

Nr.: BA 588-99
öffentlich

Bürgermeister
DER STADTDIREKTOR
Fachbereich 11

Dülmen, 27.12.99

Urschr.

FB

zurückgereicht.

Beschlossen entsprechend Beschlusssanwurf.

Beschlussvorlage

Beratungsfolge: Termin: TOP: Beratungsergebnis:
ja nein Enth. / Bemerkungen u. Handz.

Bau.-A.	13.12.1999	33	<i>Erstberatung</i>
Stadtv.-V. (Entscheidung)	16.12.1999	27	<i>"</i>

Tagesordnungspunkt:

Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99/2
"Schmeddinghove"

- Beratung und Beschluss über Anregungen
- Beschluss über den Durchführungsvertrag
- Beschluss über die Begründung
- Satzungsbeschluss

zu a):

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 17.08.1999 bis einschließlich 17.09.1999 bzw. im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 22.06.1999 bis einschließlich 23.07.1999 sind nachfolgend zu behandelnde Anregungen vorgebracht worden.

Beschlussentwürfe:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

- Den Anregungen des Forstamtes Münster mit Schreiben vom 16.07.1999 (Anlage 1) wird nicht entsprochen.
- Den Anregungen der Handwerkskammer Münster mit Schreiben vom 30.06.1999 (Anlage 2) wird nicht entsprochen.
- Den Anregungen der Stadtwerke Dülmen GmbH mit Schreiben vom 20.07.1999 (Anlage 3) wird entsprochen.

PRIVATE EINWENDER:

Den Anregungen von Frau Elisabeth Schulze Entrup und Herrn Berthold Schulze Entrup, August Brust Straße 24, Dülmen, mit Schreiben vom 14.09.1999 (Anlage 4) wird nicht entsprochen.

Begründungen:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

zu 1.:

Forstamt Münster - mit Schreiben vom 16.07.1999 (Anlage 1)

Die Anregung des Forstamtes richtet sich auf den Erhalt des im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes, der aus zwei älteren Obstbäumen (Birne, Pflaume) und einer kleinen Baumgruppe besteht.

Soweit im Hinblick auf das städtebauliche Konzept möglich, liegen die Baumstandorte außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Birnen- und Pflaumenbaum), so dass der Erhalt dieser Bäume durch die Lage in den potentiellen Hausgärten abgesichert ist.

Eine darüber hinausgehende Bestandssicherung der Obstbäume durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes, ist aufgrund der fachlichen Beurteilung des Baumbestandes im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes als unverhältnismäßig zu beurteilen.

zu 2.:

Handwerkskammer Münster - mit Schreiben vom 30.06.1999 (Anlage 2)

Die Anregung der Handwerkskammer Münster richtet sich darauf, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen Nutzung die Zulässigkeitsvoraussetzungen für "nicht störende Gewerbebetriebe", zumindest für den Bereich entlang der Borkener Straße, zu schaffen.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen basiert auf der Zielsetzung zugunsten der Entwicklung eines funktional in die Wohnbebauung der näheren Umgebung integrierten Baugebietes. In diesem Zusammenhang zielt der Ausschluss auch darauf ab, eine Belastung des Plangebiets und der angrenzenden Wohngebiete durch betriebsbedingte Verkehre weitgehend zu vermeiden. Dieses Problem würde sich auch bei der Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben entlang der Borkener Straße stellen, da die Grundstücke zum Plangebiet hin orientiert sind und eine Erschließung über die Borkener Straße ausgeschlossen wird.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die uneingeschränkte Zulässigkeit der in § 4 (2) BauNVO bezeichneten gewerblichen Nutzungen und die ebenso bestehende Zulässigkeit von Räumen für die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten gem. § 13 BauNVO der Bebauungsplan keinesfalls die Entwicklung eines reinen Wohngebietes begründet.

zu 3.:

Stadtwerke Dülmen GmbH - mit Schreiben vom 20.07.1999 (Anlage 3)

Die Anregung der Stadtwerke Dülmen GmbH bezieht sich auf die Erforderlichkeit einer Trafo-Station innerhalb des Plangebietes, die sich aus den Anforderungen an die Energieversorgung ergibt.

Die Trafo-Station wird entsprechend der Anregung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität im Bereich der öffentlichen Parkfläche festgesetzt.

PRIVATE EINWENDER:

Frau Elisabeth Schulze Entrup und Herr Berthold Schulze Entrup, August Brust Straße 24, Dülmen - mit Schreiben vom 14.09.1999 (Anlage 4)

Die Einwender beziehen sich in Ihren Anregungen auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets in südlicher Verlängerung des ausgebauten Teils der Straße Baaksquell und deren Heranführung bis an die Borkener Straße.

Zunächst einmal ist festzustellen, dass die Verkehrsfläche zum überwiegenden Teil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 93/1 "Baaksquell" liegt und die vorgetragenen Einwendungen sich bei formaler Betrachtungsweise auf eine Änderung dieses Bebauungsplanes beziehen. Dass die Straße nicht bereits im Zuge der Realisierung dieses Baugebiets hergestellt wurde, ist darauf zurückzuführen, dass die Straße für das Gebiet Baaksquell keine unmittelbare Erschließungsfunktion hat und die Festsetzung der Verkehrsfläche im wesentlichen auf eine planungsrechtliche Sicherung der Fläche für den Fall einer späteren Erschließung des südöstlichen Gebietes, also dem Plangebiet Schmeddinghove, abzielt.

Unabhängig von den konkreten Ausbaumerkmalen der Straße "Baaksquell" basierte bereits die Festsetzung des gleichnamigen Bebauungsplanes auf einer Erschließungskonzeption, die zur Vermeidung von Umwegefahrten über das bestehende Erschließungsstraßennetz eine möglichst direkte Ableitung der Ziel- und Quellverkehre auf die Borkener Straße als übergeordneter Hauptverkehrsstraße vorsieht, so dass die Straße Baaksquell in ihrer festgesetzten Form auch und gerade für die äußere Erschließung des Baugebietes "Schmeddinghove" funktional begründet ist.

Soweit die Einwender Befürchtungen vortragen, der vorhandene Baumbestand innerhalb der Verkehrsfläche könne beschädigt werden, ist zu berücksichtigen, dass dessen Erhalt einerseits durch ausdrückliche Festsetzung des Bebauungsplanes "Baaksquell" gesichert ist und darüber hinaus eine dortige Verschwenkung der Verkehrs- bzw. Straßenfläche in den Bereich des Bebauungsplanes "Schmeddinghove" die notwendigen räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt der Baumstandorte schafft.

Auch wenn eine Nutzung der Straße "Baaksquell" als Verbindung zwischen Coesfelder- und Borkener Straße letztlich nicht ausgeschlossen bleibt, ist im Rahmen einer sachgerechten Abwägung zu berücksichtigen, dass eine derartige Straßenfunktion durch eigenständige verkehrliche Maßnahmen wie z.B. die Einrichtung bzw. Erweiterung einer Tempo-30-Zone weitestgehend verhindert werden kann und soll. Insbesondere die bestehenden Parallelstraßen "Auf der Flage", "Hanninghof" und "Grenzweg" mit einer überwiegenden Bedeutung als Sammelstraße und einer dementsprechend geringen, wohngebietsverträglichen Gesamtbelastung

vermögen dabei nicht nur diese Aussage zu belegen, sondern zu dem die Annahme begründen, dass einzelne, letztlich unvermeidbare, Querverkehre zwischen Coesfelder- und Borkener Straße sich realistischweise weder primär noch etwa ausschließlich in erheblichem bzw. unzumutbaren Umfang auf die Straße "Baaksquell" konzentrieren werden.

Bezogen auf die seitens der Einwender hervorgehobene Nutzung des zur Zeit nicht ausgebauten Straßenabschnittes durch spielende Kinder und Fußgänger ist darauf hinzuweisen, dass durch den in unmittelbarer Nachbarschaft bestehenden Spielplatz im Kreuzungsbereich August-Brust-Straße und des "Baaksquell" ein großzügiges alternatives Spielflächenangebot zur Verfügung steht und die Funktion des betroffenen Straßenabschnittes als Fußwegeverbindung zum Wildpark nicht zuletzt im Hinblick auf die vorgesehene Anlage eines separaten Gehweges innerhalb der Verkehrsfläche nicht in erkennbarer Weise beeinträchtigt wird.

zu b):

Beschlussentwurf:

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schmeddinghove" der Stadt Dülmen wird beschlossen.

Begründung:

Der Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB, der auf der Grundlage des "Leitfadens zur Zusammenarbeit mit privaten Investoren im Bereich der städtebaulichen Planung" der Stadt Dülmen erstellt wurde verpflichtet den Vorhabenträger u.a. zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und der Bauvorhaben. Der Durchführungsvertrag, der vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dülmen abzuschließen ist, wurde zwischenzeitlich unterschrieben. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird im Zuge der Beschlussfassung zum Bebauungsplan über den Durchführungsvertrag beschlossen.

Der Durchführungsvertrag ist dieser Vorlage als Anlage 5 beigelegt. Die Anlagen zum Durchführungsvertrag sind aus vervielfältigungstechnischen Gründen nicht Bestandteil der Anlage 5, sondern werden während der Sitzung ausgehängt.

zu c):

Beschlussentwurf:

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schmeddinghove" der Stadt Dülmen sowie zu den darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW, wird in der gegenüber der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes, in einigen Punkten redaktionell überarbeiteten, aber inhaltlich unveränderten Form beschlossen.

Begründung:

Die Begründung zum Bebauungsplan hat an der Beschlussfassung zum Bebauungsplan teilzunehmen, ohne jedoch einen formellen Bestandteil des Satzungsbeschlusses darzustellen.

Die Begründung ist dieser Vorlage als Anlage 6 beigelegt.

zu d):

Beschlussentwurf:

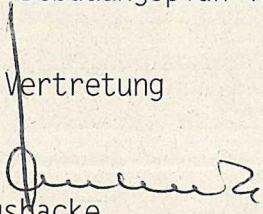
Gemäss § 10 i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW S. 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Schmeddinghove" der Stadt Dülmen in der Gemarkung Dülmen-Stadt, bestehend aus dem Plangrundriss, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 in der zur Zeit geltenden Fassung einschließlich des inhaltsgleichen Vorhaben- und Erschließungsplanes, in der gegenüber der Offenlage des Planentwurfes unveränderten Form als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan, das Ergebnis der Prüfung und die Entscheidung über die Anregungen sowie die Begründung des Planes werden als gesonderte Niederschrift gem. § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 in der zur Zeit geltenden Fassung, festgehalten und beim Fachbereich 611 - Stadtentwicklung - der Stadt Dülmen aufbewahrt.

Begründung:

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

In Vertretung


Leushacke
Beigeordneter



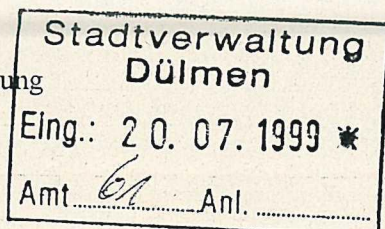
Der Leiter des Forstamtes Münster

der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter
-Untere Forstbehörde-

Forstamt Münster Sauerländer Weg 7 48145 Münster

Stadt Dülmen
Amt 611 / Verb. Bauleitplanung
Postfach 1551

48236 Dülmen



Telefon (0251) 60864-0
Telefax (0251) 6086422
Sachbearbeiter (0251) 6086417
Az. 25-05-28.03 Re/Br
SCHMEDDI.DOC
Datum 16.07.1999

20.07. b. RS

Bebauungsplan "Schmeddinghove", vorhabenbezogener Entwurf

Ihr Schreiben vom 14.06.1999 Aktenzeichen Me. / Dr.

