Die Beschränkung der Flächenversiegelung erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen und der Grundflächenzahl. Im Weiteren ist durch die BauNVO von 1990 mit der anzurechnenden versiegelten Flächen auf die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO die Minimierung der Flächenversiegelung ausreichend. Durch die im Plangebiet vorhandenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist gewährleistet, daß ein üblicher Anteil für die nicht versiegelten Flächen verbleibt.

Den Bauwilligen soll empfohlen werden, den Abfluß des Regenwassers durch geeignete Maßnahmen zu vermindern. Dieser Hinweis wird im Baugenehmigungsverfahren in den Bauschein aufgenommen. Im übrigen soll die Entwässerungssatzung geändert werden, um diese Punkte für das Stadtgebiet generell zu regeln.

3. Lippeverband
mit Schreiben vom 14.05.1992 (Anlage 3)

Beschlußentwurf:

Die vom Lippeverband vorgebrachten Anregungen werden bezüglich des Abflusses des Regenwassers von Dach- und Hofflächen zur Kenntnis genommen. Der Beschluß wird den zuständigen Ämtern zur weiteren Veranlassung zugeleitet. Den weiteren Anregungen wird nicht entsprochen.

Begründung:

Den Bauwilligen soll empfohlen werden, den Abfluß des Regenwassers durch geeignete Maßnahmen zu vermindern. Dieser Hinweis wird im Baugenehmigungsverfahren in den Bauschein aufgenommen. Der Beschluß wird den zuständigen Ämtern zur weiteren Veranlassung zugeleitet. Um diese Punkte für das Stadtgebiet generell zu regeln, soll die Entwässerungssatzung geändert werden.

Der Anregung, daß für Fußwege und Parkplätze durchlässiges Material zu verwenden ist, kann nicht gefolgt werden, da das Gebiet bereits erschlossen ist und neu geplante öffentliche Verkehrsflächen nicht hinzukommen. Als Ausgleichsmaßnahme bei der Anlage von notwendigen Stellplatzeinrichtungen für geplante Neubaumaßnahmen ist eine Bindung für Bepflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt worden, die vorsieht, pro 5 neu geschaffener Stellplätze mindestens einen hochkronigen Laubbaum im Parkbereich anzupflanzen und zu erhalten.

4. Oberpostdirektion Münster
mit Schreiben vom 15.12.1992 (Anlage 4) und 11.05.1992 (Anlage 4 a)

Beschlußentwurf:

Den Anregungen der Oberpostdirektion wird **nicht** entsprochen.

Begründung:

Durch den Bebauungsplan werden keine öffentlichen Straßenbaumaßnahmen erforderlich. Sämtliche Zuwegungen befinden sich auf privatem Gelände, so daß der Bauherr selbst für rechtzeitige Koordination verantwortlich ist.

5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Coesfeld
mit Schreiben vom 21.12.1992 (Anlage 5)

Beschlußentwurf:

Den Anregungen und Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes wird insoweit entsprochen, daß die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 6 (Immissionen) ergänzt wird und eine Vorbelastung im Bebauungsplan gekennzeichnet wird.

Begründung:

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes wurde eine Beurteilung der Immissionssituation für die näher an das südöstlich angrenzende Sportzentrum heranrückende geplante Nutzung durchgeführt. Dabei wurde die derzeitige Nutzung des Sportzentrums nach Angaben des Sportamtes der Beurteilung zugrundegelegt.
Da die tatsächliche Inanspruchnahme der Plätze sowohl von Saison- als auch von Witterungseinflüssen, Lehrplangestaltung des Schulsportes, quantitativer Zusammensetzung der altersabhängigen Spielmannschaften u.a. abhängig ist, wurden Schallpegelmessungen aufgrund ihrer Zufallsabhängigkeit hier als ungeeignete Ermittlungsmethode angesehen. Die Abschätzung der Emissionen wurde daher anhand von üblichen Ausgangswerten entsprechender VDI-Richtlinien vorgenommen, dies unter Zugrundelegung der 18. Durchführungsverordnung zum Bundesimmmissionschutzgesetz -Sportanlagenlärmschutzverordnung (SALVO) -.

Dabei werden für Pflegeanstalten - außen -folgende Richtwerte genannt:

tags außerhalb der Ruhezeiten	45 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten	45 dB(A)
nachts	35 dB(A).

Darüber hinaus sollen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die baulich, aber nicht betrieblich mit der Sportanlage verbunden sind, von der Sportanlage verursachte Geräuschimmissionen mit einem Beurteilungspegel von mehr als 35 dB(A) tags oder 25 dB(A) nachts eingehalten werden. Kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die angegebenen Richtwerte außen tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) und die für Aufenthaltsräume bezeichneten Werte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Die Zusammenstellung der Beurteilungspegel nach der Schallberechnung zeigt, daß die oben angegebenen Richtwerte außerhalb von Gebäuden in Tagesstunden häufig überschritten werden. Ausgehend von den für einen Fußballplatz anzunehmenden maximalen Schalleistungspegel zwischen 115 dB und 120 dB bei bis zu 200 Zuschauern (vgl. Sport und Umwelt, Ermittlung der Schallemissionen und Schallimmissionen von Sport- und Freizeitanlagen,

Feststellung des Standes der Technik, Niedersächsischer Umweltminister 1987), d.h. mit einem bis zu 7 dB über den für ein Fußballspiel anzusetzenden mittleren Schalleistungspegel, werden die für kurzzeitige Geräuschspitzen heranzuziehenden Richtwerte jedoch nicht überschritten. Bei seltenen Ereignissen im Sinne der SALVO, d.h. Veranstaltungen, die nach Auskunft des Sportamtes an nicht mehr als 18 Tagen im Jahr stattfinden, wird unterstellt, daß die hierfür relevanten Richtwerte gleichfalls eingehalten werden. Da der Betrieb der Sportanlage nicht über 22.00 Uhr hinaus geht, ist die Einhaltung der für die Nachtstunden geltenden Richtwerte dagegen generell sichergestellt.

Maßgeblich für die planungsrechtliche Beurteilung dieser für eine Gemengelage typischen Situation ist zunächst die Tatsache, daß bereits am baulichen Bestand des Altenheimes (IP_o) Richtwertüberschreitungen um bis zu ca. 10 dB abgeschätzt werden können. Die so gegebene Vorbelastung kann damit als kennzeichnend für den Beurteilungsmaßstab der durch den Bebauungsplan manifestierten Nutzungsmöglichkeiten der Fläche angesehen werden.

Es ist hervorzuheben, daß sämtliche Immissionsabschätzungen auf den unter den gegenwärtigen Voraussetzungen ungünstigen Emissionsbedingungen basieren, während die realen Betriebsabläufe eher geringere Immissionswerte erzeugen dürften oder diese bei geringfügiger zeitlicher Umstrukturierung des Trainings- und Spielbetriebes erreichen könnten. Näheres ist der Schallberechnung zu entnehmen. Der Sportplatzbereich hat im Bereich des Altenheimes nach Kenntnis der Verwaltung noch zu keinen unzumutbaren Störungen geführt.

Trotz möglicher Überschreitung der in der Sportanlagenlärmschutzverordnung bezeichneten Immissionswerte, die für die immissionsschutzrechtliche und gewerbeaufsichtliche Prüfung von Bedeutung sind, bis zu den ermittelten und als Obergrenzen anzunehmenden Werten bildet der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan hinsichtlich des hier betrachteten Gemengelagenkonfliktes zwischen den Nutzungen "Altenheim" und "Sportanlage" das Ergebnis eines unter Einstellung und gerechter Gewichtung aller betroffenen Belange durchgeführten Abwägungsprozesses.

Der Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes wird entsprechend der o.g. Gesichtspunkte ergänzt (s. hierzu Anlage 12). Weiter wird im Plan die Vorbelastung gekennzeichnet.

Privatpersonen:

6. Ehel. Ursula und Gustav Ahlbrand, Kleine Koppel 16, 4408 Dülmen mit Schreiben vom 20.12.1992 (Anlage 6)

Beschlußentwurf:

Den vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird nicht entsprochen.

Begründung:

Die evtl. auftretenden Bauschäden, die durch eine Unterkellerung der Nachbarbebauung bedingt sind, können nicht im Bebauungsplanverfahren ausgeschlossen werden. Eine Nichtunterkellerung von Gebäuden kann nicht durch eine Festsetzung im Bebauungsplan erreicht werden.

Für Schäden, die durch eine Baumaßnahme an Nachbargebäuden entstehen, gilt das Verursacherprinzip, d.h., der Bauherr der geplanten Maßnahme hat dafür Sorge zu tragen, daß Beeinträchtigungen gar nicht erst entstehen und wenn Schäden auftreten, diese zu beseitigen.

Im übrigen ist den der Verwaltung vorliegenden Bauantragsunterlagen zu entnehmen, daß nur eine Teilunterkellerung eines zum Mühlenweg orientierten Bereiches vorgesehen ist, so daß davon auszugehen ist, daß Beeinträchtigungen nicht auftreten werden.

7. Ehel. Leopold Schneider, Breslauer Str. 16, 4408 Dülmen
mit Schreiben vom 20.12.1992 (Anlage 7)

Beschlußentwurf:

Den vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird nicht entsprochen.

Begründung:

Zur Begründung wird auf Punkt 6 der Beschlußfassungen verwiesen.

8. Ehel. Marianne u. Jürgen Groth, Kleine Koppel 12, 4408 Dülmen
mit Schreiben vom 22.12.1992 (Anlage 8)

Beschlußentwurf:

Den vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird nicht entsprochen.√

Begründung:

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind die Gebäudehöhen über die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze geregelt. Diese Festsetzungen sind, auch im Hinblick auf die konkreten vorliegenden Unterlagen, als ausreichend zu betrachten.

Durch die Festsetzung der Höchstgrenze der Vollgeschosse ist gewährleistet, daß auch die Gebäudehöhen sich in einem der Nachbarbebauung angemessenen Rahmen halten. Gleiches gilt für die Dachformen. Aus den vorliegenden und den Anliegern bekannten Bauantragsunterlagen gehen eindeutig die geplanten Maßnahmen hervor, so daß keine Veranlassung gegeben ist, weitere Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der Festschreibung gerade dieser allen bekannten Planung vorzunehmen. Zur Begründung hinsichtlich der vorgebrachten Bedenken zu zu befürchtenden Bauschäden bei Unterkellerung des Neubaues wird auf Punkt 6 der Beschlußfassung verwiesen.
Grundsätzlich können "aus dem Rahmen fallende" Bauvorhaben, soweit dies nicht im Bebauungsplanverfahren absehbar war, nach § 15 BauNVO abgelehnt werden.

9. Wilhelm und Reinhard Schwieter, Mühlenweg 70, 4408 Dülmen
zur Niederschrift vorgetragen am 17.12.1992 (Anlage 9)

Beschlußentwurf:

Den vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird **nicht** entsprochen.

Begründung:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe von maximal 3,80 m ist für ein Einfamilienhaus als durchaus übliche Höhe im Zusammenhang mit einer festgesetzten Dachneigung von 42 - 48° anzusehen. Diese Festsetzung gewährleistet eine einheitliche Höhengestaltung und ermöglicht dem Bauherrn gleichzeitig einen ausreichenden Spielraum bezüglich Gestaltung der Höhe der Erdgeschoßebene, der Drempelhöhe etc. Auch im Hinblick auf die einzuhaltenden Abstandsflächen ist eine Erhöhung der Traufe als problematisch zu betrachten. Bei einer Unterkellerung der Neubauten hat der Bauherr durch geeignete bauliche Maßnahmen in seinem eigenen Interesse dafür Sorge zu tragen, daß bei einem erhöhten Grundwasserstand unter Gelände Schäden an seinem Gebäude nicht auftreten. Dies ist ohne Probleme auch durch die Verwendung wasserdurchlässigen Betons für den Keller sichergestellt.

