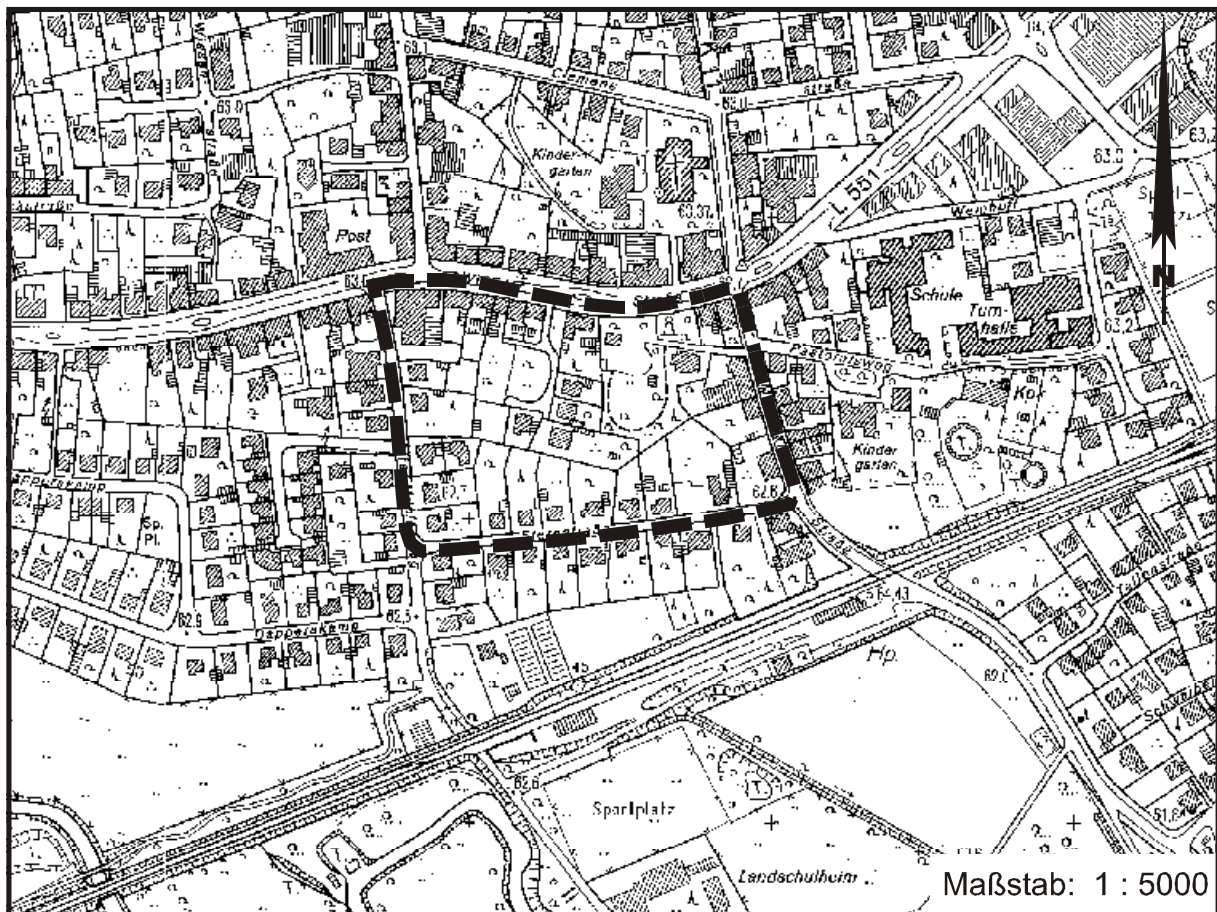


## BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan „**Spiekerplatz**“



Gemarkung Buldern, Flur 1 und 13

## **Inhalt:**

- 1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche**
- 3. Bestehendes Planungsrecht**
- 4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**
- 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
- 6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW**
- 7. Verkehrliche Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung, Wald**
- 10. Immissionsschutz**
- 11. Maßnahmen zur Bodenordnung**
- 12. Altlasten**
- 13. Denkmalschutz**
- 14. Flächenbilanz**
- 15. Kosten**

## 1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Spiekerplatz“ befindet sich im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteiles Dülmen-Buldern zwischen der Weseler Straße (L551), der Max-Planck-Straße, der Sternstraße und der Straße „Alter Mühlenweg“, die den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes umgrenzen.

Insgesamt umfasst das Plangebiet damit eine Fläche von ca. 3,5 ha.