Aus forstbehördlicher Sicht bestehen gegen den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schmeddinghove" keine Bedenken. Seitens des Forstamtes Münster wird eine Beteiligung im weiteren Verfahren, insbesondere bei der als Ausgleichsmaßnahme angedachten Aufforstung in der Gemarkung Dülmen-Ksp., Flur 81, Flurstück 18 (Ortsteil Hiddingsel) gewünscht. Desweiteren wird angeregt, vorhandene Altbaumstrukturen in die Grünplanung des Baugebietes miteinzubeziehen um diese wertvollen Grünstrukturen zu erhalten.

Im Auftrag

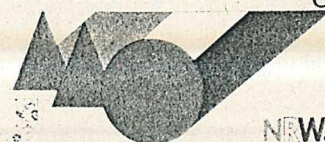
Reinecke
(Reinecke)

Forstinspektor

Zahlstelle

Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe
Schorlemer Straße 26, 48143 Münster
Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank, Münster
BLZ 40060000 Konto-Nr. 403213

Landesforstverwaltung



NRW.

Anlage 2

Stadt Dülmen
611 Verbindliche Bauleitplanung
Postfach 15 51

48236 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen	
Eing.: 01. Juli 1999	
Amt: 6.7	Anl.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature] .01.07.

Postfach 34 80
48019 Münster
Fon (02 51) 52 03 - 0
Fax (02 51) 52 03 - 106
E-Mail: info@hwk-muenster.de
Unser Zeichen (bitte angeben)
B3.3 3512/hj-re
Datum
30.06.1999
Ihre Fragen beantwortet
Herr Hejna
Zi.: 121
Tel.: 5203-121
Sie erreichen uns
Mo. - Do. 8.00 - 17.00 Uhr
Fr. 8.00 - 13.00 Uhr
im übrigen nach vorheriger
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom: 14.06.1999 Ihr Zeichen: Me./Dr.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schmeddinghove“
Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist vorgesehen, im allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO insgesamt auszuschließen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die in der Ausnahmeregelung festgelegten Nutzungsarten sind nicht alle geeignet, um die angestrebte Entwicklung des Gebietes zu einem Wohngebiet zu stören. Es sollte Ziel des Bebauungsplanes sein, Wohnraum in einem gesunden Wohnumfeld zu schaffen.

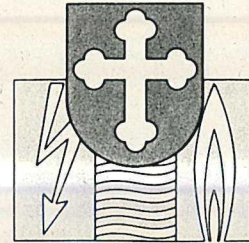
Wir empfehlen, nicht störende Gewerbebetriebe zumindest für den Bereich entlang der Borkener Straße nicht auszuschließen, um eine gesunde Siedlungsstruktur wachsen zu lassen. Zur Vermeidung gebietstypischer und dem Siedlungscharakter widersprechender Verkehrsarten und -mengen sollten allenfalls Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden. Die Entwicklung eines faktischen reinen Wohngebietes würden wir sehr bedauern.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

[Handwritten signature]

Dipl.-Ingenieur Norbert Hejna

Stadtwerke Dülmen GmbH



Anlage 3

Stadtwerke Dülmen GmbH · Postfach 1537 · 48236 Dülmen

Stadt Dülmen
Markt 1 - 3

48249 Dülmen



Alter Ostdamm 21
48249 Dülmen
Fernruf: (0 25 94) 79 00-18
Durchwahl: 79 00-
Telefax: (0 25 94) 79 00 53

Geldverkehr:
Sparkasse Coesfeld, Kto. 18 006 452
Volksbank Coesfeld-Dülmen eG, Kto. 40 150 900
Volksbank Buldern eG, Kto. 6 400 400
Volksbank Rorup eG, Kto. 7 070 300
Erfüllungsort und Gerichtsstand: Dülmen
UST-IdNr.: DE124468602

Ihre Zeichen
Me./Dr.

Ihre Nachricht vom
14.06.1999

Unser Zeichen
Ba/Ke

Sachbearbeitung
Herr Baude

Tag
20.07.1999

Bebauungsplan „Schmeddinghove“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Energieversorgung für das o. g. Plangebiet nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Stromversorgung

Hier wird die Aufstellung einer Trafo-Station erforderlich. Wir schlagen vor, die Station im ausgewiesenen Parkbereich zu errichten. Das Gebäude mit den Abmessungen Länge 3,00 m, Breite 3,00 m, Höhe 2,75 m wäre unseres Erachtens nach gut, in den anzupflanzenden Baumbe- reich zu integrieren.

2. Gas- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt aus den angrenzenden Straßen, August-Brust-Straße und Auf der Flage.

Wir werden die Versorgungsleitungen, gemeinsam mit den Anlagen der Telekom, nach Fertig- stellung der Baustraßen einbringen.

Wir bitten um rechtzeitige Terminbekanntgabe.

Mit freundlichen Grüßen
STADTWERKE DÜLMEN GmbH

Geschäftsführer

Anlage

Berthold und Elisabeth Schulze Entrup
August Brust Str. 24
48249 Dülmen

Eing. 17.07.99
→ Me. b. Rs.
Tel. 02594/87139
FB 723 in Kenntnis
gesetzt 23.9.99

An
Stadt Dülmen
-FB 611-

Anlage 4

14.09.99

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99/2 Schmeddinghove

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten hiermit eine Anregung zu dem oben genannten Bebauungsplan vorbringen.

Auf der Straße Baaksquell ist zur Zeit im Bereich des Bebauungsplanes 99/2 die Durchfahrt für Kraftfahrzeuge verboten. Dieses ist auch sinnvoll da diese Straße viel von spielenden Kindern und Spaziergängern genutzt wird die diesen Zuweg in Richtung Wildpark benutzen. Daher sollte man dieses in dem neuen Bebauungsplan berücksichtigen und diese Straße zumindest so ausbauen, daß sie als Sackgasse endet, oder in der Mitte zur Sackgasse wird.

Für die Versorgung des neuen Baugebietes ist es nicht erforderlich, daß der Baaksquell eine Zufahrt von der Coesfeldey Str. und von der Borkener Str. erhält.

Es besteht die Gefahr, daß der Baaksquell als Verbindungsstraße Coesfelder Str. u. Borkener Str. vom Durchgangsverkehr genutzt wird. Diese Gefahren sollte man aufgrund des vorhandenen Kindergartens, der spielenden Kinder auf der Straße und auf dem vorhandenen Spielplatz sowie der Vielzahl von Spaziergänger nicht außer Acht lassen.

Auf Wunsch können wir Ihnen eine Vielzahl von Unterschriften besorgter Eltern und Spaziergängern vorlegen.

PS: Auf dem zur Zeit gesperrten Teil vom Baaksquell befindet sich außerdem ein alter Baumbestand der von vorbeifahrenden Kraftfahrzeugen leicht beschädigt werden könnte, so ist zur Zeit schon zu beobachten das dieser Weg trotz der Sperrung relativ häufig von großen Fahrzeugen befahren wird die die herabhängenden Äste der Bäume zum Teil arg beschädigen.

Wir bitten darum all diese Punkte zu berücksichtigen und würden uns freuen wenn Sie uns eine Antwort zukommen lassen würden.

Mit freundlichen Grüßen.

B. 9.9.99
F. Sch. Entrup

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum Vorhaben- und Erschließungsplan
"Schmeddinghove"

Zwischen der Stadt Dülmen

- vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Jan-Dirk Püttmann,
und den Techn. Beigeordneten, Herrn Clemens Leushacke, -
(im folgenden "Stadt" genannt)

u n d

den Westfälischen Obst- und Gartenbaubetrieben Dülmen GmbH, Schloßpark 1,
48249 Dülmen

- vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer
Rudolph Prinz von Croÿ, dieser vertreten durch seinen Generalbevollmächtigten,
Herrn Güterdirektor Josef Kirchbeck, Schloßpark 1, 48249 Dülmen -
(nachfolgend "Vorhabenträger" genannt),

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, ein zur Zeit landwirtschaftlich genutztes und in seinem Eigentum stehendes, ca. 3,1 ha großes Grundstück im Nordwesten des Siedlungsschwerpunktes Dülmen-Mitte einer Wohnbebauung zuzuführen. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Grenzlage zur überörtlichen Hauptverkehrsachse "Borkener Straße" (L 600) und wird im weiteren von den Gemeindestraßen "Baaks-
quell", "August-Brust-Straße" und "Auf der Flage" umschlossen. Während jenseits der Borkener Straße und der hierzu parallel verlaufenden Eisenbahnstrecke Dortmund-Gronau das Landschaftsschutzgebiet "Wildpark" anschließt, wird die sonstige Umgebung des Grundstückes durch räumlich zusammenhängende Wohngebiete bestimmt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung des Grundstückes liegen zur Zeit nicht vor und sollen entsprechend eines Antrages des Vorhabenträgers durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan i.V.m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB geschaffen werden.

Deren Erstellung und Umsetzung soll durch verschiedene städtebauliche Verträge auf der Grundlage der § 11 und 12 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie ggf. durch weitere privatrechtliche Verträge sichergestellt werden.

Der mit Datum vom 23.03.1999 zwischen den Vertragsparteien abgeschlossene städtebauliche Vertrag bildet die öffentlich-rechtliche Basis für den VEP sowie für diesen, für die Umsetzung erforderlichen, Durchführungsvertrag. Innerhalb des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages sind insbesondere die Pflichten des Vorhabenträgers und der Stadt im Zusammenhang mit dem Satzungsverfahren sowie die grundsätzliche Verpflichtung des Investors zur Durchführung des Vorhabens geregelt. Diese und die sonstigen im städtebaulichen Vertrag übernommenen Verpflichtungen gelten uneingeschränkt neben den im Durchführungsvertrag festgelegten Bestimmungen weiter fort.

Der Durchführungsvertrag, auf den in § 14 des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages bereits hingewiesen wird, präzisiert insbesondere die Planung, Durchführung und Kostenträgerschaft für die baulichen und sonstigen Anlagen einschließlich der Erschließungsarbeiten innerhalb des Vertragsgebietes sowie der Ausgleichsmaßnahmen im erweiterten Vertragsgebiet und stellt insoweit auch die rechtliche Grundlage für die gesicherte Erschließung der Bauvorhaben dar.

Teil I Allgemeines

§ A 1 Gegenstand des Vertrages

- 1) Gegenstand des Vertrages sind die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schmeddinghove" und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.
- 2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan Teil A (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke Gemarkung Dülmen-Stadt, Flur 1, Flurstücke 3842 tlw., 3843, 3844 und 3845 tlw., sowie den im Lageplan Teil B (Anlage 2) umgrenzten Teil des Flurstückes 18, Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 81.

Soweit die Grenzen des VEP dabei von den Grenzen des Flurstückes 3842 abweichen, bestimmt sich die genaue Lage dieser Grenzen nach der, innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten, Straßenbegrenzungslinie entlang der Straße "Baaksquell".

§ A 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes Teil A im Maßstab 1: 1.000 (Anlage 1), Teil B im Maßstab 1: 2.000 oder größer (Anlage 2)
- b) der Plan zur Durchführung des Vorhabens – Vorhaben- und Erschließungsplan - (Anlage 3)
- c) die von der Stadt genehmigte Ausbauplanung für die Erschließungsanlagen mit
 - Entwässerungsplan einschließlich Baubeschreibung (Anlage 4)
 - Straßen-, Wege-, Grünordnungs- und Beleuchtungsplan einschließlich Regelquerschnitt der ausgebauten Straßen und Baubeschreibung (Anlage 5)
 - Ausführungspläne zur Lärmschutzwand (Anlage 6)
- d) die Ermittlung der Folgekosten für die Einrichtung von Kindergartenplätzen (Anlage 7).