Ein der Verwaltung freundlicherweise durch die Heilig-Geist-Stiftung zur Verfügung gestelltes Bodengutachten stellt fest,

daß der mittlere Grundwasserstand bei ca. 54,o m ü. NN, der max. Grundwasserstand mit ca. 55,o m ü. NN anzusetzen ist. Im betreffenden Grundstücksbereich ist die Geländeoberkante mit ca. 56,3o m ü. NN anzusetzen, d.h. der mittlere Grundwasserstand von 54,0 m ü. NN liegt 2,3o m unter dem anstehenden Gelände und nicht, wie vom Einwender angegeben, nur 0,60 m. Durch die auf die angrenzende Erschließungsfläche bezogene Traufhöhe bleiben dem zukünftigen Bauherrn ausreichend Möglichkeiten, z.B. durch die Erhöhung der Erdgeschoßebene, Reduzierung des Drempels etc., die Kellergeschoßebene anzuheben.

10. Elmar Stroetmann, Mühlenweg 68, 4408 Dülmen
mit Schreiben vom 15.12.1992 (Anlage 10) und 20.12.1992 (Anlage 10 a)

Beschlußentwurf:

Den vorgebrachten Anregungen und Bedenken in Ziffer 1 - 4 des Schreibens vom 15.12.1992 wird nicht entsprochen.

Den Anregungen und Bedenken im Schreiben vom 20.12.1992 wird dahingehend entsprochen, daß 1. die überbaubare Fläche der Privatgrundstücke um 3,oo m in östliche Richtung verlegt wird, 2. analog dazu mit einem GFL-Recht belegte Fläche um 3,oo m in östliche Richtung verschoben wird und 3. die überbaubare Fläche auf dem Gemeinbedarfsgrundstück um 1,oo m in östliche Richtung verschoben wird.

Begründung:

zu Ziffer 1

Eine Verringerung des Abstandes zwischen dem Privatweg und der Baugrenze auf 1,50 m "Vorgartenfläche" kann nicht erfolgen, da eine Abstandfläche von mindestens 3,00 m einzuhalten ist. Die Abstandfläche muß nach den Vorschriften der Landesbauordnung NW auf dem eigenen Grundstück liegen. Da es sich bei der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche um eine Privatzuwegung handelt, kann die notwendige Abstandfläche nicht auf diese verlegt werden, wie es die Landesbauordnung z.B. bei öffentlichen Verkehrsflächen zuläßt.

Das angesprochene Heranrücken des neuen geplanten Wohngebäudes an die vorhandene Bausubstanz begründet sich durch die bereits hohe bauliche Ausnutzung gerade dieses Grundstücks. Durch die Aufstellung dieses neuen Bebauungsplanes wird die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erst ermöglicht. Die durch Neubaumaßnahmen entstehenden Einschränkungen müssen dabei als unabänderlich hingenommen werden. Die durch Baugrenzen und überbaubare Flächen festgesetzten Abstände gewährleisten die gesunden Wohnverhältnisse. Den in diesem Schreiben vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird unter Berücksichtigung des

geplanten weiteren Grundstückszukaufes von 3,oo m in der Weise entsprochen, daß die Baugrenzen und überbaubaren Flächen, wie im Beschlußentwurf dargestellt, verschoben werden.

zu Ziffer 2

Hierzu wird auf Punkt 9 der Beschlußfassung verwiesen.

zu Ziffer 3

Die Befürchtung bezüglich auftretender Schäden bei Flachdachgaragen ist nicht nachvollziehbar. Bei der Planung und Ausführung von Flachdächern dürften nach dem heutigen Stand der Technik Mängel nicht mehr auftreten. In vielen Baugebieten Dülmens entstehen Flachdachgaragen und verwaltungsseitig ist nicht bekannt, daß grundsätzliche Probleme auftreten.
Aufgrund der einzuhaltenden Abstandflächen ist die Errichtung eines Satteldachs auf der Garage mit Firstrichtung der Hauptgebäude bei einer Grenzgarage nicht möglich.
Im übrigen erfolgt die Festsetzung von Flachdachgaragen aus gestalterischen Gründen.

zu Ziffer 4

Die Festsetzung einer offenen Bauweise regelt hauptsächlich den seitlichen Grenzabstand. Grundsätzlich ist auch in der offenen Bauweise eine Reihenhausbebauung bis zu einer maximalen Länge von 50 m zulässig. In diesem Fall jedoch ist die Errichtung von Hausgruppen im Bebauungsplan ausgeschlossen worden, da das städtebauliche Konzept die Errichtung zweier Doppelhaushälften und eines Einzelhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich vorsieht und nicht damit zu rechnen ist, daß eine Bebauung der drei Grundstücke als Gesamtmaßnahmen sozusagen "aus einem Guß" erfolgt. Die Einigung zweier Grundstückseigentümer jeweils auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Doppelhaushälfte zu errichten, ist als wahrscheinlicher anzusehen und städtebaulich wünschenswert.

Zum Schreiben vom 20.12.1992:
Da der Verwaltung nicht bekannt war, daß weitere Grundstücksverhandlungen stattgefunden haben und nur einer der Anwohner diesbezügl. Baugrenzenverschiebungen etc. angeregt hat, wurde bei den Angrenzern Mühlenweg 66 und 70 mit Schreiben vom 05.01.1993 angefragt, ob auch sie in Grundstücksverhandlungen stehen und ggf. anregen, die Baugrenzen zu verschieben. Ein Grundstückseigentümer hat mit Schreiben vom 17.01.1993 (Anlage 10b) dies bestätigt. Vom Grundeigentümer Mühlenweg 66 liegt keine Rückäußerung vor. Den vorgebrachten Anregungen wird in der Weise entsprochen, daß die überbaubare Fläche auf den Privatgrundstücken unter Berücksichtigung des weiteren Grundstückszukaufes um 3,oo m in östliche Richtung verschoben wird, dementsprechend das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der neu geplanten Grundstücksgrenzen festgesetzt wird und die überbaubare Fläche auf

dem Gemeinbedarfsgrundstück um 1,o m in östliche Richtung verschoben wird. Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Den von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstückseigentümern wurde gemäß § 13 Abs. 1 BauGB innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Widersprüche sind während dieser Frist nicht eingegangen. Die Einverständniserklärung eines Grundeigentümers liegt vor. Vom Angrenzer Mühlenweg 66 liegt keine Rückäußerung vor. Es ist somit davon auszugehen, daß keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden, da absprachegemäß eine Zustimmung bei nicht erfolgter Rückäußerung vorausgesetzt wird.

11. Heilig-Geist-Stift, Mühlenweg 38, 4408 Dülmen
mit Schreiben vom 08.12.1992 (Anlage 11) und
11.01.1993 (Anlage 11a)

Beschlußentwurf:

Den vorgebrachten Anregungen und Bedenken mit Schreiben vom 08.12.1992 wird entsprochen.
Die Baugrenze wird in nördliche Richtung erweitert.

Den vorgebrachten Anregungen und Bedenken mit Schreiben vom 11.01.1993 wird **nicht** entsprochen.

Begründung:

Eine Verschiebung der Baugrenze und die damit verbundene Verbreiterung der überbaubaren Fläche ist städtebaulich vertretbar, da offensichtlich eine optimale Anbindung der geplanten Erweiterung an den vorhandenen Gebäudekomplex nur nach dem vorliegenden Konzept erfolgen kann. Öffentliche Belange und nachbarliche Interessen werden dadurch nicht beeinträchtigt. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Den von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundeigentümern wurde gemäß § 13 (1) BauGB innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Widersprüche sind während dieser Zeit nicht eingegangen. Es ist somit davon auszugehen, daß keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden, da absprachegemäß eine Zustimmung bei nicht erfolgter Rückäußerung vorausgesetzt wird.

Bezügl. der vorgebrachten Anregungen und Bedenken mit Schreiben vom 11.01.1993 wird auf die Begründung unter Punkt 9 der Beschlußvorlage verwiesen.

Weitere Anregungen und Bedenken sind nicht eingegangen. ✓

Folgende Träger öffentlicher Belange haben positive Stellungnahmen abgegeben:

- Verwaltung der Neuapostolischen Kirchen Nordrhein-Westfalen
- Ruhrgas AG Essen, vertreten durch die Pipeline Engineering GmbH, Essen
- Bundesvermögensamt Münster
- Westfälisches Amt für Landespflege
- Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe
- Stadtwerke Dülmen GmbH
- Forstamt Münster
- Industrie- und Handelskammer Münster
- Handwerkskammer Münster
- Regierungspräsident Münster

Bei den übrigen Trägern öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme während der Offenlegungsfrist eingereicht haben, kann davon ausgegangen werden, daß keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden.

zu b)

Beschlußentwurf:

Die Begründung zur Teilaufhebung und Neuaufstellung für den Bereich der Teilaufhebung zum Bebauungsplan Nr. 71/2 "Am Nonnenkanal" der Stadt Dülmen sowie zu den darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 BauO NW wird in der nach der Planoffenlage ergänzten Form beschlossen.

Begründung:

Die Begründung zum Bebauungsplan hat an der Beschlußfassung zum Bebauungsplan (kein Satzungsbeschluß) teilzunehmen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes ist die Begründung unter Punkt 6 erläuternd ergänzt worden. Die Begründung ist als Anlage 12 dieser Beschlußvorlage beigefügt.

Hinweis:
Wird entsprechend der Beschlußvorlage zu Punkt a) und b) der Tagesordnung beschlossen, so können die Satzungen unter Punkt c) und d) beschlossen werden.

zu c)

Beschlußentwurf:

Gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung

vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122), in Verbindung mit §§ 4 und 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Ausführung des Betreuungsgesetzes und zur Anpassung des Landesrechts vom 03.04.1992 (GV NW S. 124), wird

die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71/4 "Am Nonnenkanal" der Stadt Dülmen in der zur Planoffenlage vorgelegten Fassung als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan, das Ergebnis der Prüfung und Entscheidung über die Anregungen und Bedenken sowie die Begründung zum Plan werden als gesonderte Niederschriften gemäß § 37 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen festgehalten und beim Bauverwaltungsamt der Stadt Dülmen aufbewahrt.

Begründung:

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist auch für die Teilaufhebung eines Bebauungsplanes ein Satzungsbeschluß zu fassen.

zu d)

Beschlußentwurf:

Gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122), in Verbindung mit §§ 4 und 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Ausführung des Betreuungsgesetzes und zur Anpassung des Landesrechts vom 03.04.1992 (GV NW S. 124), wird

der Bebauungsplan Nr. 71/4 "Am Nonnenkanal" der Stadt Dülmen, bestehend aus dem Plangrundriß, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 81 Abs. 4 der Landesbauordnung (BauO NW), in der nach der Planoffenlage geänderten Fassung als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan, das Ergebnis der Prüfung und Entscheidung über die Anregungen und Bedenken sowie die Begründung zum Plan werden als gesonderte Niederschriften gemäß § 37 Abs. 1 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen festgehalten und beim Bauverwaltungsamt der Stadt Dülmen aufbewahrt.

Begründung:

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

In Vertretung:

(Sobirey)
Erster Beigeordneter

DER STADTDIREKTOR
- Amt 10 -

Dülmen, 26.08.93

Urschr.
Amt 61
zurückgereicht.
Beschlossen entsprechend Beschlußentwürfen /
I.A.
(Schriftführer/in)

115 Stück Kopien
gefertigt: R. L.

— Anlage 1 —

Kreis Coesfeld
DER OBERKREISDIREKTOR

Kreis Coesfeld Friedrich-Ebert-Straße 7 Postfach 1420 4420 Coesfeld

Stadtdirektor
Rathaus/Markt 1-3

4408 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen
Eing.: 07. JAN. 1993 *
Amt IV Anl.

Amt: 61 - Amt für Naturschutz, Landschaftspflege und Planung

Aktenzeichen: 61 22 Dü 18
Auskunft erteilt: Herr Balster

Gebäude I: Friedrich-Ebert-Straße 7 ☒ Zimmer: 11
II: Schützenwall 18 ☐
III: Schützenwall 16 ☐

Vorwahl:	Durchwahl:	Vermittlung:	Telex:
02541	18- 524	180	892305

Ihre Zeichen:

Ihre Nachricht vom: 07.01

Coesfeld, den 04.01.1993

Betr.: a) Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71/2 "Am Nonnenkanal" und

b) Neuaufstellung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71/2 "Am Nonnenkanal";

hier: Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Bezug: Ihre Mitteilung vom 10.11.1992 (Amt IV/60)

Bedenken werden zur Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71/2 "Am Nonnenkanal" nicht vorgebracht.

Zur Neuaufstellung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71/2 "Am Nonnenkanal" wird aus der Sicht der Wasserwirtschaft auf meine Stellungnahme vom 03.06.1992 - zu a) und b) - im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB verwiesen. Die Anregung gilt weiterhin auch für dieses Verfahren.

Im Auftrage

(Dr. Krumme)

— Anlage 1a —

Kreis Coesfeld
DER OBERKREISDIREKTOR

Kreis Coesfeld Friedrich-Ebert-Straße 7 Postfach 1420 4420 Coesfeld

Stadtdirektor
Dülmen
Postfach

4408 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen
Eing.: 16. 06. 1992
Amt W

Amt: 61-Untere Landschaftsbehörde

Aktenzeichen:

Auskunft erteilt: Herr Balster

Gebäude I: Friedrich-Ebert-Straße 7 ☒ Zimmer: 11
II: Schützenwall 18 ☐
III: Schützenwall 16 ☐

Vorwahl:	Durchwahl:	Vermittlung:	Telex:
02541	18- 524	180	892305

Ihre Zeichen:

Ihre Nachricht vom: 10.6.92

Coesfeld, 03. 06. 1992

Betr.: a) 12. Änderung des Flächennutzungsplan,
b) Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71/2 "Am Nonnenkanal" (Ortsteil Dülmen),
c) Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Am Nonnenkanal" für den Bereich der Teilaufhebung (Ortsteil Dülmen),
d) Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Schlüters Heide - Erweiterung Teil II" (Ortsteil Rorup);
hier: Stellungnahme im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB

Bezug: Ihre Mitteilung vom 13.04.1992 (Amt 61)

Zu den Vorhaben der Stadt Dülmen wird wie folgt Stellung genommen:

zu a):
Zur beabsichtigten 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Anregungen oder Bedenken nicht vorgebracht.

zu b):
Aus der Sicht des Ordnungsamtes (Brandschutz) ist die Löschwasserversorgung gemäß "Regelwerk-Arbeitsblatt" W 405 des DVGW sicherzustellen. Die Hydranten sind gemäß "Regelwerk-Arbeitsblatt" W 331/1 des DVGW anzuordnen.
Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 2400 Ltr./Min, 144 cbm/Std. für mind. 2 Stunden für den Planbereich sicherzustellen.
Zufahrten sind so zu planen, daß unter Umständen auch die Rückseiten der Gebäude durch Drehleitern und Feuerwehr Fahrzeuge erreicht werden können (Radien, Befestigung, Bäume, Bepflanzung ect.)

zu b) und c):
Aus der Sicht der Wasserwirtschaft wird angeregt, zu prüfen, ob für den in früheren Jahren beseitigten Nonnenbachgraben als Ausgleich Grundwasserteiche bzw. Biotopbereiche innerhalb der Wiesenflächen angelegt werden können.

zu d):

1. Aus der Sicht des Kreisstraßenbaues werden grundsätzlich keine Bedenken vorgetragen.
   Bei der Erschließung des Gebietes von der K 12 aus sind später Schulwegsicherungsmaßnahmen vorgesehen.

2. Aus der Sicht der Wasserwirtschaft wird bemerkt, daß das im Übersichtsplan dargestellte Gewässer nicht mehr vorhanden ist; es wird im Planentwurf als G F L -Fläche ausgewiesen.
   Nach Ihrer dem Tiefbauamt vorliegenden Mitteilung vom 17.07.1980 (Az.: Ho/Kr) bestand z.B. die Absicht, Gewässerveränderungen in diesem Gebiet im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Rorup planerisch erfassen und ausführen zu lassen. Da ein Verfahren nach § 31 WHG nicht beantragt wurde, gehe ich davon aus, daß eine wasserrechtliche Regelung im Rahmen der Flurbereinigung erfolgt ist.

3. Aus der Sicht der Abfallwirtschaft
   Nördlich des geplanten Baugebietes entlang der K 12 befindet sich die Altlastenverdachtsfläche "Müllkippe Rorup", im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld unter der lfd. Nr. 27/D 3 verzeichnet. Ein Grundkartenausschnitt mit der eingetragenen Verdachtsfläche ist als Anlage beigefügt. Ehemalige Betreiberin der Abfallablagerungen war die frühere Gemeinde Rorup. Rechtsnachfolgerin ist die Stadt Dülmen. Entsprechend den Grundwasserhöhengleichenkarten ist die Fließrichtung des Grundwasser süd-/südöstlich. Daher ist nicht auszuschließen, daß schadstoffbelastetes Grundwasser von dieser Abfallablagerung ausgeht und das Grundwasser im Plangebiet beeinträchtigen könnte. Aufgrund dieser Darlegungen ist zunächst eine Gefährdungsabschätzung durch ein Untersuchungslabor vorzunehmen. Nach Vorlage einer abschließenden Gefährdungsabschätzung wird alsdann eine endgültige Stellungnahme abgegeben. Der Untersuchungsumfang für die Gefährdungsabschätzung ist mit meinem Tiefbauamt abzustimmen.
   Im Plangebiet sollte, insbesondere auch im Hinblick auf die schon vorhandene Bebauung an der Ostseite, an geeigneter Stelle eine Fläche für das Aufstellen von Recyclingcontainern ausgewiesen werden.

Im Auftrage:

(Dr. Krumme)

— Anlage 2 —

StAWA Münster Postfach 84 40 Nevinghoff 22 4400 Münster

Stadtverwaltung Dülmen
Eing.: 24. 12. 1992
Amt III/61 Anl.

An den
Stadtdirektor
Postfach 15 61

4408 Dülmen

28/12

Staatliches Amt für Wasser und Abfallwirtschaft Münster

Telefon 02 51 / 23 75-0
Durchwahl 23 75- 175
Telefax 23 75-2 22

Mein Zeichen 422-4.0L Lef/El
Auskunft erteilt Herr Lefken
Datum 21. Dezember 1992

nachrichtlich:
An den
Oberkreisdirektor Coesfeld
-Tiefbauamt-
Postfach 14 20

4420 Coesfeld

Betr.: Bauleitplanung der Stadt Dülmen
a) 12. Änderung des Flächennutzungsplanes
b) Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 71/2 " Am Nonnenkanal"
c) **Neuaufstellung** des Bebauungsplanes "Am Nonnenkanal"
hier: Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB
Bezug: Ihre Schreiben vom 10.11.1992
Ihr Zeichen: Amt IV/60

Zu den o.a. Bauleitplanungen habe ich im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB bereits mit Datum vom 19.05.1992 Stellung genommen.

Unsere Stellungnahme vom 19.05.1992 hat weiterhin Bestand.

Im Auftrag
(Schedensack)

— Anlage 2a —

StAWA Münster Postfach 84 40 Nevinghoff 22 4400 Münster

Staatliches Amt
für Wasser und Abfallwirtschaft
Münster

Telefon 02 51 / 23 75-0
Durchwahl 23 75177
Telefax 23 75-2 22

An den
Stadtdirektor
- Bauamt -
Postfach 15 51

4408 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen
Eingg. 25. 03. 1992
Amt IV

nachrichtlich:
An den
Oberkreisdirektor
- Tiefbauamt -
Postfach 14 20

4420 Coesfeld

Mein Zeichen 422-4.01 De/St

Auskunft erteilt Herr Denecke

Datum 19.05.1992

An den
Regierungspräsidenten
- Dez. 54.2 -

4400 Münster

Anlg.: Planunterlagen

Betr.: Bauleitplanung der Stadt Dülmen

a) 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

b) Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 71/2 "Am Nonnenkanal"

c) Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Nonnenkanal"

hier: Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 10.04.1992, Ihr Zeichen: Gi./Dr.

Zu der o.a. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:

In wasser- und abfallwirtschaftlicher Hinsicht bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung keine Bedenken.

Nach den vorgelegten Planunterlagen befindet sich am östlichen Rand des

Planbereiches ein Gewässer.
Es ist in der Örtlichkeit zu prüfen, inwieweit das Gewässer noch vorhanden ist und ob ein Verfahren zur Aufhebung der Gewässereigenschaft durchgeführt wurde.

Folgende Hinweise bitte ich zu beachten.
Die ökologisch/hydraulisch nachteilige Belastung der Gewässer infolge Flächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Bereits im Rahmen der Bauleitplanung ist durch geeignete Festlegungen wie z.B. Minimierungsgebot für befestigte Flächen, Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser darauf hinzuwirken.

Gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Änderung eines Gewässers oder seiner Ufer der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens.

Erst nach Abschluß dieses wasserrechtlichen Verfahrens kann der Satzungsbeschluß für den Bebauungsplan gefaßt werden (s. Urteil d. OVG NW v. 5.12.1990 10a NE 98/88-).

Im Auftrag
(Grosser)

— Anlage 3 —

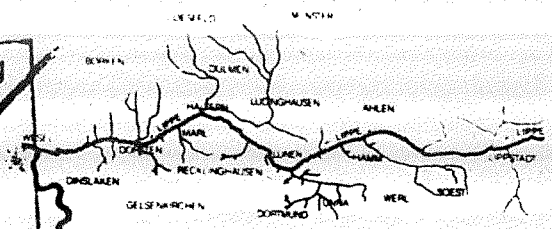
Lippeverband

Lippeverband · Postfach 10 24 41 · 4300 Essen 1

Stadt Dülmen
Postfach 15 51

4408 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen
Eing.: 15.05.1992
Amt



Essen, Kronprinzenstraße 24,
Ruf (0201) 104-1, Telefax (0201) 104277
Dortmund, Königswall 29,
Ruf (0231) 18409-0, Telefax (0231) 1840977
Konten:
Commerzbank Essen 121 7488
(BLZ 360 400 39)
Sparkasse Essen 243 758
(BLZ 360 501 05)

18/05

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Ruf	Tag
Gi/Dr.	13.04.92	III-G 03-18/2b	Schulz	104-338	14.05.92

a) 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen
b) Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71/2 "Am Nonnenkanal" der Stadt Dülmen
c) Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Am Nonnenkanal" für den Bereich der Teilaufhebung
c) Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Schlüters Heide - Erweiterung Teil II" in Dülmen-Rorup

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gegen die o.g. Planungen erheben wir keine Bedenken.