Alle Pläne sind, soweit nicht anders angegeben, im Maßstab 1 : 500 oder größer (z.B. 1 : 200) und in fünffacher Ausfertigung anzufertigen und müssen alle mit der Stadt abgestimmten Ausbaumerkmale und Maße enthalten. Bezüglich der Beleuchtungsplanung ist eine zusätzliche Abstimmung mit den Stadtwerken Dülmen GmbH erforderlich.

Teil II Vorhaben

§ V 1

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung in Form von Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen.

Bezüglich weiterer Details wird auf den Vorhaben- und Erschließungsplan selbst sowie auf die Vertragsbestimmungen des städtebaulichen Vertrages verwiesen.

§ V 2

Durchführungsverpflichtung

- 1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages sowie des städtebaulichen Vertrages.
- 2) Basierend auf § 4 des städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger, die vorgesehene Wohnbebauung den planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend, einschließlich der im Laufe des Verfahrens getroffenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Regelungen entsprechend diesem Vertrag, in einer Frist von 5 Jahren nach Rechtskraft des VEP fertigzustellen. Die Nutzung ist unmittelbar nach Fertigstellung aufzunehmen, jedoch nicht eher, als die Erschließungsanlagen im gesamten Vertragsgebiet die qualitativen Voraussetzungen i.S. des § 4 BauO NW erfüllen.

§ V 3

Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

Der Vorhabenträger bemüht sich, bei der Nutzung und Veräußerung der Wohnbebauung bzw. der Baugrundstücke vorrangig die Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung zu berücksichtigen.

§ V 4

Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle, für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen.

Bezüglich des möglichen Bestehens von Bodenbelastungen wird auf § 7 des städtebaulichen Vertrages verwiesen.

Auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Kampfmitteln wird hingewiesen. Mit der Durchführung baulicher Maßnahmen einschließlich der Erdarbeiten darf nicht vor Freigabe durch den Kampfmittelräumdienst begonnen werden. Soweit der Gemeinde Kosten durch die Untersuchung und Aufsuche (Detektion, Sondierung) sowie der Bergung von Kampfmitteln entstehen (Erlass des Ministeriums für Inneres und Justiz des Landes NW vom 18.09.98 - Az.: VC 3-5-61), sind diese vom Vorhabenträger zu übernehmen. Rückfragen können an die Stadt, FB 311 (Öffentliche Sicherheit und Ordnung), Tel. 12-212, gerichtet werden.

Teil III

Erschließung

§ E 1

Herstellung der Erschließungsanlagen

- 1) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in § E 3 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § E 2 ergebenden Vorgaben.
- 2) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § E 8 genannten Voraussetzungen, sowie nach Abschluss der Hochbauarbeiten in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
Nicht zu den öffentlichen Erschließungsanlagen gehört die Trafostation, die direkt vom Vorhabenträger dem zuständigen Versorgungsträger (Stadtwerke Dülmen GmbH) zu übertragen ist.
- 3) Der Vorhabenträger duldet die Herstellung der öffentlichen Straße "Baaksquell" durch die Stadt, für die Abschnitte, die innerhalb des Grundstückes Gemarkung Dülmen-Stadt, Flur 1, Flurstück 3842 liegen.

§ E 2

Fertigstellung der Anlagen

- 1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den Anlagen zu diesem Vertrag dargestellten und beschriebenen Entwässerungsanlagen, die Straßen- und Wegeflächen einschließlich Straßenbeleuchtung und Grünanlagen in dem Umfang bis spätestens 6 Jahre nach Rechtskraft des VEP "Schmeddinghove" endgültig fertigzustellen, der sich aus der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung gemäß Anlagen 1 bis 6 ergibt. Sollten bereits Bauvorhaben vor Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 33 BauGB beantragt und genehmigt werden, so gilt die o.g. 6-Jahres-Frist ab dem Datum der Erteilung der ersten Baugenehmigung. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, müssen jedoch spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
- 2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ E 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- 1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
 - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen;
 - b) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen;
 - c) die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
 - Baustraßen mit 6 cm starker und 4,50 m breiter bituminöser Tragschicht auf 30 cm starkem Unterbau aus Hartkalksteinmineralgemisch,
 - Fahrbahnen,
 - Geh-/Fuß- und Radwege,
 - Straßenentwässerung,
 - Straßenbeleuchtung (mit Anstrich),

- Straßenbegleitgrün und Bäume,
einschließlich aller notwendigen Anbindungen an vorhandene Verkehrsflächen;

- d) die Straßenbenennungsschilder und Verkehrszeichen werden von der Stadt aufgestellt. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger;
- e) die Herstellung der Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand) (siehe § S 4 dieses Vertrages);
- f) die Ausgleichsmaßnahmen (siehe § S 3 dieses Vertrages)

nach Maßgabe der vom Vorhabenträger erstellten und von der Stadt genehmigten Ausbauplanung.

Alle sonstigen Maßnahmen, die durch die Erschließung des Vorhabens erforderlich werden, wie Umlegung von Ent- und Versorgungsleitungen, die Herstellung von Straßenanschlüssen an bestehende Straßen usw. hat der Vorhabenträger auf seine Kosten vorzunehmen.

Der Vorhabenträger führt vor dem Endausbau eine Anliegerbeteiligung unter Anwesenheit von Vertretern der Stadt durch, bei der die Maßnahmen detailliert vorgestellt werden. Über diese Beteiligungsveranstaltung ist ein Protokoll zu fertigen und der Stadt zuzuleiten. Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass die evtl. Änderung der Ausbaupläne nach der Straßenanliegerbeteiligung der Stadt rechtzeitig vor Ausschreibung und Beauftragung der Leistungen zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Kosten für ggf. erforderlich werdende Maßnahmen, die aufgrund der geänderten Ausbauplanung entstehen, trägt der Erschließungsträger.

- 2) Zu den öffentlichen Abwasseranlagen gehören auch die Grundstücksanschlussleitungen, die vom Vorhabenträger nach Bedarf auf seine Kosten zu erstellen sind. Die vorhandene Fahrbahn ist anschließend in gleicher Form wiederherzustellen. Grundstücksanschlussleitungen sind die Leitungen vom öffentlichen Sammler bis zur Grenze des jeweils anzuschließenden Grundstücks.
- 3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen. Ein prüfbarer Entwässerungsentwurf ist vor Beginn der Erschließungsmaß-

nahmen zwecks Zustimmung durch die Bezirksregierung Münster nach § 58 LWG 4-fach vorzulegen.

§ E 4

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- 1) Mit der Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Fach-Ingenieurbüro für Straßenbau und Siedlungswasserwirtschaft, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Vorhabenträger einerseits und dem Ingenieurbüro andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.
- 2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen und diese nur mit Zustimmung der Stadt zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse - vor deren Ausgabe -, die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung.
- 3) Erfüllt der Vorhabenträger diese Pflichten nicht, so ist die Stadt berechtigt, bei der Anrechnung des Straßenentwässerungsanteils gemäß § E 10 dieses Vertrages die Anrechnung von Leistungen ganz oder teilweise zu verweigern, insbesondere, wenn und soweit durch das nicht vertragsgemäße Vergabeverfahren vermeidbare unwirtschaftliche Aufwendungen entstehen. Die Stadt wird nach Bekanntgabe einer Pflichtverletzung des Vorhabenträgers unverzüglich erklären, in welchem Umfang sie die Anrechnung von Leistungen verweigert.
- 4) Kostensteigerungen während der Bauzeit sind der Stadt zum Zeitpunkt ihrer Entstehung unter Angabe der Gründe bekanntzugeben; anderenfalls können sie bei der Abrechnung nicht anerkannt werden.
- 5) Zwecks Koordinierung sind die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten vor Auftragsvergabe an einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur der Stadt Dülmen - FB 612/Vermessung - zu benennen.

Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

§ E 5

Baudurchführung

- 1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Telekommunikations-, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen möglichst ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 4 Wochen vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen der Stadt einen mit den Ver- und Entsorgungsträgern (i.d.R. Stadtwerke Dülmen GmbH, Deutsche Telekom, Abwasserwerk der Stadt Dülmen) abgestimmten Baufristenplan in vierfacher Ausfertigung vorzulegen.

- 2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger nach dem Beleuchtungsplan (Anlage 5) durchzuführen. Vor Aufstellung der Straßenbeleuchtung ist die Leistungsberechnung vorzulegen.

Sollten bei der Baudurchführung vor Ort Änderungen notwendig werden, sind diese nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Straßenbeleuchtung wird nur im gestrichenen Zustand abgenommen. Der Anstrich der Straßenbeleuchtung ist von einer Fachfirma und nach Angaben der Stadt, Fachbereich 721, durchzuführen.

- 3) Der Baubeginn ist der Stadt 3 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und - soweit baustellenbedingt - die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- 4) Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen zu vermeiden.
- 5) Bei allen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen hat der Vorhabenträger in Abstimmung mit den Versorgungsträgern die Technische Regel GW 125 (Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) zu beachten.

- 6) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- 7) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen herzustellen. Die vorgesehenen Straßen sind als Baustraßen herzustellen. Bezüglich der Herstellung der Baustraßen wird folgendes vereinbart:
- 30 cm Hartkalkstein-Mineralgemisch 0/45 mm als Unterbau,
 - 6 cm bituminöse Tragschicht, 4,50 m breit.
- Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist unverzüglich nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen zu beginnen. Wenn sich infolge der fortgeschrittenen Bebauung die Notwendigkeit ergibt, kann der Endausbau - evtl abschnittsweise - bereits früher durchgeführt werden. Die Stadt kann in diesem Fall den vorzeitigen Endausbau innerhalb einer angemessenen Frist verlangen.

§ E 6

Haftung und Verkehrssicherung

- 1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- 2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ E 7

Gewährleistung und Abnahme

- 1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- 2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung wird auf 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mängelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.
- 3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an.
Eine Abnahme hat zu erfolgen
 - a) nach Fertigstellung des Kanals,
 - b) nach Fertigstellung der Baustraße,
 - c) nach Endausbau.

Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Ein Termin für die Endabnahme zur Übernahme der Erschließungsanlagen wird nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen durch die Stadt festgesetzt. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel ohne Ankündigung auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 200,00 DM angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ E 8

Übernahme der Erschließungsanlagen

- 1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn sie kosten- und lastenfrei Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen und der für den Ausbau der August-Brust-Straße und der Straße Baaksquell benötigten Flächen geworden ist, oder bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten und Baulast zugunsten der Stadt bzw. bei Wegen der Allgemeinheit gesichert sind und der Vorhabenträger vorher
 - a) in dreifacher Ausfertigung Bestandspläne übergeben hat und die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen vorgelegt hat, aus denen sich auch ergeben muss, welche Kosten auf den Mischwasserkanal und die Grundstücksanschlüsse entfallen;
 - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen,
 - c) ein Bestandsplan in dreifacher Ausfertigung über die Entwässerungseinrichtungen (Kanal / Hausanschlüsse) übergeben hat,
 - d) Nachweise erbracht hat über
 - da) Untersuchungsbefunde (in Form von Lieferscheinen, Wiegekarten, Herkunftsnachweisen) der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,
 - db) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalleitungen durch gemeinsame Abnahme - Kanalspiegelung - und die Mängelfreiheit durch eine Kontrolle mittels Kanalfernauge und Kanaldichtigkeitsprüfung mittels Luft oder Wasser. In Zweifelsfällen ist ein von beiden Vertragsparteien anerkannter Sachverständiger auf Kosten des Vorhabenträgers einzuschalten.