Die folgenden Hinweise sind jedoch zu beachten:
Das anfallende Abwasser kann durch Anschluß an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation abgeführt und in den vorhandenen Kläranlagen Dülmen bzw. Dülmen-Rorup gereinigt werden.

Hinsichtlich der Entwässerung des Planungsgebietes fordern wir, den Abfluß des Regenwassers von Dachflächen und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. durch Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen. Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden.

20-31

Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen
I.V.

(Kehlen)

— Anlage 4 —

Telekom
Oberpostdirektion Münster

Deutsche Bundespost Telekom, Oberpostdirektion Münster
Postfach 6368, 4400 Münster

Stadt Dülmen
Bauverwaltungsamt
Postfach 15 51

4408 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen
Eing.: 16. 12. 1992 *
Amt Anl.

Ihre Referenzen IV/60, 10.11.92
Unser Zeichen 255-1 B 8512/MstrA, Reg.-Nr. 1572/92
Durchwahl (02 51) 3 00-25 51
Datum 15.12.92
Betrifft Neuaufstellung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71/2 "Am Nonnenkanal" in der Gemarkung Dülmen-Stadt

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 11.05.92 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Im Auftrag

Budde

Deutsche Bundespost Telekom
Hausanschrift Oberpostdirektion Münster, Hohenzollernring 56, 4400 Münster
Postanschrift Postfach 6368, 4400 Münster
Telekontakte Telefon: (02 51) 300-02, Telefax: (02 51) 300-4000, Telex: 891418 topd d, Teletex: 251123=OPDMstr, Btx: 0251 300000
Konten Oberpostkasse Münster, Postgiroamt Dortmund (BLZ 440 100 46) Kto.-Nr. 357-465
Aufsichtsrat Rolf-Dieter Leister (Vorsitzender)
Vorstand Helmut Ricke (Vorsitzender), Wilhelm Freundlieb, Dieter Gallist, Horst Gellert, Klaus Hummel, Dr. Joachim Kroske, Carl-Friedrich Meißner, Dr.-Ing. E. h. Wilhelm Pällmann, Helmut Schön, Gerd Tenzer

A4-68m
x8 91/8 7 6 5 4 3 2 1
998 350 199 1

Anlage 49

Telekom
Neue Postfach-Nr.: 63 68
neue Telex-Nr.: 8
Oberpostdirektion Münster

Deutsche Bundespost Telekom, Oberpostdirektion Münster
Postfach 10 00, 4400 Münster

Stadt Dülmen
Planungsamt
Postfach 15 51

4408 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen
Eing.: 12. 05. 1992
Amt 6 Anl.

12/05

Ihre Referenzen Gi./Dr., 13.04.92
Unser Zeichen 255-1 B 8512/Mstr A, Reg.-Nr. 513/92
Durchwahl 3 00-25 58
Datum 11.05.92
Betrifft Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Am Nonnenkanal" für den Bereich der Teilaufhebung

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Münster , Postfach 27 67 , in 4400 Münster , Dienststelle PlL , Telefon (02 51) 3 90-87 32 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Auftrag

Budde

Hausanschrift Deutsche Bundespost Telekom
Oberpostdirektion Münster, Hohenzollernring 56, 4400 Münster
Postanschrift Postfach 10 00, 4400 Münster
Telekontakte Telefon: (02 51) 3 00-02, Telefax: (02 51) 3 00-40 00, Telex: 892800 opd d, Teletex: 251123=OPDMstr, Btx: 025 300 0001
Konten Oberpostkasse Münster, Postgiroamt Dortmund (BLZ 440 100 46) Kto.-Nr. 3 57-465
Aufsichtsrat Rolf-Dieter Leister (Vorsitzender)
Vorstand Helmut Ricke (Vorsitzender), Wilhelm Freundlieb, Dieter Gallist, Horst Gellert, Klaus Hummel, Dr. Joachim Kröske, Carl-Friedrich Meißner, Dr. E.h. Wilhelm Pallmann, Helmut Schön, Gerd Tenzer.

— Anlage 5 —

STAATLICHES GEWERBEAUFSICHTSAMT COESFELD

FÜR DAS GEBIET DER KREISE BORKEN UND COESFELD
HEIMARBEITSSCHUTZ IM REGIERUNGSBEZIRK MÜNSTER

Im Dienste der Sicherheit und einer besseren Umwelt

Stadt Dülmen
Der Stadtdirektor
Postfach 15 51

4408 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen
Eing.. 23. DEZ. 1992 *
Amt IV/60 Anl.

Auskunft erteilt:
Herr Hormann
Durchwahl: 743-85

Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Coesfeld
10.11.1992 IV/60	- ho/je -	21.12.1992

Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71/2
"Am Nonnenkanal"

Aus der Sicht des Immissionsschutzes wird zu den Planvorhaben wie folgt Stellung genommen:

Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan soll zu einem Teil eine hintere Bebauung von Wohnflächen ermöglicht werden. Des weiteren ist die Errichtung sozialer Einrichtungen geplant. Im Osten des Planbereiches liegt das Sportzentrum Süd der Stadt Dülmen. In der jüngeren Vergangenheit sind durch Sportanlagen in der Nachbarschaft von Wohnungen Konfliktsituationen entstanden. In dem vorliegenden Fall soll die Wohnbaufläche in Richtung des Sportzentrums erweitert werden, d. h., der Abstand zwischen Wohnnutzung und Sportgelände wird verkürzt. Des weiteren führen Sie unter Ziffer 5.1 der Begründung aus, daß die Errichtung einer Tagesklinik geplant ist. Der hier angesprochene Bereich genießt einen höheren Schutzanspruch als ein Wohngebiet. Die genauen Anforderungen sind in der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung - 18. BImSchV) geregelt.

Bei den in diesem Fall vorliegenden Abständen besteht die Gefahr, daß die in der Sportanlagen Lärmschutzverordnung festgelegten Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden. Daher bestehen gegen die Planungsmaßnahmen Bedenken.

Im Dienste der Sicherheit

und einer besseren Umwelt

Diese Bedenken könnten ggf. durch die Erstellung eines Schallschutzgutachtens ausgeräumt werden.

Ich bitte, die von hier vorgebrachten Bedenken zu berücksichtigen; ggf. wär eine Erörterung der vorliegenden Planung unter Hinzuziehung eines Gutachters sinnvoll.

Im Auftrag

Dipl.-Ing. Hormann

1221je/ho3

— Anlage 6 —

Ursula Ahlbrand
Gustav Ahlbrand

Kleine Koppel 16

4408 Dülmen

Dülmen, den 20. 12. 1992

Bauamt
der Stadt Dülmen
Marktplatz 1

4408 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen
Eing. 21. DEZ. 1992 *
Amt 6 Anl.

23/12

Betr.: Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Am Nonnenkanal"
Hier : Anregungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nach dem vorliegendem Planungskonzept für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Am Nonnenkanal" ist neben einer Bebauung am Mühlenweg mit einer Geschäftsstelle der Caritas und einer Tagesklinik des Stiftes Tilbeck der Neubau einer Altenpflegeschule im hinteren Bereich vorgesehen. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist eine Unterkellerung der Altenpflegeschule nicht vorgesehen.

Wir beantragen, diese Nichtunterkellerung verbindlich festzuschreiben.

GGF → KEIN COE - HOREN !

Der hohe Grundwasserspiegel und der anzutreffende Fließsand im Bereich der Kleinen Koppel / Mühlenweg erfordern bei einer Unterkellerung der Altenpflegeschule umfangreiche Grundierungsmaßnahmen (u. a. Grund - wasserabsenkung). Dadurch kann die Standsicherheit unseres Hauses, das wie die anderen Einfamilienhäuser der Kleinen Koppel nicht unterkellert ist, bzw. die Tragfähigkeit unseres Baugrundes gefährdet werden. Spätere Bauschäden an unserem Haus sind deshalb nicht auszuschließen.

Mit freundlichen Grüßen

Ursula Ahlbrand

Peter Ahlbrand

— Anlage 7 —

Ehel.Leopold Schneider
Breslauer Str. 16

4408 Dülmen, den 20.12.1992

Stadtverwaltung Dülmen
Bauamt
Postfach
4408 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen
Eing.: 21. DEZ. 1992 *
Amt 10 Anl.

Betr.: Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Am Nonnenkanal"

Nach dem vorliegendem Planungskonzept für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Am Nonnenkanal" ist neben einer Bebauung am Mühlenweg mit einer Geschäftsstelle der Caritas und einer Tagesklinik des Stiftes Tilbeck der Neubau einer Altenpflegeschule im hinteren Bereich vorgesehen. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist eine Unterkellerung der Altenpflegeschule nicht vorgesehen.

Wir beantragen, diese Nichtunterkellerung verbindlich festzuschreiben.

Die aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und des anzutreffenden Fließsandes bei einer Unterkellerung der Altenpflegeschule erforderlichen umfangreichen Grundierungsmaßnahmen (u. a. Grundwasserabsenkung) können die Standsicherheit unseres Hauses, das wie die anderen Einfamilienhäuser der kleinen Koppel nicht unterkellert ist, bzw. die Tragfähigkeit unseres Baugrundes gefährden und somit Auslöser für spätere Bauschäden sein.

Mit freundl.Grüßen

L. Schneider

L. Schneider

— Anlage 8 —

Marianne Groth
Jürgen Groth

Kleine Koppel 12
4408 Dülmen
22. Dez. 1992

Stadt Dülmen
Markt 1 - 3
4408 Dülmen 1

Stadtverwaltung Dülmen
Eing.: 22. DEZ. 1992 *
Amt ... Abt. ...

Neuaufstellung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71/2 " Am Nonnenkanal " in der Gemarkung Dülmen - Stadt

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir sind zu je 1/2 Eigentümer des Grundstücks Kleine Koppel 12, das südlich an das vom o. g. Bebauungsplan betroffene Grundstück grenzt

Der Entwurf des genannten Bebauungsplanes weist für den nördlich bzw. nord-westlich an unser Grundstück grenzenden Grundstücksbereich, auf dem die Errichtung einer Altenpflegeschule geplant ist, eine zweigeschossige Bebauung aus. Jedoch ist nicht festgeschrieben die Dachform (Flach- oder Satteldach) sowie die Gebäudehöhe.

Dies ist für uns von besonderem Interesse, weil unserem eingeschossigem Wohnhaus südlich bereits dreigeschossige Bauten gegenüberstehen. Damit die Einengung unseres Wohnhauses durch die geplante Bebauung im nördlichen Bereich sich im zumutbaren Rahmen hält, halten wir eine Festschreibung der Dachform und Gebäude - Maximalhöhe für unerläßlich. Die Werte sollen sich orientieren an dem vom Architekten Wöhrmann gefertigten Bauplan " Altenpflegeschule ", der Ihnen mit dem Bauantrag " Neubau Haus der Caritas im Caritassozialzentrum " (Tagesklinik Stift Tilbeck u. Caritasgebäude) vorgelegt worden ist. Danach ist eine flachdachähnliche Dachform und eine Maximalhöhe von 7,20 m geplant.

Ferner ist für uns von Bedeutung, daß bei einer Bebauung des nördlich bzw. nordwestlich von unserem Grundstück liegenden Grundstücks gem. § 15 BauONW die Standsicherheit unseres Hauses gewährleistet ist. Wegen des in dem hier angesprochenen Bereichs vor-

....

handenen hohen Grundwasserspiegels und Fließsandes ist im Fall einer Unterkellerung noch zu errichtender Gebäude eine Schädigung unseres Hauses nicht auszuschließen. Aus diesem Grund beantragen wirddie Festschreibung der Nicht-unterkellerung der nördlich von unserem Grundstück zu errichtenden Gebäude (zZt. geplante Altenpflegeschule).

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Groth

Marianne Groth

Amt 61
- Gi. -

Dülmen, 17.12.1992

-Anlage 9-

Betr.: Bebauungsplanneuaufstellung "Am Nonnenkanal"
(Offenlegung)

Es erschienen heute die Herren Wilhelm und Reinhard Schwieter, wohnhaft Mühlenweg 70, Dülmen, und gaben folgende Anregungen und Bedenken zu Protokoll:

Die im Bebauungsplan vorgesehene Traufhöhe von max. 3,80 m über zugehöriger Erschließungsfläche wird als zu gering betrachtet, da mit einem Grundwasserstand von ca. 0,60 m unter der vorhandenen Grundstücksoberfläche laut angefertigtem Gutachten für die Baumaßnahme Caritas-Sozialzentrum zu rechnen ist.

v.g.u.

Wilhelm Schwieter Reinhard Schwieter

— Anlage 10 —

Elmar Stroetmann,
Mühlenweg 68
4408 Dülmen

, den 15.12.1992

Stadt Dülmen
Bauordnungsamt
Markt 1

4408 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen
Eing.: 17. DEZ. 1992 *
Amt IV Amt

Eingegangen
gegen Postzustellungsurkunde
als Einschreiben/~~Empfangsbekenntnis~~
Nr. 892 der Kontrolliste

Betr.: Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Am Nonnenkanal"
derzeit öffentlich ausliegend

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan lege ich hiermit fristgerecht

W i d e r s p r u c h

ein.

Als Bauwilliger auf meinem elterlichen Grundstück möchte ich folgende Einwendungen vorbringen:

1) "Frontmeter" ("Vorgarten")

Hier sollen 3 m zwischen Gebäude und Straße liegen. Aus folgendem Grund kann ich mit dieser Regelung nicht einverstanden sein:

Grundstücksituation:

Einschließlich der noch vom angrenzenden Grundeigentümer Heilig-Geist-Stift zu erwerbenden Fläche ergibt sich eine Grundstückstiefe von ca. 26,50 m gerechnet von der hinteren Ecke des jetzigen Wohngebäudebestandes, auf einer Breite von ca. 12 m.

Bei, meines Erachtens, notwendiger Ausnutzung der jetzt vorgegebenen Baulinien würde das neue Wohngebäude gerechnet von der neuen Straße bis auf 11,50 m an die vorhandene Gebäudesubstanz heranreichen. Dies kann auch wohl nicht in Ihrem Sinne sein.

Ich beantrage daher, die Vorgartentiefe auf ca. 1,50 m zu verringern. Bei Einsichtnahme des Bebauungsplanes nannten Sie als Grund für die Einhaltung der Frontmeter den nicht verringerbaren Abstand zwischen den Wohngebäuden und dem "Gemeinbedarfsgebäude". Dieser Abstand läßt sich meines Erachtens trotz Verringerung der Vorgartentiefe und ohne Einschränkung für die vorgenannte Baumaßnahme des Altenheimes realisieren. Nämlich durch Verschiebung zu Lasten der vorgesehenen Grünfläche. Bei dieser Grünfläche spielen 1,50 m sicherlich keine bedeutende Rolle.

2) Traufhöhe

Die Traufhöhe erscheint mir wesentlich zu gering. Für eine Unterkellerung steht möglicherweise nicht genügend Ausschachtungstiefe wegen zu hohem Grundwasserspiegel zur Verfügung. Daraus ergäbe sich dann nicht mehr die Möglichkeit, einen ausreichenden Drempel im Dachgeschoß zu mauern bzw. es könnte überhaupt keine Aufmauerung vorgesehen werden, mit der Folge eines erheblichen Nutzflächenverlustes. Für meine Begriffe stellt dies eine erhebliche Härte dar (Keine Möglichkeit zum Ausbau des Spitzbodens für z.B. weitere Kinderzimmer oder Arbeitszimmer) weil, wie im vorigen Punkt erwähnt, für unser Grundstück nur eine geringe Haustiefe in Frage kommen kann.

Daher beantrage ich, die Traufhöhe auf mindestens 4,50 m festzulegen.

3) Flachdachgarage

Eine Flachdachgarage bietet in unseren Breiten erhebliche Probleme, ständige Undichtigkeiten. Dadurch ständig anfallende Reparaturen können wohl nicht im Sinne Ihrer Vorschrift sein.

Außerdem würde eine Garage mit Spitzdach versehen, Firstverlauf wie beim Wohngebäude vorgesehen, unter Berücksichtigung der beantragten Traufhöhenerweiterung eine erheblich verbesserte Ansicht des gesamten Bauvorhabens ergeben.

4) keine geschlossene Bauweise

Zu Ihrer Vorstellung im vorgenannten Baugebiet solle keine geschlossene Bauweise entstehen, durch "Wohnbebauung von Grenze bis Grenze", entbehrt jeder Grundlage. Der Begriff "geschlossene Bauweise" läßt sich auf das angesprochenen Baugebiet, hier "allgemeines Wohngebiet", wohl kaum übertragen, da hier nur drei Wohngebäude insgesamt errichtet werden können. Hier ist also kein Vergleich mit der Vorstellung "geschlossene Bauweise" in anderen Wohngebieten, wo zehn oder mehr Bauvorhaben aneinander gereiht werden, gegeben.

Daher bitte ich diese Vorstellung bei der Beurteilung von einzureichenden Bauplänen zu diesem Baugebiet aufzugeben.

Die insgesamt vorgenannten Punkte bitte ich zu überdenken und hoffe, daß Sie aus meiner Sicht positiv Niederschlag im Bebauungsplan finden.

Mit freundlichem Gruß

Elmar Stroetmann

— Anlage 10a —

Elmar Stroetmann
Mühlenweg 68
4408 Dülmen

, den 20.12.1992

Stadt Dülmen
Bauordnungsamt
Markt 1

4408 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen
Eing.: 18. DEZ. 1992 *
Amt 1 Anl.

22/12 B RJ

Betreff: Mein Schreiben vom 15.12.1992, "Widerspruch" gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes " Am Nonnenkanal"

Sehr geehrte Damen und Herren,

mein o.g. Schreiben möchte ich im Punkt 1 ergänzen:

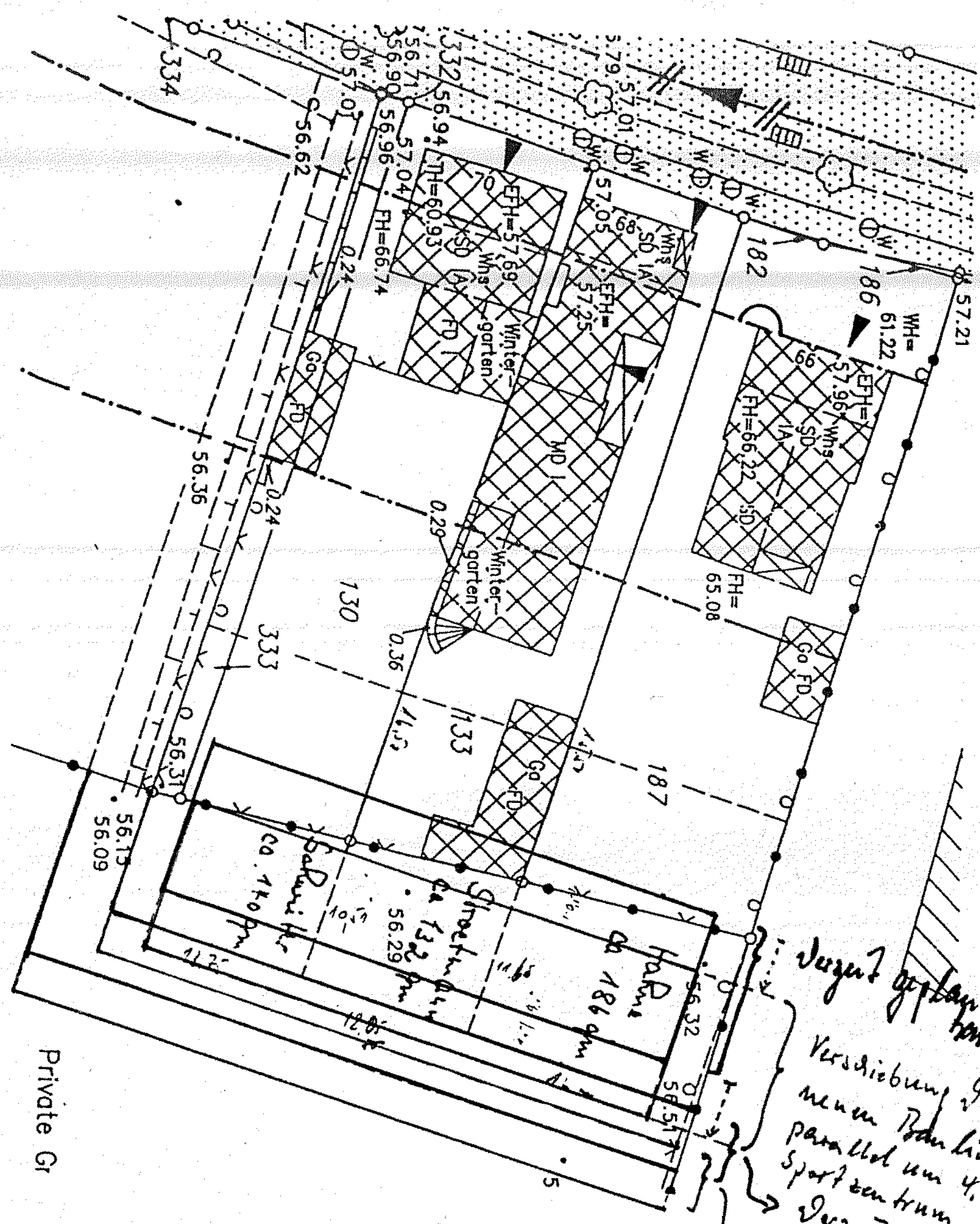
Derzeit wird über eine Erweiterung des Angebots bzgl. des Landerwerbs vom Heilig-Geist-Stift an der rückwertigen Seite meines elterlichen Grundstücks verhandelt.

Die Erweiterung soll dahin gehen, daß ca. 3 m an Grundstückstiefe hinzukommen. Dies hat zur Folge, daß der Straßenverlauf und die Baulinien, wie jetzt noch im Bebauungsplan vorgesehen, auch um 3 m in Richtung Sportzentrum verschoben werden müßten.

Zur Verdeutlichung meines Antrags siehe auch beigefügte Skitze.