- 2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die gemäß Abs. 1 a) - d) erforderlichen Daten in folgender ADV-geeigneter Form der Stadt zu übergeben.

Hierbei sind die landesrechtlichen Vorschriften OBAK (Objektabbildungskatalog) und OSKA (Objektschlüsselkatalog), zur Zeit vom 21.05.1996, bzw. die Vorgaben der Stadt Dülmen zu berücksichtigen. Die Kanaldaten sind im KANDIS-Format abzugeben.

Das Format der Daten ist:

1. das sequentielle ALK-GIAP-Format oder das EDBS-Format in der für den ALK-GIAP benötigten Form oder
 2. das DXF-Format unter folgenden Voraussetzungen:
 - Die Layerstruktur muss an die verschiedenen "Fachbedeutungen" des ALK-GIAP angepasst werden.
 - Die einzelnen Fachbedeutungen bzw. Layer, welche zu unterscheiden bzw. anzuwenden sind, sind den anzuwendenden Vorschriften zu entnehmen.
- 3) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- 4) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich. Sie zahlt für die Inanspruchnahme der mit Grunddienstbarkeiten belasteten Flächen weder Pacht noch einen sonstigen Ausgleich.
- 5) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Stadt; der Vorhabenträger stimmt hiermit der Widmung zu.

§ E 9

Abrechnung der vertraglichen Leistungen

- 1) Über die Höhe der Herstellungskosten und die dem Vorhabenträger entstandenen Planungskosten für die Erschließung ist der Stadt in zweifacher Ausfertigung Rechnung zu legen. Diese Rechnungsausfertigungen verbleiben bei der Stadt.
- 2) Reicht der Vorhabenträger eine prüfbare Rechnung nicht ein, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungssunterlagen zu setzen. Legt der Vorhabenträger die Rechnungen bis zum Ablauf

dieser Frist nicht vor, lässt die Stadt die Rechnung auf Kosten des Vorhabenträgers aufstellen bzw. stellt die Rechnung selbst auf.

- 3) Der Vorhabenträger gliedert die Schlussrechnungen so, dass aus ihnen die Höhe des tatsächlichen Erschließungsaufwandes zu ersehen ist, und zwar getrennt für

- Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
- Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen
- Fahrbahnen
- Geh-/Fuß- und Radwege
- Straßenentwässerung
- Straßenbeleuchtung
- Straßenbegleitgrün und Bäume
- Lärmschutzwand gem. § S 4
- Ausgleichsmaßnahmen gem. § S 3
- Planung und Bauleitung
- Vermessung, Vermarkung und Schlussvermessung

Aus den Schlussrechnungen muss sich ergeben, welche Kosten auf den Mischwasserkanal bzw. Regen- und Schmutzwasserkanal und die Grundstücksanschlüsse entfallen.

§ E 10

Kosten der Grundstücksentwässerung, Kanalanschlussbeiträge

- 1) Die für den Bau von Teilen der öffentlichen Abwasseranlage entstandenen und anerkannten Kosten - abzüglich 23,7 % bei Mischwasserkanälen als Anteil für die Straßenentwässerung - werden auf die nach der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Satzung für die in § A 1 Abs. 1 des Vertrages genannten Grundstücke zu erhebenden Kanalanschlussbeiträge angerechnet.
- 2) Übersteigen die anerkannten Kosten - abzüglich 23,7 % (vgl. Abs. 1) - die Höhe des satzungsgemäßen Kanalanschlussbeitrages, so hat der Vorhabenträger keinen Anspruch auf Erstattung der über die Höhe des Kanalanschlussbeitrages hinausgehenden Kosten.

Ergibt sich aus der Verrechnung ein Erstattungsanspruch der Stadt, ist dieser durch den Vorhabenträger zu begleichen. Der Erstattungsanspruch entsteht mit

der Übernahme sämtlicher Erschließungsanlagen durch die Stadt. Der Anspruch wird 1 Monat nach seiner Entstehung fällig.

§ E 11

Regelung zur Beitragspflicht

- 1) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die außerhalb des Vertragsgebietes liegenden Erschließungsanlagen "August-Brust-Straße" und "Baaksquell" Baugrundstücke des Vertragsgebietes erschließen.

Die Stadt verpflichtet sich, diese Erschließungsanlagen möglichst zeitgleich auszubauen. Für die durch diese Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen eine Beitragspflicht gemäß § 133 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Erschließungsbeitragssatzung und eine Beitragspflicht zum Kanalanschluss lt. Beitragssatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Dülmen.

Nach einer vorgenommenen Berechnung werden sich die Erschließungsbeiträge und die Kanalanschlussbeiträge für die Grundstücke des Vertragsgebietes voraussichtlich auf folgende Summen belaufen:

	Erschließungsbeiträge	Kanalanschlussbeiträge
August-Brust-Straße		
(von Auf der Flage bis Baaksquell)	68.039,53 DM	36.180,00 DM
Baaksquell		
(von August-Brust-Straße bis Borkener Straße)	101.178,56 DM	50.724,00 DM
Auf der Flage		
(von August-Brust-Straße bis Borkener Straße)	- -	47.966,00 DM

- 2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, gleichzeitig mit dem Abschluss des Durchführungsvertrages Vereinbarungen über die Ablösung der in Abs. 1 genannten Erschließungsbeiträge und Kanalanschlussbeiträge mit Kostenersatz abzuschließen.

Teil IV
Schlussbestimmungen

§ S 1
Kostentragung

- 1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. § E 10 bleibt unberührt.
- 2) Sofern der Stadt ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Vorhabenträger innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstattet.
- 3) Sofern der Stadt Aufwendungen aus einer Verwaltungsvereinbarung mit dem WSBA hinsichtlich des Ausbaues der Einmündung der Straße "Baaksquell" in die L 600 „Borkener Straße“ entsteht, wird dieser vom Vorhabenträger innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstattet.

§ S 2
Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- 1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- 2) Die Veräußerung von Grundstücken oder die Vergabe grundstücksgleicher Rechte im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat und der Vertrag über die kosten- und lastenfreie Übergabe der Erschließungsflächen und der für den Ausbau der August-Brust-Straße und der Straße Baaksquell benötigten Flächen notariell beurkundet worden ist.

§ S 3

Ausgleichsmaßnahmen

Basierend auf § 11 des städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger, die dem Ausgleich des durch die bauliche Nutzung des Vertragsgebietes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft dienenden Maßnahmen im Sinne des § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in den zur Zeit geltenden Fassungen (Ausgleichsmaßnahmen) durchzuführen.

Die Maßnahmen sind auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schmeddinghove" auf einer Fläche im Gemeindegebiet, südlich der Ortschaft Hiddingsel vorgesehen. Die Ausgleichsfläche (Dülmen-Kirchspiel, Flur 81 "Nienkamp", Teil von Flurstück 18) (Anlage 2) umfasst 1,837 ha und befindet sich und verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Ausgleichsmaßnahmen (Aufforstung) vor Realisierung des Vorhabens, spätestens jedoch in der dem Baubeginn folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Dazu sind auf 1,51 ha der bezeichneten Fläche (Anlage 2) Stieleichen (*Quercus robur*) mit einer max. 30 %igen Beimischung von Hainbuchen (*Carpinus betulus*) flächendeckend im Reihen- und Quadratverband mit mindestens 1 Pflanze pro 2 m² anzupflanzen.

Die Aufforstung ist gemäß den Vorschriften des Landesforstgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG) in der jeweils gültigen Fassung dauerhaft zu pflegen und zu bewirtschaften.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit der Stadt (Fachbereich Straßen- und Landschaftsbau) abzustimmen. Die Regelungen dieses Vertrages sind auf die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend anzuwenden.

§ S 4

Lärmschutzwand

- 1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Lärmschutzwand (Anlage 3) in voller Länge vor Fertigstellung der ersten Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken, spätestens jedoch vor Aufnahme der Nutzung, fertigzustellen. Die Lärmschutzwand verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers.

- 2) Die Errichtung der Lärmschutzwand hat der Vorhabenträger nach Ausführungsplänen (Anlage 6) durchzuführen. Sollten bei der Baudurchführung vor Ort Änderungen notwendig werden, sind diese nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.

§ S 5

Folgekosten

Als Folge der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplanten Wohnungsbaumaßnahmen könnten der Stadt in Abhängigkeit von der konkreten Nachfrage- bzw. Angebotssituation nach Aufnahme der Wohnnutzung insbesondere Kosten für die Bereitstellung zusätzlicher Kindergartenplätze entstehen. Bei einem angenommenen zusätzlichen Bedarf von 11 Kindergartenplätzen ergäben sich nach anliegender Kostenermittlung (Anlage 7) rechnerisch Gesamtinvestitionen in Höhe von 162.547,00 DM.

Da die Stadt aufgrund ihrer angespannten Finanzlage nicht in der Lage ist, die potentiellen Aufwendungen in vollem Umfang aus ordentlichen Haushaltsmitteln zu erbringen und daher ein Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter dem Vorbehalt eines Investitionsbeitrages des Vorhabenträgers steht, verpflichtet sich dieser, durch Zahlung eines Betrages bis zur Hälfte der nach Anlage 7 ermittelten Investitionsvolumens, d.h. bis zur Höhe von 81.273,50 DM, an den Folgekosten zu beteiligen, wenn und soweit innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tatsächliche Aufwendungen für nachfragebedingte Erweiterungen bestehender Kindergärten zugunsten zusätzlicher Kindergartenplätze im Einzugsbereich des Plangebietes oder entsprechende Neubaumaßnahmen entstehen.

§ S 6

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ S 7

Sicherheitsleistungen für Erschließungsmaßnahmen

- 1) Zur Sicherung aller sich aus §§ E 1, E 2, E 3, E 8, S 1, S 3 (Ausgleichsmaßnahmen) und S 4 (Lärmschutzwand) für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 1.000.000,00 DM (in Worten: "Eine Million Deutsche Mark") durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft der
..... (Bank/Sparkasse) vor Beginn der Erschließungsarbeiten. Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben, wobei sich die Freigabe nach der finanziellen Höhe der jeweils fertiggestellten Teilleistung richtet. Vor Freigabe der Teilbeträge durch die Stadt hat der Vorhabenträger den Nachweis zu erbringen, dass er seinen finanziellen Verpflichtungen gegenüber den Firmen, die die Leistungen erbracht haben, nachgekommen ist. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 v.H. der Bürgschaftssumme nach Satz 1 so lange, bis die vereinbarte Sicherheitsleistung erreicht ist.
- 2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- 3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- 4) Die Bürgschaften sind auf den Vordrucken der Stadt auszustellen. Gewährleistungsbürgschaften können auch durch entsprechende Gewährleistungsbürgschaften von ausführenden Unternehmen gestellt werden.
- 5) Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ S 8

Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S 9

Schlussbestimmungen

- 1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- 2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ S 10

Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Weitere Wirksamkeitsvoraussetzung ist die Übergabe der Sicherheit und der Abschluss des notariellen Vertrages über die lasten- und kostenfreie Übertragung der künftigen öffentlichen Erschließungsflächen auf die Stadt sowie der Abschluss der Vereinbarungen zur Ablösung der Erschließungsbeiträge und Kanalanschlussbeiträge.

Darüber hinaus ist als Voraussetzung für die Wirksamkeit des Vertrages die forstbehördliche Genehmigung nach § 41 (1) Landesforstgesetz (LFoG) für die Erstaufforstung auf der für den Ausgleich gem. § S 3 vorgesehenen Fläche vorzulegen.