Ich bitte um entsprechende Berücksichtigung des vorgebrachten Antrages bei der entgültigen Aufstellung des Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen



Derzeit geplante Baulinienführung

Verschiebung der neuen Baulinien parallel um 4,5m Richtung Sportzentrum

Derzeit geplanter Straßenverlauf

beantragter Straßenverlauf parallele Verschiebung um 3m Richtung Sportzentrum

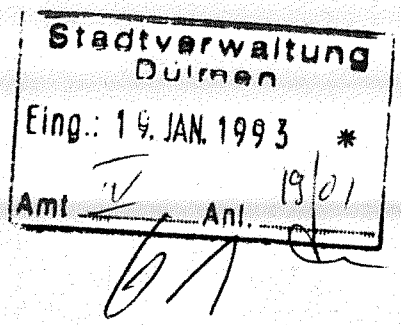
1663

Anlage 4 50)

-Anlage 106-

An die
Stadt Dülmen
Amt: 61 Zimmer:61
z. Hd. Fr. Gill-Pähler

17.01.93



Betr.: Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Am Nonnenkanal"
hier: Zusätzliche Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche am Mühlenweg

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund des Schreibens von 5.01.93 möchten wir Ihenen mitteilen, das wir auch mit dem Grundstückseigentümer in Verhandlung stehen um das geplante hintere Grundstück um 3 m in östlicher Richtung zu erweitern. Gleichzeitig möchten wir anregen, dabei auch die Baugrenzen und somit die überbaubare Fläche dementsprechend in östlicher Richtung zu verschieben.

Mit freundlichen Grüßen

Wilhelm Schwester
Reinhard Schwester

— Anlage 11 —

HEILIG-GEIST-STIFT
— ALTENWOHNHEIM —

4408 DÜLMEN
Mühlenweg 38
Telefon 02594/788-0
Telefax 02594/78849

Bankverbindungen:
Stadtsparkasse Dülmen
Kto. 7427 (BLZ 40153603)
Darlehnskasse im Bistum Münster, Münster
Kto. 4049100 (BLZ 40060265)
Postgiroamt Dortmund
Kto. 127877-464 (BLZ 44010046)

HEILIG-GEIST-STIFT - MÜHLENWEG 38 - 4408 DÜLMEN

Stadt Dülmen
Markt 1 - 3

4408 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen
Eing. 15. DEZ. 1992 *
Amt 1 Anl. 12

Datum: 08.12.1992
Dei/Pu

Öffentliche Bekanntmachung
a) 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dülmen
b) Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71/2 "Am Nonnenkanal" in der Gemarkung Dülmen-Stadt
c) Neuaufstellung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71/2 "Am Nonnenkanal" in der Gemarkung Dülmen-Stadt
hier: Anregungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits am 7. Dezember diesen Jahres mit Herrn Leushake besprochen, bitten wir Sie, folgende Anregung bei der Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Der Vorstand unserer Stiftung hat beschlossen, 12 Plätze für Tagespflege durch Anbau an den vorhandenen Gemeinschaftsraum zu schaffen. Darüber hinaus sollen die beiden Pflegestationen am Kapellenweg den heutigen Bedürfnissen angepaßt und entsprechend umgebaut werden. Durch diese Maßnahme entfallen ca. 22 Heimplätze, die durch einen Anbau am Kapellenweg-Trakt in Richtung Sportplatz ersetzt werden sollen.

Herr Dipl.-Ing. Franz König hat in unserem Auftrag bereits eine Planskizze für beide Maßnahmen erstellt.

Damit eine optimale Anbindung an die vorhandenen Pflegestationen

erfolgen kann, müßte die Baugrenze in dem Bereich um weitere 3 Meter in Richtung Kapellenweg verlegt werden.

Eine Verschiebung dieses Anbaus in südliche Richtung würde insgesamt die Anlieferungssituation verschlechtern.

Eine Verlagerung der geplanten Tagespflege in südliche Richtung würde die Belichtungs- und Aussichtssituation des vorhandenen Gemeinschaftsraumes wesentlich beeinträchtigen.

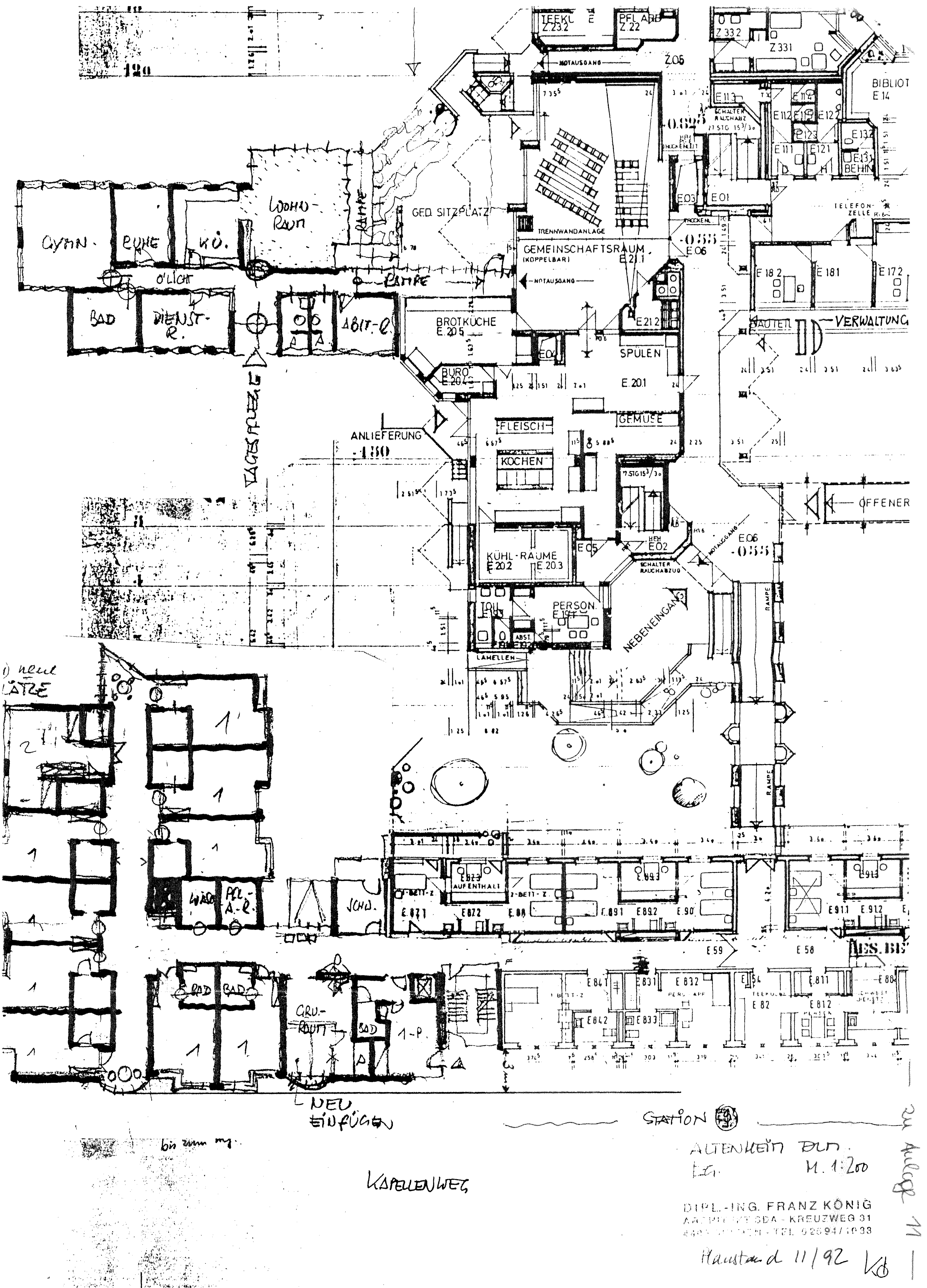
Wir bitten Sie, diese Anregung bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Am Nonnenkanal" zu berücksichtigen.

Eine Planskizze v.g. Anbaupläne ist in Kopie als Anlage beigefügt.

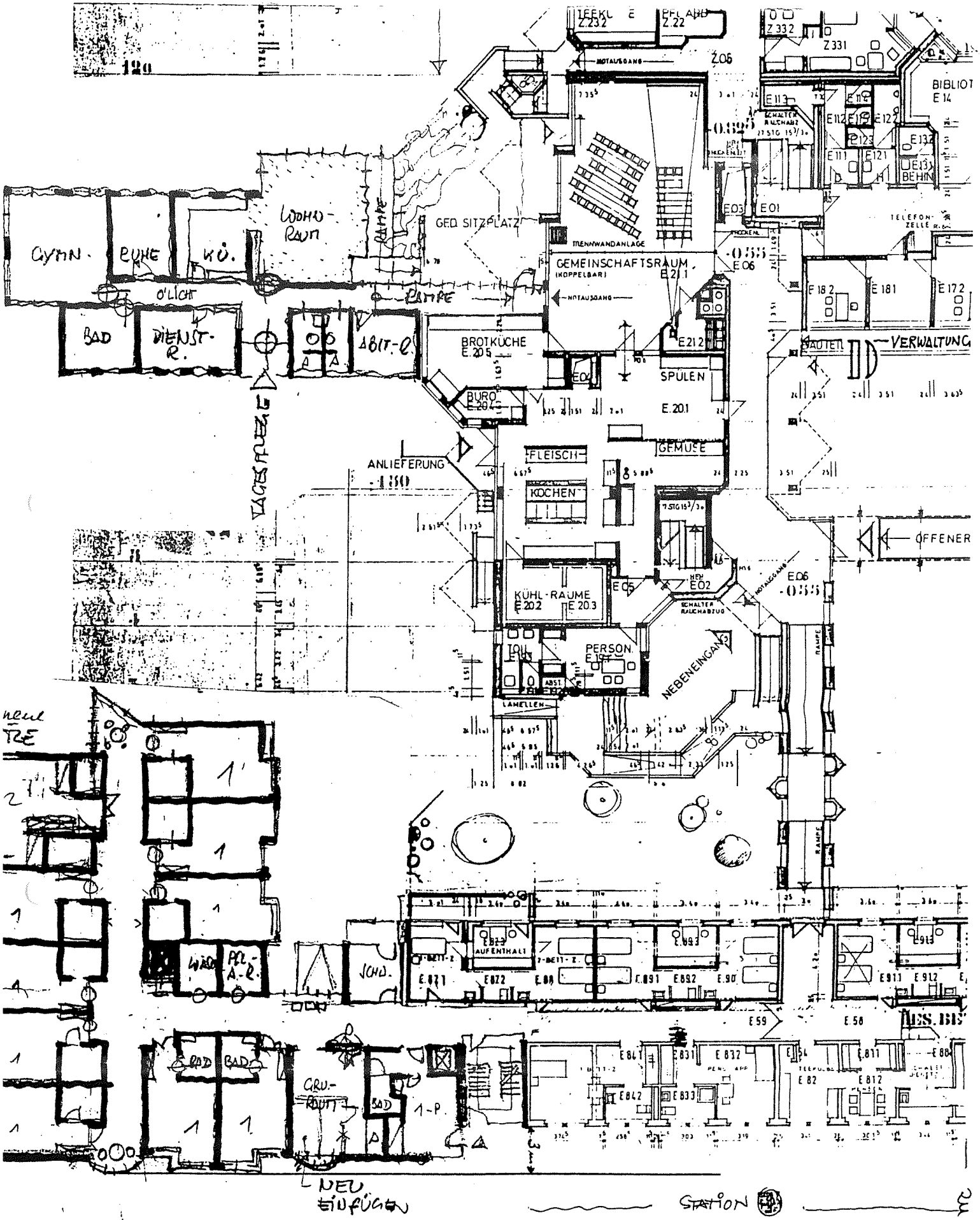
Mit freundlichen Grüßen

Deipenbrock
(Geschäftsführer)

Anlage



TEEKÜ
Z 23.2
PFL.ARB
Z 22
NOTAUSGANG
Z 05
Z 33.2
Z 331
BIBLIOT
E 14
E 113
SCHALTER RAUCHABZ
27 STG 15 3/30
E 114
E 112
E 122
E 123
E 132
E 111
E 121
E 131
BEHIN
E 03
E 01
TELEFON-ZELLE
TROCKENL.
TRENNWANDANLAGE
GYMN.
RUHE
KÜ.
WOHN-RAUM
RAMPE
GED. SITZPLATZ
GEMEINSCHAFTSRAUM
(KOPPELBAR)
E 21.1
-0.55
E 06
E 18.2
E 18.1
E 17.2
O'LICHT
RAMPE
NOTAUSGANG
BAD
DIENST-R.
ABIT.-R.
BROTKÜCHE
E 20.5
E 21.2
BAUTEIL
VERWALTUNG
SPÜLEN
BÜRO
E 20.4
E 20.1
TAGESPFLEGE
GEMÜSE
FLEISCH
ANLIEFERUNG
-1.30
KOCHEN
7 STG 15 3/30
OFFENER
KÜHL-RÄUME
E 20.2
E 20.3
E 05
E 02
SCHALTER RAUCHABZUG
NOTAUSGANG
E 06
-0.55
TOIL.
PERSON.
ABST.
NEBENEINGANG
RAMPE
LAMELLEN
1) neue PLÄTZE
2
1'
1
WÄSCHE
PFL.-A.-R.
SCHW.
E 823
AUFENTHALT
2-BETT-Z.
E 871
E 872
E 88
E 893
E 891
E 892
E 90
E 913
E 911
E 912
E 59
E 58
BAD
GRU.-RAUM
1-P.
E 841
E 831
E 832
E 54
E 811
E 88
1 BETT-Z
PERS.-APP
TEEKÜCHE
E 82
E 812
E 842
E 833
NEU EINFÜGEN
STATION
bis zum my.
KAPELLENWEG
ALTENHEIM DLN.
EG.
M. 1:200
DIPL.-ING. FRANZ KÖNIG
ARCHITEKT BDA - KREUZWEG 31
TEL. 02694/1033
Haustand 11/92
zu Anlage 11


GYMN.
RUHE
KÜ.
WOHN-RAUM
GED. SITZPLATZ
RAMPE
BAD
DIENST-R.
ABIT.-Z.
BROTKÜCHE E.20.5
GEMEINSCHAFTSRAUM (KOPPELBAR) E.21.1
SPÜLEN E.20.1
BÜRO E.20.7
ANLIEFERUNG
FLEISCH
GEMÜSE
KOCHEN
KÜHL-RÄUME E.20.2 E.20.3
PERSON.
NEBENEINGANG
VERWALTUNG
OFFENER
AUFENTHALT
WIRT.
PFL. A.-Z.
SCHW.
BAD
GRU-PPE
1-P.
STATION
ALTENHEIM DLD.
M. 1:200
DIPL.-ING. FRANZ KÖNIG
KAPELLENWEG
Hausstand 11/92

— Anlage 11a —

HEILIG-GEIST-STIFT

— ALTENWOHNHEIM —

4408 DÜLMEN
Mühlenweg 38
Telefon 02594/788-0
Telefax 02594/78849

Bankverbindungen:
Stadtsparkasse Dülmen
Kto. 7427 (BLZ 40153603)
Darlehnskasse im Bistum Münster, Münster
Kto. 4049100 (BLZ 40060265)
Postgiroamt Dortmund
Kto. 127877-464 (BLZ 44010046)

HEILIG-GEIST-STIFT - MÜHLENWEG 38 - 4408 DÜLMEN

Stadt Dülmen
z. H. Herrn I. Beigeordneten
Rüdiger Sobirey
Markt 1 - 3

4408 Dülmen

Datum: 11.01.93

/Hö

E. 14.1.93

61

14/01 61 bitte ...

Bebauungsplan "Am Nonnenkanal"

Unser Gespräch vom 06.01.93
Unser Schreiben vom 08.12.92

Sehr geehrter Herr Sobirey,

aufgrund unseres Gespräches vom 06.01.93 bitten wir zu prüfen, inwieweit im Bereich unserer drei Nachbarn sowie für die gegenüberliegende Fläche für Gemeinbedarf die Sockelhöhe /Traufenhöhe nach obenhin verändert werden kann, damit eventuelle Probleme mit dem Grundwasser umgangen werden können.

Das von Ihnen erbetene Bodengutachten liegt dem Architekten, Herrn Wörmann, bereits vor und wird uns in den nächsten Tagen zugestellt. Sobald es uns vorliegt, erhalten Sie umgehend eine Ablichtung.

Für Ihre intensiven Bemühungen in dieser Angelegenheit danken wir Ihnen nochmals recht herzlich und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

✓ Welche Höhe schwebt Ihnen vor!

Deipenbrock
(Geschäftsführer)

Stadt Dülmen

Bebauungsplan Nr. 71/2

"Am Nonnenkanal"

Teilaufhebung und Neuaufstellung

Gemarkung Dülmen-Stadt, Flur 14

Begründung

Inhalt:

1	Räumlicher Geltungsbereich
2	Vorhandene Nutzung und Umgebung des Plangebietes
3	Ziele der Planung
4	Bestehendes Planungsrecht
5	Planungskonzept
5.1	Städtebauliches Grundkonzept
5.1.1	Gestaltung der baulichen Anlagen
5.2	Festsetzungen
5.2.1	Art der Nutzung
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche, Grundstücksfläche
5.2.3	Erschließung
5.2.4	Grünflächen, Freiraum
5.2.5	Ver- und Entsorgung
6	Immissionen
7	Altlasten
8	Bodenordnende Maßnahmen
9	Flächen- und Nutzungsbilanz
10	Kostenschätzung

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich wird in etwa begrenzt durch:

- den Kapellenweg im Norden,
- die Sportplatzanlage "Sportzentrum Süd" im Osten,
- die rückwärtige Grenze der Wohnbaugrundstücke "Kleine Koppel" im Süden
- und den Mühlenweg im Westen.

Der Geltungsbereich ist genau im Plangrundriß festgesetzt und umfaßt ca. 4,1 ha.

2 Vorhandene Nutzung und Umgebung des Plangebietes

Nördlich, westlich und südlich an das Plangebiet schließt sich Wohnbebauung an. Östlich grenzt die Sportplatzanlage "Sportzentrum Süd" an den Planbereich. Die Grundstücksflächen des Plangebietes sind mit Ausnahme der drei Wohnbaugrundstükke Mühlenweg 66 - 70 im Eigentum der Heilig-Geist-Stiftung. Im nördlichen Bereich ist diese Grundstücksfläche mit Anlagen des Altenwohnheimes Heilig-Geist-Stift überbaut. Die Fläche im östlichen Bereich des Plangebietes wird als private Grünfläche genutzt. Der Bereich zwischen den Wohnbaugrundstücken am Mühlenweg und an der "Kleinen Koppel" liegt brach. Die drei Wohnbaugrundstücke sind mit Einfamilienhäusern und Nebenanlagen bebaut.

3 Ziele der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll der Bau sozialer Einrichtungen in räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Altenwohnheim ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang erscheint es zweckmäßig, den Bebauungsplan den baulichen Gegebenheiten anzupassen und weitere überbaubare Flächen für Gebäude, die soziale Einrichtungen aufnehmen sollen, anzubieten. Zusätzlich soll den Eigentümern der drei Wohnbaugrundstücke nach Ankauf von Flächen die Möglichkeit eröffnet werden, jeweils ein zusätzliches Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichten.

4 Bestehendes Planungsrecht

Seit 1972 besteht für einen Bereich, der in etwa abgegrenzt wird durch den Mühlenweg, Kapellenweg, Am Bache, Dernekämper Höhenweg und Kleine Koppel, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 71/2 "Am Nonnenkanal". Der Plan weist zum einen eine Gemeinbedarfsfläche für Sportanlagen und Flächen für die Land-

wirtschaft und zum anderen allgemeine Wohnbauflächen aus. Im Jahre 1977 wurde ein Teilbereich des Bebauungsplanes, der in etwa dem Bereich der heutigen Teilaufhebung und Neuaufstellung entspricht, geändert. Die Flächen für die Landwirtschaft entfielen, die Wohnbaufläche im Bereich des Altenwohnheimes der Heilig-Geist-Stiftung wurde erweitert und die restliche Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Gleichzeitig wurde die überbaubare Fläche für Anlagen des Heilig-Geist-Stiftes vergrößert. Die Gemeinbedarfsfläche für Sportanlagen besteht weiterhin in der ursprünglich festgesetzten Form.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen ist der Planbereich als Wohnbaufläche und Grünfläche ausgewiesen. In einem Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan geändert werden und künftig mit Ausnahme der drei Wohnbaugrundstücke am Mühlenweg eine Gemeinbedarfsfläche ausweisen.

Das Teilaufhebungsverfahren für den vorhandenen Bebauungsplan wird parallel mit der Neuaufstellung für den Bereich der Aufhebung durchgeführt, so daß mit Erlangung der Rechtskraft des neuen Planes der entsprechende Teil des alten Planes rechtsunwirksam wird.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll der Bau eines Sozialzentrums mit folgenden Einrichtungen ermöglicht werden:

- Der Caritasverband für den Kreis Coesfeld e.V. plant den Neubau einer Geschäftsstelle am Mühlenweg, da die angemieteten Räume "Am Schloßgarten" aufgegeben werden müssen.

- Das Stift Tilbeck beabsichtigt den Bau einer Tagesklinik für den psychiatrischen Akutbereich mit 15 Plätzen. Diese Einrichtung dient der ergänzenden Versorgung von psychisch Kranken parallel zur geplanten stationären Einrichtung auf dem Gelände des Schwesternwohnheimes "Am Schloßgarten". Auf eine örtliche Anbindung an den Caritasverband wird dabei großen Wert gelegt.

- Als dritte Einrichtung ist der Neubau einer Altenpflegeschule beabsichtigt. Geplant ist ein zweizügiges Fachseminar zur Ausbildung von Pflegefachkräften.

Das geplante Gebäude ist Ergebnis eines beschränkten Architekturwettbewerbes, den die beteiligten Träger ausgelobt hatten.

Die geplanten Neubauten des Caritassozialzentrums sollen sich städtebaulich als straßenbegleitende Bebauungszeile in die

vorhandene Bebauung einfügen. Ferner soll den Anwohnern am Mühlenweg die Möglichkeit einer Bebauung im hinteren Bereich ihrer Grundstücke gegeben werden. Gegenüber dieser Bebauung wird eine weitere überbaubare Fläche für Einrichtungen des Gemeinbedarfs angeboten.

5.1.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundlage der Gestaltungsfestsetzungen für die geplante Neubebauung sind die typischen Gestaltungselemente, die sich aus dem vorgegebenen Siedlungsbild ergeben. Die Fassadengestaltung soll den einheitlichen Eindruck der vorhandenen Bebauung aufgreifen und sich einfügen. Materialvorgabe ist Mauerwerksverblender, da die für Dülmen typischen Fassaden aus Ziegelmauerwerk das Bild dieses Plangebietes bestimmen sollen.

Die Ausbildung einer dreigeschossigen Bebauung im Bereich "Mühlenweg/Kleine Koppel" soll die Beziehung zum dreigeschossigen Wohnblock und zum viergeschossigen Appartementhaus an der Kleinen Koppel herstellen. Die Abstaffelung zur Zweigeschossigkeit erfolgt als Anbindung an die niedrigere Einfamilienhausbebauung am Mühlenweg.

Für die Einfamilienhäuser sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 42 - 48° vorgeschrieben. Die Wohnnutzung soll ablesbar sein. Dies entspricht der vorhandenen Wohnbebauung auf den Grundstücken.