Stadt Dülmen

Westfälische Obst- und
Gartenbaubetriebe

Dülmen, den

Dülmen, den

(Püttmann)

(Leushacke)

(Kirchbeck)

STADT DÜLMEN

BEGRÜNDUNG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SCHMEDDINGHOVE“

in Dülmen - Mitte, Gemarkung Dülmen Stadt, Flur 1, Flurstücke 3842 u.a.

GLIEDERUNG

1. Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Dülmen und sein räumlicher Geltungsbereich
2. Der Bestand im Plangebiet und in seiner Umgebung
 - 2.1 Vorhandene Flächennutzung
 - 2.2 Einrichtungen für Gemeinbedarf, Einrichtungen zur Versorgung und Erholung
 - 2.3 Verkehrserschließung
 - 2.4 Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser, Regenwasser-, Abwasser- und Abfallentsorgung, vorsorglicher Brandschutz
 - 2.5 Immissionen
 - 2.6 Altlasten
 - 2.7 Denkmalschutz
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
5. Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 9(1) BauGB
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen
 - 5.3 Bauweise, Zahl der Vollgeschosse
 - 5.4 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 - 5.5 Die Stellung der baulichen Anlagen
 - 5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen
 - 5.7 Die Verkehrsflächen
 - 5.8 Ausgleichsmaßnahmen, Bindungen für Bepflanzungen
 - 5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen
 - 5.10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

GLIEDERUNG (Fortsetzung)

6. Örtliche Bauvorschriften (zeichnerische und textliche Gestaltungs- Festsetzungen) des Bebauungsplans gemäß § 86 BauO NW i.V. m. § 9(4) BauGB
 - 6.1 Dachformen und Dachneigungen
 - 6.2 Dachdeckung, Dachüberstände, Dachaufbauten und -einschnitte
 - 6.3 Außenwände
 - 6.4 Gestaltung von Einfriedungen
7. Kennzeichnungen und Hinweise
 - 7.1 Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung schädlicher Umweltwirkungen
 - 7.2 Maßnahmen zur besseren Nutzung von Wohnraum
 - 7.3 Bodendenkmäler
 - 7.4 Vorbelastung des Plangebiets durch Lärmimmissionen
8. Maßnahmen zur Bodenordnung
9. Flächenbilanz
10. Kosten

1. Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Dülmen und sein räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Schmeddinghove“ liegt im nordwestlichen Bereich der Ortslage Dülmen - Mitte.

Das Plangebiet umfaßt ca. 32.000 m² Bruttobauland.

Sein räumlicher Geltungsbereich wird begrenzt

im Nordosten	durch die August- Brust- Straße (nicht ausgebauter Abschnitt zwischen Baaksquell und Auf der Flage)
im Südosten	durch die Straße „Auf der Flage“
im Südwesten	durch die Borkener Straße (L 600)
im Nordwesten	durch die Straße Baaksquell (nicht ausgebauter Abschnitt)

2. Der Bestand im Plangebiet und in seiner Umgebung

2.1 Vorhandene Flächennutzung

Auf der Fläche des Plangebiets lag früher die Hofstelle „Schmeddinghove“, von der nur noch eine nicht mehr genutzte Scheune vorhanden ist. Das Gelände wird heute als Acker- und Weideland genutzt. Ein schützenswerter Gebäude- oder Baumbestand ist nicht vorhanden. Das Gelände ist bis auf eine leichte Böschung zur Borkener Straße nahezu eben. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 79 m und 81 m über NN.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegen im Nordosten ein öffentlicher Kinderspielplatz und im Nordwesten im Bereich eines früheren Steinbruchs ein wertvoller Baumbestand aus Eichen, Buchen und Wildkirschen, der durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 93/1 „Baaksquell“ geschützt ist. Die Borkener Straße (L 600) bildet die Südwestgrenze des Plangebiets.

Die das Plangebiet umgebenden Wohngebiete sind geprägt durch eine Bebauung aus ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie wenigen Hausgruppen. Wo die Größe der Baugrundstücke dies zuließ, hat in den letzten zwanzig Jahren eine Nachverdichtung stattgefunden, indem die rückwärtigen Grundstücksanteile ebenfalls mit Familienheimen bebaut wurden, die über Stichstraßen erschlossen sind.

2.2 Einrichtungen für Gemeinbedarf, Einrichtungen zur Versorgung und Erholung

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegen an der August- Brust- Straße ein öffentlicher Kinderspielplatz und ein Kindergarten.

Die Grundschule befindet sich nördlich der Coesfelder Straße in einer Wegeentfernung von ca. 850 m an der Josef- Helming- Straße.

Die Stadt Dülmen verfügt außerdem über alle Arten weiterführender Schulen, die für Schüler vom Plangebiet aus mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen sind.

An der Coesfelder Straße befindet sich in einer Wegeentfernung von ca. 700 m ein Supermarkt zur Grundversorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2.000 m. Es ist daher auch mit dem Fahrrad problemlos zu erreichen. Hier liegen die Stadtverwaltung sowie zahlreiche kirchliche und kulturelle Einrichtungen.

Der Einzelhandel deckt mit seinem Angebot überwiegend den kurz- und mittelfristigen Bedarf ab.

Mit dem Wildpark des Herzogs von Croy steht den künftigen Bewohnern des Plangebiets in unmittelbarer Nähe ein sehr großes und attraktives Erholungsgebiet zur Verfügung.

2.3 Verkehrserschließung

Von den örtlichen Erschließungsstraßen, die das Plangebiet begrenzen, ist zur Zeit nur die Straße Auf der Flage für den KFZ - Verkehr ausgebaut. Baaksquell und August-Brust-Straße sind nur als Feldwege vorhanden. Ihr Ausbau ist im Zuge der Erschließung des Plangebiets vorgesehen.

Das Plangebiet hat eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz: Der Autobahnanschluß Dülmen ist über die Straßen Baaksquell, Auf der Flage und Coesfelder Straße in etwa 700 m Entfernung zu erreichen. Die Borkener Straße (L 600) verbindet Dülmen mit Borken, Bocholt und der Autobahn A 31 Ruhrgebiet - Emden. Sie ist in Bereich des Plangebiets anbaufrei und mit einem kombinierten Fuß- und Radweg ausgestattet, der von der Fahrbahn durch einen Grünstreifen getrennt ist.

Die Wegeentfernung zum Bahnhof Dülmen beträgt etwa 3 km. Von hier aus bestehen Bahnverbindungen Richtung Münster und Essen (alle 30 Minuten) und Richtung Dortmund und Gronau (alle 60 Minuten)

Das Plangebiet ist über die Buslinie 653, die auf der Straße „Auf der Flage“ verkehrt direkt an den ÖPNV angebunden. In diesem Zusammenhang besteht heute im Plangebiet im Einmündungsbereich der August-Brust-Straße ein Buswartehäuschen. Dieses wird im Zuge des Bebauungsplanes überplant. Ein Ersatzstandort ist an der Straße „Auf der Flage“ gegenüber der Einmündung Fleigenkamp als Verkehrsfläche festgesetzt.

2.4 Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser, Abwasser- und Abfallentsorgung, vorsorglicher Brandschutz

Da das Plangebiet auf allen Seiten von öffentlichen Straßen und Wegen umgeben ist, in denen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen oder im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt werden können, kann die Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser durch die Stadtwerke Dülmen GmbH gewährleistet werden.

Für die Stromversorgung wird ergänzend die Errichtung einer Trafo-Station erforderlich, die im Bereich der öffentlichen Parkfläche vorgesehen und dort als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt ist.

Der erforderliche vorsorgliche Brandschutz mit einer Löschwasserversorgung von 800 l/min. über 2 Stunden = 48 m³ /Stunde kann über das Trinkwassernetz des Versorgungsbetriebes als Grundschutz sichergestellt werden.

Das Plangebiet soll laut Generalentwässerungsplan im Mischsystem entwässert werden. Ausreichend dimensionierte Abwasserkanäle liegen in den Straßen Baaksquell, August-Brust-Straße und Auf der Flage. Nach Ergebnissen einer fachgutachterlichen Untersuchung kann Regenwasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht versickert werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch eine private Firma.

2.5 Immissionen

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine gewerblichen Betriebe und Anlagen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen könnten.

Durch die Verkehrsbelastung der Borkener Straße (L 600) ist das Plangebiet jedoch nach den gutachterlichen Ermittlungen des Ingenieurbüros IBAK, Ascheberg, verkehrlichen Belastungen ausgesetzt, die die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts überschreiten.

In Nachbarschaft zum Plangebiet verläuft außerdem die Bahnstecke Dortmund - Gronau. Die durch Personen- und Güterzugverkehr auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen überschreiten nach den gutachterlichen Ermittlungen des Ingenieurbüros IBAK nicht die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

2.6 Altlasten

Das Plangebiet ist in der Vergangenheit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand haben sich keine Anhaltspunkte für eine Kontamination des Bodens ergeben.

2.7 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Erkenntnisstand bestehen für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzes. Durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan sollen Bauherren verpflichtet werden, etwaige Funde der Stadt Dülmen und dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Schmeddinghove“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. (§ 8(2) BauGB)

Im Nordwesten des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 93/1 „Baaksquell“ an. Der nicht ausgebaute Teilabschnitt der Straße Baaksquell zwischen August-Brust-Straße und Borkener Straße liegt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Er soll zur Erschließung der Grundstücke im Plangebiet „Schmeddinghove“ mit heran gezogen werden.

Im Südosten des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 91/1 „Fleigenkamp“ an, durch den die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile der Baugrundstücke ermöglicht wurde.

Im Nordosten des Plangebiets besteht kein Planungsrecht. Hier richtet sich die Bebauung nach § 34 BauGB.

4. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

In der Stadt Dülmen besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, sowohl durch die einheimische Bevölkerung als auch durch zuzugswillige Neubürger. Das Plangebiet ist bereits auf drei Seiten von Baugebieten umgeben und die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung fügt sich daher nicht mehr sinnvoll in das Siedlungsgefüge der Stadt ein. Um das vorhandene Defizit an geeigneten Grundstücken für den Wohnungsbau zu mildern und um dauerhaft eine wirtschaftliche Nutzung der in diesem

Stadtgebiet vorhandenen Erschließungsanlagen und Gemeinbedarfseinrichtungen zu sichern, soll im Plangebiet eine Wohnnutzung ermöglicht werden.

Das notwendige Planungsrecht für eine Erschließung und Bebauung des Gebietes soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BauGB geschaffen werden. Dabei obliegt die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie die Durchführung der baulichen und sonstigen Maßnahmen einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen für das Plangebiet einem privaten Vorhabenträger, der zugleich Eigentümer der Grundstücksflächen ist. Grundlage ist ein zu diesem Zweck zwischen Stadt und Vorhabenträger abgeschlossener Durchführungsvertrag.

5. Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 9(1) BauGB

Die fett gedruckten Ordnungsziffern in Klammern am linken Rand beziehen sich auf die Ziffern der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, in dem neben Wohngebäuden auch weitere mit dem Wohnen zusammenhängende Nutzungen zulässig sind. Damit wird den heutigen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen Rechnung getragen. Besonders mit den neuen Techniken der Datenverarbeitung ist es beispielsweise durchaus möglich, in einem allgemeinen Wohngebiet einen nicht störenden Handwerksbetrieb zu führen, ohne daß das Wohnumfeld dadurch beeinträchtigt wird.

(1.1)

Die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen mit einem erhöhten KFZ- Aufkommen durch Beschäftigte und Besucher zu rechnen wäre. Hierdurch würde die Wohnruhe beeinträchtigt und im Straßenraum spielende Kinder könnten durch Kraftfahrzeuge gefährdet werden. Ausgeschlossen werden außerdem Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die einen großen Flächenbedarf haben und deren Betrieb dem Charakter des geplanten Wohngebiets widersprechen würde.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets wird durch die festgesetzte Unzulässigkeit einzelner Arten von Nutzungen nicht berührt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der Zahl der Vollgeschosse und der damit verbundenen Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen eindeutig bestimmt. Daher kann auf die Festsetzung von Geschoßflächenzahlen verzichtet werden.

(1.2a)

Die festgesetzten Traufhöhen von 3,80 m bei eingeschossiger Bauweise und 6,30 m bei zweigeschossiger Bauweise sind so bemessen, daß im Dachgeschoß wahlweise ein Drempel angeordnet werden kann oder eine größere Höhe für das Erdgeschoß möglich ist.

(1.2b)

Die Gesamthöhe der Gebäude wird für ein- und zweigeschossige Bebauung einheitlich mit maximal 9,50 m festgesetzt. Damit wird eine mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unterschiedliche Gebäudehöhen (vergleiche § 16(3) BauNVO) und eine

vermeidbare Verschattung der Wohngärten vermieden, ohne daß dadurch die Nutzbarkeit der Dachgeschosse nennenswert eingeschränkt wäre. Wie aus dem Beiblatt zu dieser Begründung mit zeichnerischen Erläuterungen hervorgeht, ist die Firsthöhe auf die festgesetzten Dachneigungen abgestimmt.

- (1.2c) Es wird außerdem festgesetzt, daß die Erdgeschoßebene nicht mehr als 0,50 m über der Erschließungsstraße liegen darf, um ein einheitliches Ortsbild in der Höhenlage der Gebäude zu erreichen.

5.3 Bauweise, Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der Eigenart der umgebenden Baugebiete, die überwiegend durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt sind, wird im Bebauungsplan offene Bauweise festgesetzt, teilweise mit dem Zusatz 'nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig', damit sich die Neubebauung in Nachbarschaft zu der vorhandenen Bebauung einfügt und ein einheitliches Ortsbild gewahrt bleibt. Aus dem gleichen Grund wird in Angleichung an die benachbarte eingeschossige Wohnbebauung an den Straßen Baaksquell, August-Brust-Straße und Auf der Flage eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. An der Borkener Straße und an dem zentralen Platz im Mittelbereich des Plangebiets muß dagegen keine Rücksicht auf eine benachbarte Bebauung genommen werden. Hier ist daher eine zweigeschossige Bebauung zulässig, die den Bauherinnen und Bauherren eine größere Wohnfläche und eine flexiblere Grundrißgestaltung des Hauses ermöglichen.

Die vorgeschlagene Grundstücksteilung ist im Plangebiet auf eine Bebauung mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern abgestimmt, die Bildung von Hausgruppen bis 50 m Länge nach § 22(2) BauNVO ist parallel zu den Straßen Baaksquell und Borkener Straße möglich. Das gleiche gilt in abgewandelter Form auch für die Bebauung an dem zentralen Platz, wobei hier jedoch aufgrund der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Flächen eine Grenzbebauung nur eingeschränkt zulässig ist. Durch die zeichnerische Festsetzung soll an dem zentralen Platz ein charakteristisches Ortsbild erreicht werden, bei dem die Häuser zur Erschließungsseite als Einzel- bzw. Doppelhäuser erscheinen.

5.4 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Baulinien werden an dem zentralen Platz sowie für zwei Doppelhäuser an der Einmündung der 7 m breiten Erschließungsstraße auf die Straße Auf der Flage festgesetzt, um hier durch die Lage der Wohnhäuser zur öffentlichen Verkehrsfläche eine städtebaulich einprägsame Gestaltung des Ortsbildes zu erreichen. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird mit 14,00 m zeichnerisch festgesetzt. Da ein Wohnhaus eine Bautiefe von 10 - 12 m hat, wird den Bauherinnen und Bauherren damit ein Spielraum eingeräumt, um individuellen Ansprüchen an die Grundrißgestaltung der Wohnhäuser zu genügen. Die festgesetzte Bautiefe ermöglicht auch eine zweckentsprechende Anordnung von Garagen und Stellplätzen auf den überbaubaren Flächen, weil sie nach § 6(11) Nr. 1 BauO NW in den Abstandsflächen der Wohnbauten an den Nachbargrenzen errichtet werden können. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich zusammenhängende nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen, die gemäß § 9(1) BauO NW zu begrünen sind. Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ist unter Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen geregelt. Dabei sind die Bestimmungen des § 19(4) BauNVO zu beachten.

5.5 Die Stellung der baulichen Anlagen

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern bestimmt die traufseitige oder giebelständige Stellung der Wohnbauten in starkem Maße das Ortsbild. Soweit der Bebauungsplan Satteldächer oder versetzte Pultdächer festsetzt, werden daher auch Firstrichtungen

zeichnerisch festgesetzt. Das Planungsbiet „Schmeddinghove“ fügt sich damit in den Charakter der umgebenden Wohngebiete ein, die durch eine überwiegend traufständige Straßenrandbebauung geprägt sind. Da auf der Nordostseite der August-Brust-Straße keine Bebauung liegt, auf die die geplante Bebauung auf der gegenüber liegenden Straßenseite Rücksicht nehmen müßte, wird hier eine giebelständige Bebauung festgesetzt. Bei der Südwestausrichtung der Baugrundstücke ergeben sich so für die Wohnhäuser sehr gute Belichtungsmöglichkeiten über die Giebelseiten.

5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(1.3b) In Dülmen sind in Wohngebieten mit Familienheimen 1,5 Stellplätze / Wohneinheit nachzuweisen, wobei die zu einer Wohnung gehörenden Stellplätze hintereinander angeordnet werden können. Der Bebauungsplan setzt fest, daß der Abstand zwischen einer Garage und der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00 m betragen muß, so daß eine solche Anordnung möglich ist und ein Fahrzeug außerdem bereits auf dem Grundstück abgestellt werden kann, bevor das Garagentor geöffnet wird.

(1.3c) Üblicherweise werden Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze auf den überbaubaren Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet. Nach den textlichen Festsetzungen dürfen Garagen aber auch außerhalb der überbaubaren Fläche, jedoch nur zwischen den Fluchten der vorderen und hinteren Baugrenze errichtet werden. Durch diese Einschränkung soll gewährleistet sein, daß Garagen nicht in die rückwärtigen Gartenbereiche hinein gebaut werden, die als Grünflächen der Erholung der Bewohner dienen sollen und vor Bodenversiegelungen und Lärmbelastungen zu schützen sind.

(1.3a) Da der Bebauungsplan Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten zuläßt, reichen die Festsetzungen zur Anordnung der Garagen nicht in allen Fällen aus, um die notwendigen Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Die zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereiche dürfen daher eingeschränkt als Flächen für KFZ - Stellplätze genutzt werden: Bei Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand (Einzel- und Doppelhäuser) ist die Errichtung von max. 2 Stellplätzen zulässig, d.h., daß neben der Zufahrt zu einer Garage noch ein weiterer Stellplatz im Vorgartenbereich möglich ist. Bei Häusern ohne seitlichen Grenzabstand entfällt diese Einschränkung, weil hier keine andere Möglichkeit zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze besteht. Eine Beschränkung der Anzahl der Stellplätze im Vorgartenbereich ist auch darum notwendig, weil andernfalls die gesamte Grundstücksbreite als Grundstückszufahrt genutzt werden kann, so daß auf der öffentlichen Verkehrsfläche kein Besucher- oder Lieferantenfahrzeug mehr geparkt werden könnte, ohne private Stellplätze zu blockieren.

(2.3) Stellplätze und die ebenfalls als Stellplatzfläche nutzbaren Grundstücks- und Garagenzufahrten sind in ihrer gesamten Fläche in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wobei die Zufahrten eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist begründet durch das Gebot aus § 1a(1) BauGB, wonach Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Die Festsetzung nimmt auch die Bestimmungen des § 9(1) BauO NW auf, wonach nicht überbaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen sind. Da Vorgartenflächen das Orts- und Straßenbild wesentlich mit prägen, ist eine Begrünung dieser Flächen besonders wichtig. Ihre Versiegelung durch Stellplätze muß auf das unabweisbar notwendige Maß beschränkt bleiben.

(1.3d) Beträgt der Abstand der Längsseiten von Garagen, offenen Garagen und Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 3,00 m, ist dieser in einer Mindestbreite von
(1.4a) 0,50 m mit einheimischen standortgerechten Hecken zu begrünen. Auf diese Weise ist

eine eindeutige Trennung zwischen privater Garage oder Stellplatz und der öffentlichen Verkehrsfläche gegeben. Die bepflanzte Abstandsfläche ist optischer Bestandteil der Grundstückseinfriedung, die als Maschendrahtzaun in Verbindung mit Hecken oder Sträuchern herzustellen ist.

Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind untergeordnete bauliche Anlagen, die „dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen“. Dazu gehören u.a. Geräteschuppen und Ställe für Kleintierhaltung, aber auch sonstige bauliche Anlagen, die zu einer Versiegelung des Grundstücks beitragen, z.B.

(1.3c) Zugangswege und Terrassen. (Vergleiche § 19(4) BauNVO). Sie sind außer in Vorgartenbereichen bis zu 30 m³ umbautem Raum (vergleiche § 65(1) Nr.1 BauO NW) auch

(1.3d) auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, müssen aber einen Abstand von mindestens 0,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, damit die Grundstückseinfriedung, bestehend aus einem Maschendrahtzaun und Hecken oder Sträuchern auf der Grundstücksgrenze ohne Unterbrechung durchgeführt werden kann und somit das Ortsbild gewahrt bleibt.

5.7 Die Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist auf allen Seiten von Straßen und Wegeflächen umgeben. Sie werden mit Ausnahme der Borkener Straße (Landesstraße L 600) zur Erschließung der Baugrundstücke herangezogen. Die Straße Baaksquell soll hierbei in einer Breite von 7,50 m ausgebaut und an die Borkener Straße angebunden werden. Sie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 93/1, erfüllt jedoch für die nordwestlich angrenzenden Baugrundstücke keine Erschließungsfunktionen für den KFZ-Verkehr. In der Wegeparzelle liegt eine Baumgruppe, die zu erhalten ist. Die Straße soll in diesem Bereich nur einspurig geführt werden, damit der Wurzelbereich der vorhandenen Eichen soweit wie möglich unverdichtet und unversiegelt bleibt. Durch die Verengung der Fahrbahn wird eine erwünschte Verlangsamung des Verkehrsflusses erreicht.

Die Straße Auf der Flage ist bereits ausgebaut. Der nordwestliche Gehweg hat jedoch nur eine Breite von ca. 1 m. Nach Bebauung der angrenzenden Grundstücke reicht diese Breite für den zu erwartenden Fußgängerverkehr nicht aus. Der Gehweg soll daher um 0,50 m verbreitert werden, damit der Begegnungsverkehr von zwei Menschen möglich ist, ohne daß einer von ihnen auf die Fahrbahn ausweichen muß.

Die Verkehrsflächen im Innenbereich des Plangebiets werden auf der Grundlage der 'Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95' so bemessen, daß sie für die Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke ausreichend dimensioniert sind. Der zentrale Platz, der über eine 7,00 m breite Stichstraße erschlossen wird, ist von allen Wohnwegen aus zu erreichen und hat mehrere Funktionen: Er dient als Treffpunkt für die Anwohner und besonders ihre Kinder und seine Abmessungen erlauben das Wenden von Müllfahrzeugen, Möbelwagen und Lieferfahrzeugen. Hier werden außerdem 18 öffentliche Parkplätze für Besucher, Lieferanten etc. nachgewiesen. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen auf den Wohnwegen und den umgebenden Straßen, so daß der Richtwert von 1 Parkplatz / 4 Wohneinheiten eingehalten werden kann, auch wenn in Häusern zwei Wohnungen geschaffen werden.