Die Gestaltungsfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 Festsetzungen

5.2.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf setzt die Art der baulichen und sonstigen Nutzung verbindlich fest. Auf den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sind nur sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig. Diese Festsetzung kommt der Kombination des vorhandenen Altenwohnheimes mit dem Sozialzentrum näher als die bisherige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet.

Für die vorhandenen Wohnbaugrundstücke bleibt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (3) BauNVO bestehen.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen

a) Betriebe des Beherbungsgewerbes,
b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
c) Anlagen für Verwaltung,
d) Gartenbaubetriebe und
e) Tankstellen

werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Das Wohngebiet soll - wie auch die Gemeinbedarfsfläche - von diesen gewerblichen Nutzungen freigehalten werden.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind für Teilbereiche in Anlehnung an den Bestand unterschiedliche Geschossigkeiten zulässig. Auf den Grundstücken sind für die einzelnen Nutzungseinheiten Stellplätze nachzuweisen.

5.2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen Kapellenweg und Mühlenweg.

Die Stellplätze des Caritassozialzentrums werden ebenso wie die drei Wohneinheiten im rückwärtigen Grundstücksbereich Mühlenweg über eine private Zuwegung, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belastet ist, erschlossen.

5.2.4 Grünflächen, Freiraum

Auf den Gemeinbedarfsgrundstücken wird für die Parkplatzflächen eine Bindung für Bepflanzungen festgesetzt. Je fünf Stellplatzeinheiten ist ein großkroniger Laubbaum im Bereich der Stellplatzflächen anzupflanzen. Der rückwärtige östliche Grundstücksbereich soll von Bebauung freigehalten werden und als private Grünfläche erhalten bleiben.

Um einigen Anliegern der "Kleinen Koppel" die Erweiterung ihres Gartenbereiches zu ermöglichen, wird im südlichen Planbereich angrenzend an die vorhandenen Wohnbaugrundstücke eine ca. 4,00 m breite private Grünfläche (Garten) festgesetzt.

5.2.5 Ver- und Entsorgung

In der Umgebung des Bebauungsplanbereiches sind die Grundnetze der Versorgungsunternehmen vorhanden. Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Dülmen GmbH. Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Mischsystem. Das geplante Baugebiet ist problemlos mit Müll- und Feuerwehrfahrzeugen zu erreichen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung des Brandschutzes sind über das Trinkwassernetz des Versorgungsträgers sichergestellt.

6 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich im Lärmeinwirkungsbereich des Sportzentrums Süd. Sowohl das Altenheim der Heilig-Geist-Stiftung als auch das Sportzentrum Süd und die Wohnbebauung an der Straße "Kleine Koppel" bestehen seit langer Zeit nebeneinander. Im Sportzentrum Süd findet zeitweise ein intensiver Spielbetrieb statt, der sich in der Woche tagsüber im wesentlichen aus der Abwicklung des Schulsportes ergibt, in den Abendstunden innerhalb der Woche durch den Trainingsbetrieb der verschiedenen Sportvereine bestimmt wird und am Wochenende auch durch Meisterschaftsspiele einen Höhepunkt erlebt. Es hat sich hierbei -unter Zugrundelegung der 18. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Sportanlagenlärmschutzverordnung, auch SALVO)- eine nicht unproblematische Situation hinsichtlich der Lärmeinwirkung entwickelt. Die Werte der SALVO werden im angrenzenden Planbereich durch die Spieltätigkeit im Sportzentrum Süd teilweise zu bestimmten Zeiten überschritten.

Das grundlegende planerische und städtebauliche Problem ist, daß zusätzliche überbaubare Flächen in einem Bereich geschaffen werden sollen, der hinsichtlich der Immissionssituation nicht optimal ist. Andererseits spricht eine Reihe von Gründen für die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen, die die vorhandenen Anlagen als Ergänzung benötigen oder auf denen zusätzliche Einrichtungen, die im Kontext mit den vorhandenen, hier sind insbesondere die sozialen Einrichtungen gemeint, errichtet werden sollen. Das Altenwohnheim der Heilig-Geist-Stiftung hat einen sehr großen Nachfragedruck, und es ist beabsichtigt, zusätzliche Wohn- und Pflegeeinrichtungen für alte Menschen unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und sozialer Betreuungsdienste im unmittelbaren Bereich des bestehenden Wohnheimes einzurichten. Die Caritas-Sozialstation, die originärer Anlaß für die Bebauungsplanänderung bzw. Neuaufstellung ist, mit angebundener Akutpsychatrie und der Krankenpflegeschule, ist auch in diesem Zusammenhang zu sehen.

Die immissionsschutzrechtliche Situation wird durch die Wohnbebauung an der Straße "Kleine Koppel" bestimmt. Das Wohnhaus Nr. 20 liegt unmittelbar am Stadion des Sportzentrums Süd und bestimmt insoweit den immissionsschutzrechtlichen Rahmen. Die neu einzurichtenden baulichen Anlagen halten einen weit höheren Abstand zum Sportzentrum Süd mit seinen Emissionsschwer-

punkten.

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde eine Schallausbreitungs- und Emissionsberechnung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Emissionsberechnung werden in den Bebauungsplan in der Form aufgenommen, als sie eine Vorbelastung des Planbereiches kennzeichnen, die situationsgegeben ist. Diese Beurteilungspegel liegen über denen, die in der SALVO angegeben sind und auch über denen, die in einem reinen Wohngebiet zulässig sind (tagsüber 50 dB, nachts 40 dB) bzw. in besonders schutzwürdigen Sondergebieten (tagsüber 45 dB, nachts 35 dB) angemessen sind. Bei den letztgenannten Werten handelt es sich um schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach der DIN 18005. Diese Orientierungswerte sind als solche zu verstehen. Es ist möglich, sie zu überschreiten, wenn die örtlichen Gegebenheiten eine besondere Beurteilung zulassen. In diesem Planverfahren soll im Interesse der Versorgung alter Menschen mit Wohn- und Pflegeeinrichtungen dieser Nutzung ein Vorrang eingeräumt werden unter Akzeptierung auch einer höheren Belastung zu bestimmten Zeiten als üblich. Die Spitzenwerte, wie sie im Plan gekennzeichnet wurden, sind nur in seltenen Fällen erreicht. In einem weitaus größeren Zeitraum liegen die Werte um 5 dB(A) und mehr unter diesen Spitzenwerten. Nähere Angaben sind der Schallberechnung zu entnehmen.

Bezüglich der baulichen Nutzung bzw. der Lärmeinwirkungen auf Aufenthaltsräume in den nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes über den Bestand hinaus zulässigen Gebäude kann über die zu verwendenden Bauteile an den Außenwänden dieser Räume die Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte der SALVO sichergestellt werden. Bei den dafür ausreichenden Baustoffen und -teilen mit einem resultierenden Schalldämmaß von 30 dB(A) gemäß VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) unter Berücksichtigung der VDI-Richtlinie 4109 (Schallschutz im Hochbau) handelt es sich um übliche Materialien gegenwärtiger Hochbautechnik. Dies entspricht der Schallschutzklasse II. Aufgrund der unbeeinträchtigten Nachtruhe kann dabei auf die Einrichtung der vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungsmöglichkeit verzichtet werden.
Eine gesonderte Festsetzung erübrigt sich daher.

In Entsprechung des planerischen Verbesserungs- und Konfliktminimierungsgebotes lassen sich auch Lage und Zuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen werten, insoweit eine plangemäße Durchführung der Bauvorhaben zwangsläufig zu einer effektiven Schallabschirmung einzelner bisher betroffener baulicher Anlagen und Freiflächen innerhalb des westlichen Plangebietes führt. Demgegenüber werden die im östlichen Plangebiet vorhandenen Freiflächen durch die Festsetzungen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes gegenüber dem zur Zeit rechtskräftigen Bauleitplan im Ergebnis nicht tangiert, so daß weder planungsrechtlich noch hinsichtlich der durch die bestehende Vorbelastung gekennzeichneten Lärm-

einwirkungen eine Verschlechterung hervorgerufen würde.
In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß die betroffenen Freiflächen bisher als landwirtschaftliche Flächen genutzt worden und aufgrund ihrer unveränderten Exposition zur Sportanlage längerfristig ohnehin der Inanspruchnahme für intensive Ruhezwecke entzogen sein dürften.

Die Möglichkeiten, mit der Festsetzung ergänzender passiver Schallschutzmaßnahmen, z.B. Lärmschutzwälle oder Wände, den bereits bestehenden Konflikt zu minimieren, müssen unter Würdigung der ebenfalls im Abwägungsprozeß zu berücksichtigenden städtebaulichen Belange verneint werden, weil derartige Anlagen, wenn sie eine wirksame Schutzfunktion entfalten sollen, sowohl in ihrer horizontalen wie auch vertikalen Ausdehnung einen im Verhältnis zur Umgebung atypischen und überdimensionalen Fremdkörper bilden würden, der als nachhaltige negative Beeinflussung des Ortsbildes empfunden werden kann.
Zudem ist davon auszugehen, daß gerade für die häufig in ihrer Mobilität eingeschränkten Bewohner eines Altenheimes als primär betroffene Nutzergruppe bzw. Nutzung die freie Sichtbeziehung zur Außenwelt ein nicht unwesentliches Element sozialer Lebensqualität darstellt und daher unter den in der Bauleitplanung zu beachtenden Grundsätzen subsumiert werden kann.

Abschließend ist hervorzuheben, daß sämtliche Immissionsabschätzungen auf den unter den gegenwärtigen Voraussetzungen ungünstigen Emissionsbedingungen basieren, während die realen Betriebsabläufe eher geringere Immissionswerte erzeugen dürften oder diese bei geringfügiger zeitlicher Umstrukturierung des Trainings- und Spielbetriebes erreichen könnten.

Trotz möglicher Überschreitung der in der Sportanlagenlärmschutzverordnung bezeichneten Immissionswerte, die für die immissionsschutzrechtliche und gewerbeaufsichtliche Prüfung von Bedeutung sind, bis zu den ermittelten und als Obergrenzen anzunehmenden Werten bildet der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan hinsichtlich des hier betrachteten Gemengelagenkonfliktes zwischen den Nutzungen "Altenheim" und "Sportanlage" das Ergebnis eines unter Einstellung und gerechter Gewichtung aller betroffenen Belange durchgeführten Abwägungsprozesses. Dies insbesondere unter Berücksichtigung der im Vergleich zu der zu erwartenden Neubebauung extremen Nähe des Wohnhauses "Kleine Koppel 20" zur Sportanlage, welches den immissionsschutzrechtlichen Rahmen vorgibt.

7 Altlasten

Eine Altlast ist nicht bekannt, ein Altlastenverdacht besteht nicht.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Die vom Bebauungsplan erfaßten Flächen haben verschiedene Eigentümer. Bei einer Neuordnung des Grundeigentums soll dies durch den privaten Bodenverkehr erfolgen. Öffentliche bodenordnende Maßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich sein.

9 Flächen- und Nutzungsbilanz

Größe des Planungsgebietes insgesamt	4,07 ha
davon	
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,25 ha
- Gemeinbedarfsfläche	ca. 3,8 ha
- private Grünfläche	ca. 0,02 ha

10 Kostenschätzung

Das Plangebiet ist im Norden und Westen von vorhandenen, verkehrsgerecht ausgebauten Straßen umgeben. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt auf privater Grundlage.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Dülmen keine Erschließungskosten.

Aufgestellt:

Dülmen, 22.02.1993

Dez. IV/61

(Sobirey)
Erster Beigeordneter