Die Wohnwege zwischen dem zentralen Platz und den umgebenden Erschließungsstraßen sind als Anliegerstraßen konzipiert. Bei einer Breite von 5,50 m (Anbindung an die August-Brust-Straße) ist nur ein Begegnungsverkehr PKW/ LKW möglich. Eine platzartige Erweiterung für die Begegnung von 2 LKW ist vorgesehen. Die Wegebreite von 6,00 m (parallel zur Borkener Straße) ermöglicht den Begegnungsverkehr von 2 LKW mit verminderter Geschwindigkeit. Ein Parken von Fahrzeugen im Straßenraum ist in allen Wohnwegen möglich, soweit keine Grundstückszufahrten blockiert werden. Da alle

Wohnwege sowohl an den zentralen Platz als auch an die umgebenden Erschließungsstraßen angebunden sind, können Anlieger und Notdienste alle Grundstücke auch dann erreichen, wenn ein Weg vorübergehend, z.B. durch einen Möbelwagen, nur unter erschwerten Bedingungen durchfahren werden kann.

5.8 Ausgleichsmaßnahmen, Bindungen für Bepflanzungen

Die Schaffung des Wohngebiets stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser ist gemäß § 8(2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Für den Ausgleich steht eine 1,837 ha große Ackerfläche (Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 81, Flurstück 18) im Ortsteil Hiddingsel der Stadt Dülmen zur Verfügung, auf der eine Aufforstung als Eichen-Hainbuchenwald durchgeführt werden soll. Die konkrete Gestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt, dessen Umsetzung im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Dülmen und dem Vorhabenträger geregelt wird.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll erreicht werden, daß im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Flächen Wohngärten als zusammenhängende Grünbereiche gemäß § 9(1) BauONW entstehen und so unterhalten werden. Auch an den Wohnstraßen und -wegen sollen bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen dem Gebietscharakter entsprechend eingegrünt werden. Daher wird festgesetzt,

(1.3d)

(1.4a)

(1.4b)

daß Nebenanlagen und die Längsseiten von Stellplätzen, Carports und Garagen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand einhalten müssen, der mit einheimischen standortgerechten Hecken zu begrünen ist, wenn er weniger als 3,00 m beträgt. Aus dem gleichen Grund wird festgesetzt, daß die Lärmschutzwände an der Borkener Straße auf ihrer Süd-/Südwestseite mit einheimischen Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen sind.

5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen von der Borkener Straße (L 600) ein, die bei freier Schallausbreitung zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (vergleiche Beiblatt 1, Seite 2 zur DIN 18005 - Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau, Teil I) von tags (06 Uhr - 22 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22 Uhr - 06 Uhr) 45 dB(A) führen.

Diese Überschreitung beträgt
in einer Entfernung von 25 m zur Straßenmitte
tags 8,4 dB(A) und nachts 7,4 dB(A).
und in einer Entfernung von 50 m
tags 4,4 dB(A) und nachts 3,4 dB(A)

Ab einer Entfernung von ca. 100 m zur Fahrbahnmitte werden auch bei freier Schallausbreitung die genannten Orientierungswerte von 55 / 45 dB(A) eingehalten.

(1.5a)

Der Bebauungsplan setzt daher für die zeichnerisch gekennzeichneten Flächen gemäß § 9(1) Nr.24 BauGB Schallschutzmaßnahmen an Wohngebäuden fest: Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, daß ihr bewertetes Schalldämm- Maß mindestens einem Wert von 30 dB(A) entspricht. Hierdurch wird sichergestellt, daß die in der VDI - Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern, Hrsg. Verein Deutscher Ingenieure, 1987) empfohlenen Richtwerte für Lärmpegel in den genannten Räumen in jedem Fall eingehalten werden. Da die üblichen Baustoffe und Fenster das der Schallschutzklasse 2 entsprechende Schalldämm- Maß (Zweischeiben-Verglasung) im Regelfall aufweisen, sind erhöhte bauliche Aufwendungen nicht zu erwarten.

- (1.5b) Für die Anliegergrundstücke der Borkener Straße werden außerdem 2,50 m hohe Lärmschutzwände zeichnerisch und textlich festgesetzt, um Lärmeinwirkungen in den Wohngärten auf den nach DIN 18005 zulässigen Orientierungswert zu vermindern. Die einheitliche Herstellung der Lärmschutzwand durch den Erschließungsträger sowie die Art der Ausführung wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die spätere Unterhaltung soll durch entsprechende Vereinbarungen in den Grundstückskaufverträgen oder Erbpachtverträgen gesichert werden.

Für die Obergeschosse der Wohngebäude kann trotz der Lärmschutzwände kein ausreichender aktiver Lärmschutz gewährleistet werden. Hier sind daher zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden notwendig.

5.10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- (1.6) Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in Verbindung mit den vorgeschlagenen Grundstücksabmessungen lassen Wohnhäuser mit ca. 140m² - 180m² Wohnfläche zu. Bauordnungsrechtlich sind außerdem einzelne Wohnräume im Kellergeschoß möglich. Um den Charakter eines Baugebiets mit Familienheimen zu wahren, wird daher festgesetzt, daß je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig sind.

- (3.2) Um eine variable und wirtschaftliche Nutzung der Nutzflächen von Wohnhäusern zu erleichtern, wird empfohlen, deren Grundrisse so zu gestalten, daß eine Teilung in zwei Wohneinheiten möglich ist. Vergleiche hierzu die Begründung des entsprechenden Hinweises.

6. **Örtliche Bauvorschriften (zeichnerische und textliche Gestaltungs - Festsetzungen) des Bebauungsplans gemäß § 86 BauO NW i.V. m. § 9(4) BauGB**

6.1 Dachformen und Dachneigungen

Die gestalterische Eigenart der näheren Umgebung am Baaksquell, der August-Brust-Straße und Auf der Flage wird durch eingeschossige Wohnhäuser mit Satteldächern mit einer Dachneigung von überwiegend 40° - 45° geprägt. Diese Bauform soll im Plangebiet an diesen Straßen in ähnlicher Form übernommen werden, damit in den Übergangsbereichen zwischen vorhandener Bebauung und dem Plangebiet kein gestalterischer Bruch entsteht. An der Borkener Straße muß dagegen nicht auf eine vorhandene Bebauung Rücksicht genommen werden. Hier werden zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach oder versetztem Pultdach mit Dachneigungen zwischen 25° und 30° zugelassen, die den Bauherrinnen und Bauherren eine größere Wohnfläche und eine flexiblere Grundrißgestaltung ermöglichen. Bei einem versetzten Pultdach steigen die Dachflächen von der Traufe zur Hausmitte an, zwischen den gegeneinander geneigten Pultdachflächen besteht ein Absatz, der zur Belichtung innen liegender Räume genutzt werden kann. (Vergleiche die zeichnerische Darstellung im Beiblatt zu dieser Begründung).

Der zentrale Platz als Mittelpunkt des Plangebiets soll durch zweigeschossige Wohnhäuser mit einem Walmdach oder Zeltdach eine sich von der umgebenden Bebauung abhebende besondere städtebauliche Prägung erhalten.

Die Dachneigungen werden mit unterschiedlichen Toleranzen festgesetzt. Doppel- und

- (2.1a) Reihenhäuser erscheinen jedoch äußerlich als ein Baukörper. Für diese Bauformen besteht daher die Notwendigkeit, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen einheitlich zu gestalten.

6.2 Dachdeckung, Dachüberstände, Dachaufbauten und -einschnitte

- (2.1a) Auf die verbindliche Festsetzung einer in Material und Farbgebung einheitlichen Dachdeckung für das gesamte Plangebiet wird verzichtet, um den Bauherren hier eine entsprechende Gestaltungsfreiheit zu geben. Da Doppel- und Reihenhäuser als ein Baukörper erscheinen, sind deren Dachflächen jedoch einheitlich zu gestalten.

- (2.1b) Dachüberstände dienen dazu, die Außenwände der Wohnbauten vor Durchfeuchtung zu schützen. Durch ihr plastisches Vortreten vor die Außenwand und die damit verbundene Profilbildung und Schattenwirkung können sehr unterschiedliche Dachüberstände jedoch zu einer großen gestalterischen Uneinheitlichkeit führen. Sie werden daher auf das Maß von 0,60 m begrenzt, das in Dülmen ortsüblich ist. Die Festsetzung ist nicht auf Vordächer über Eingangsbereichen und überdachte Sitzplätze anzuwenden.

- (2.1c) Dachaufbauten und -einschnitte prägen wesentlich das Erscheinungsbild der Dachfläche und sollen sich dieser gestalterisch unterordnen. Bei einer Dachneigung von 25° - 30° würden sie optisch sehr dominierend aus der Dachfläche herausragen, eine gestalterische Unterordnung wäre nicht gegeben. Sie sind daher erst ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Dachgauben und -einschnitte werden außerdem aus Gründen der optischen Unterordnung in ihren Abmessungen auf die Hälfte der traufseitigen Außenwandlänge beschränkt. Werden mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angebracht, oder werden Dachgauben mit Dacheinschnitten kombiniert, so gilt dies für ihre Gesamtlänge (Summe ihrer traufseitigen Ansichtsflächen). Sie müssen ferner von den Giebelseiten einen Mindestabstand von 2,00 m einhalten, damit in diesen Bereichen die geneigte Dachfläche überwiegt und ihre Umrisse optisch nicht beeinträchtigt werden. Die Art der Gestaltung von Dachaufbauten wird nicht festgesetzt. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind sie jedoch in einer einheitlichen Form und Gestaltung auszuführen, damit der Eindruck eines einheitlich gestalteten Gesamtbaukörpers gewahrt ist.

- (2.1c) Bei eingeschossiger Bauweise und einer Firsthöhe von 9,50 m befinden sich im Dachraum zwei Geschosse, die für Wohnzwecke genutzt werden können. Baulich könnten daher in der Dachfläche Dachaufbauten oder -einschnitte übereinander angeordnet werden. Dies würde zu einer starken optischen Unruhe im Dachbereich führen und die angestrebte Gestaltung des Baugebiets empfindlich stören. Es wird daher festgesetzt, daß nur im untersten Dachgeschoß Aufbauten oder Einschnitte zulässig sind.

- (2.1d) Um zu verhindern, daß bei einer Bebauung an der Nachbargrenze eine Garage oder ein Carport mit Satteldach neben einer Garage mit Flachdach errichtet wird, wird festgesetzt, daß aneinander angrenzende Garagen einheitlich auszuführen sind, da sonst eine extrem uneinheitliche und unkoordiniert wirkende Gestaltung zu erwarten wäre.

6.3 Außenwände

- (2.2a) Um den Bauherren entsprechende Freiheiten bei der äußeren Gestaltung ihrer Häuser einzuräumen, wird keine generelle Festsetzung zur Material- und Farbgebung getroffen. Doppel- und Reihenhäuser wirken äußerlich jedoch wie ein Baukörper und sind daher in einer einheitlichen Material- und Farbgebung auszuführen.

- (2.2b) Der einheitlichen Gestaltung nebeneinander liegender Garagen dient die Festsetzung, daß die Außenwände von Garagen in Material und Farbgebung einheitlich auszuführen sind.

6.4 Gestaltung von Einfriedungen

(2.4.1) Der Straßenraum wird durch die Gestaltung der Straßen- und Wegeflächen, die Abmessungen der Straßenrandbebauung und durch die begrünten Vorgärten und ihre Einfriedungen geprägt. Damit Straßenfläche und Vorgartenbereiche als einheitlich gestalteter Raum wirken, wird festgesetzt, daß Einfriedungen in den zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereichen nur als Hecken bis 0,50 m Höhe zulässig sind.

(2.4.1) An allen anderen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Hecken aus einheimischen, standortgerechten Pflanzen in Verbindung mit Maschendrahtzäunen zulässig. Sobald die Hecke herangewachsen ist, ist der Maschendrahtzaun praktisch unsichtbar in diese eingefügt.

(2.4.2) Besonders bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften werden Terrassenbereiche auf der Gartenseite üblicherweise durch Sichtschutzwände auf der gemeinsamen Nachbargrenze voneinander getrennt. Um eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten, werden sie in ihren Abmessungen auf 2,00 m Höhe und 6,00 m Länge beschränkt.

7. Kennzeichnungen und Hinweise

7.1 Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung schädlicher Umweltwirkungen

Die Beheizung der Wohnräume erfordert etwa 80 % des Energiebedarfs eines Haushalts. Es wird daher empfohlen, Wohnhäuser so auszuführen, daß der Wärmebedarf bei Einzel- und Doppelhäusern 65 KWh/ m² Wohnfläche und bei Reihenhäusern 60 KWh/ m² Wohnfläche im Jahr nicht übersteigt.

Besonders durch eine verstärkte Wärmedämmung der Außenwände und Dachflächen eines Wohnhauses kann die für Heizzwecke benötigte Energie so um ca. 30 % reduziert werden, gemessen an den Werten der geltenden Wärmeschutzverordnung 1995. Die baulichen Mehrkosten für eine verbesserte Wärmedämmung der Wohnhäuser können bis zu maximal 5 % der Baukosten betragen. Diese Mehrkosten amortisieren sich durch Kosteneinsparungen bei der Beheizung der Wohngebäude innerhalb weniger Jahre. Da die Errichtung eines Wohngebäudes eine Langzeitinvestition ist, ergeben sich aus einem erhöhten Wärmeschutz für die Bewohner mittel- und langfristig erhebliche Kosteneinsparungen, die um so höher ausfallen, je mehr die Energiepreise in der Zukunft ansteigen werden.

Die Einsparung von (Heiz-) Energie führt ferner zu einer geringeren Produktion von Kohlendioxid (CO₂). Dieses Gas trägt in erster Linie zur Erwärmung der Erdatmosphäre bei. Das Klimaschutzprogramm der Bundesregierung sieht daher vor, die CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2005 um 25% gegenüber dem Jahr 1990 zu reduzieren.¹ Um dieses Ziel zu erreichen, müssen bei Neubauvorhaben alle technisch durchführbaren und finanziell tragbaren Maßnahmen ergriffen werden, die zu einer CO₂ - Minderung beitragen.

7.2 Maßnahmen zur besseren Nutzung von Wohnraum

Wohnhäuser werden heute meistens für Familien mit Kindern konzipiert und haben entsprechend große Wohnflächen. Sobald die Kinder das Haus verlassen, wohnen dann zwei, oft auch nur noch eine Person in einem für ihre Bedürfnisse viel zu großen Haus. Es liegt daher im Interesse der Hauseigentümer, zumindest die Möglichkeit zu haben,

¹ Bericht der Bundesregierung anläßlich der UN - Sondergeneralversammlung über Umwelt und Entwicklung 1997 in New York

Teile ihres Hauses zu vermieten und zu diesem Zweck die Wohnfläche mit geringem baulichem Aufwand in zwei kleinere Wohnungen unterteilen zu können. Eine solche Teilbarkeit des Wohnhauses dient unter städtebaulichen Gesichtspunkten einer besseren Nutzung vorhandener Wohnflächen und kann in der Summe verhindern, daß immer neue Baulandflächen zur Deckung des Wohnbedarfs in Anspruch genommen werden müssen. Da heute die künftige Entwicklung der Altersrenten nicht absehbar ist, können die Hauseigentümer aus der Untervermietung in ihrem Hause außerdem ein Zusatzeinkommen erzielen, oder sie richten im Haus für ihre erwachsenen Kinder eine eigene Wohnung ein (Mehrgenerationenwohnen).

- (3.2) Es wird daher empfohlen, Wohnhäuser mit mehr als 110 m² Wohnfläche so zu gestalten, daß eine Teilung in zwei Wohneinheiten möglich ist. 110 m² Wohnfläche entsprechen dabei dem statistischen Wohnraumbedarf von 3 Personen (37 m² WFl. / Person). Die Teilbarkeit eines Wohnhauses wird am einfachsten durch eine Grundrißgestaltung erreicht, bei der der Antritt der Treppe in die oberen Geschosse im Eingangsbereich des Hauses liegt, so daß das Erdgeschoß und die Obergeschosse vom Hauseingang aus getrennt erreicht werden können. Die Möglichkeit einer Teilung ist außerdem bei der Elektro- und ggf. Sanitärinstallation zu berücksichtigen.

7.3 Bodendenkmäler

- (3.3) Wie bereits unter Ziffer 2.7 ausgeführt, ist nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen. Trotzdem sind Funde nicht ganz auszuschließen. Der Hinweis soll Bauherren und Architekten auf diese Möglichkeit ausdrücklich aufmerksam machen und ihnen den korrekten Umgang mit solchen möglichen Funden erleichtern.

7.4 Vorbelastung des Plangebiets durch Lärmimmissionen

- (3.4) Die zeichnerische Festsetzung der durch Lärmimmissionen vorbelasteten Flächen zeigt, in welchen Teilen des Plangebiets bei freier Schallausbreitung eine Überschreitung der nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vorgesehenen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet eintritt. Sie wird durch eine auf der Planzeichnung dargestellte Tabelle ergänzt, die die jeweiligen Anhaltswerte für den Lärmpegel einzelner Aufenthaltsräume und die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.5a jeweils erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maße der Außenwandflächen darstellt.

8. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet sind Eigentum des Vorhabenträgers, die Straßen- und Wegeflächen der Straßen Baaksquell, August-Brust-Straße und Auf der Flage sind und bleiben Eigentum der Stadt Dülmen. Soweit sich Änderungen der vorhandenen Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden ergeben, werden diese durch entsprechende Verträge unmittelbar zwischen der Stadt Dülmen und dem Vorhabenträger geregelt. Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 - 84 BauGB sind daher nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

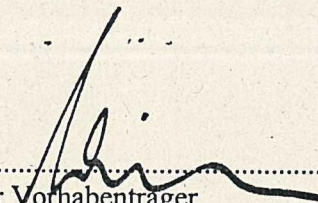
Fläche / Nutzung	Flächengröße	Anteil in %
Bruttobauland im Geltungsbereich des B- Plans*	ca. 33.900 m ²	100 %
öffentliche Verkehrsflächen*	ca. 6.900 m ²	20,4 %
Nettobauland	ca. 27.000 m ²	79,6 %

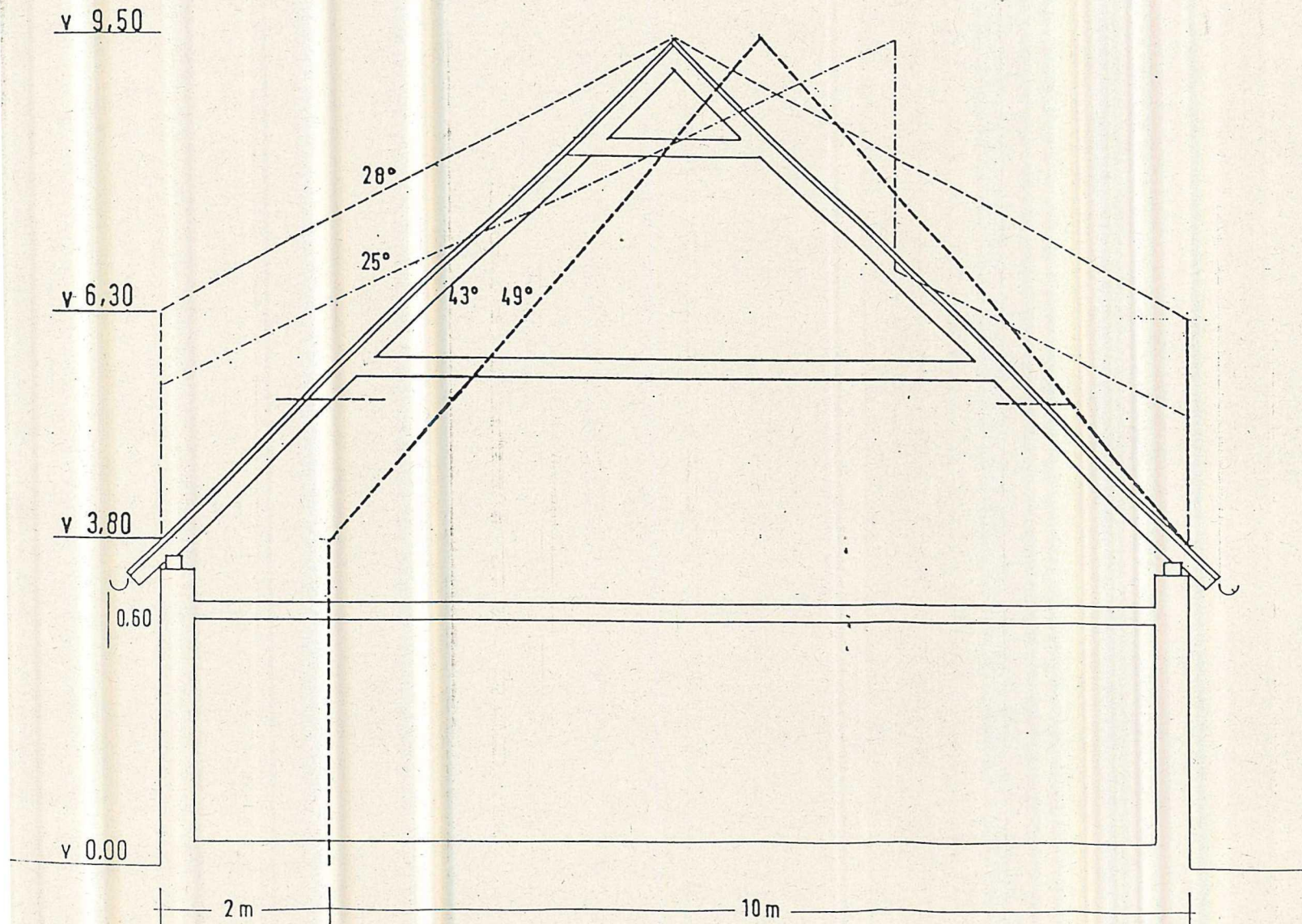
* incl. bereits ausgebaute Teilfläche der Straße Auf der Flage (ca. 1.800 m²), ohne auszubauende Teilfläche der Straße Baaksquell, soweit sie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. (ca. 900 m²)

10. Kosten

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Angabe der Kosten nicht erforderlich. Die anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger entsprechend dem Durchführungsvertrag übernommen.

Dülmen, den 23. 11. 99


.....
Der Vorhabenträger
(Westfälische Obst- und Gartenbaubetriebe
Dülmen GmbH)



Erläuterung zu den zeichnerischen und
textlichen Festsetzungen der zulässigen
Trauf- und Firsthöhen, Dachformen und
Dachneigungen Maßstab ca. 1 : 50