## 2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch dessen angrenzende Umgebung werden entsprechend der zuvor erwähnten zentralen Lage innerhalb des Ortsteiles Buldern im wesentlichen durch die hier dominierende zweigeschossige Geschäftshausbebauung entlang der Weseler Straße und der Max-Planck-Straße sowie durch die zumeist eingeschossigen Wohngebäude im Verlauf der beiden übrigen umgebenden Straßen bestimmt. Ergänzt wird die bauliche Nutzung des Gebietes durch 4 weitere Wohngebäude, die über die Stichstraße „Heckenweg“ im baulichen Hinterland der zuvor beschriebenen Randbebauung des Straßengevierts erschlossen werden. Mit Ausnahme einer weiteren wohnbaulichen Hinterlandbebauung sowie einzelner Garagen und Nebengebäude werden die rückwärtigen Bereiche der Wohngrundstücke weit überwiegend gärtnerisch genutzt, während im Hinterland der Geschäftshausbebauung umfangreichere Anbauten und Stellplätze überwiegen.

Eine Sonderstellung nimmt der Bereich des für die Namensgebung des Bebauungsplanes maßgeblichen „Spiekerplatzes“ ein, der sich mit einer Fläche von ca. 4.500 qm im unmittelbaren Anschluss an die Weseler Straße über etwa 80 m Tiefe in das beschriebene Straßengeviert erstreckt. Seine bauliche Prägung erhält der Platz durch die beiden Fachwerkspieker und - bis zu dessen Abriss im Frühjahr 2009 - durch das ehemalige Amtshaus, das den Platz nach Westen begrenzte. Bei den beiden Spiekern handelt es sich um zweigeschossige Speichergebäude, die im 18. Jahrhundert auf landwirtschaftlichen Hofstellen in Senden bzw. Empte errichtet und 1978 bzw. 1980 durch die Arbeitsgemeinschaft Ortsmittelpunkt Buldern (heute Ortsgemeinschaft Buldern e. V.) zu ihrem heutigen Standort versetzt wurden und seither als Heimat- und Vereinshaus dienen. Das ehemalige Amtshaus diente von 1991 bis 2008 als Asylbewerberunterkunft und wurde aufgrund seiner baulichen Mängel bzw. fehlender wirtschaftlich vertretbarer Nutzungsperspektiven während des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanverfahrens abgebrochen.

Ergänzt wird die bauliche Nutzung des Platzes durch das in unmittelbarer Nähe zur Weseler Straße befindliche Kriegerdenkmal sowie ein kleineres Abstellgebäude im

Rückraum des größeren Spiekers. Sowohl die beiden Speichergebäude als auch das Kriegerdenkmal sind Baudenkmäler im Sinne des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetzes – DSchG) und als solche seit dem 27.07.1983 in die Denkmalliste der Stadt Dülmen eingetragen.

In gestalterischer und funktionaler Hinsicht gliedert sich der Spiekerplatz in zwei unterschiedliche Teilflächen. Während die zwischen der Weseler Straße und dem kleineren Spieker gelegene Freifläche mit Ausnahme einzelner Baumstandorte nahezu vollständig versiegelt ist und als öffentliche Stellplatzanlage dient, wird sowohl das unmittelbare Umfeld des Kriegerdenkmals wie auch die rückwärtige Hälfte des gesamten Areals durch parkartig gestaltete Grünflächen bestimmt. Dabei verleiht insbesondere der halbkreisförmig entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen aufragende dichte Baumbestand der in ihrem im Zentrum angeordneten und von einem Fußweg umsäumten Rasenfläche einen kulissenhaften Rahmen, der als solcher auch das städtebauliche Gesamtbild des Platzes prägt. Genutzt wird der Spiekerplatz im vorderen befestigten Teilbereich als Stellplatzanlage sowie im rückwärtigen Bereich als Parkanlage. Darüber hinaus dient der Spiekerplatz an einzelnen Tagen des Jahres als zentrale Versammlungsfläche und Festplatz des Ortsteiles Buldern.

Während sich im westlichen und südlichen Umfeld des Plangebietes weitere Wohngebiete anschließen, wird die nähere Umgebung in östlicher Richtung mit Ausnahme einzelner Wohngebäude jenseits der Max-Planck-Straße im wesentlichen durch die sich daran anschließenden schulischen und kirchlichen Einrichtungen bestimmt. In nördlicher Richtung dominiert die Wohn- und Geschäftshausbebauung im Verlauf der Weseler Straße, in deren Rückraum sich neben der St. Pankratius Kirche und weiteren kirchlichen Einrichtungen ebenfalls Wohnbebauung anschließt.

### **3. Bestehendes Planungsrecht**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt das Plangebiet wie auch dessen nähere Umgebung weitestgehend den zuvor beschriebenen Realnutzungen entsprechend als "Gemischte Baufläche", als "Wohnbaufläche" und als "Gemeinbedarfsfläche" ohne nähere Zweckbestimmung dar.

Das dem Plangebiet unmittelbar gegenüber gelegene Straßengeviert jenseits der Weseler Straße sowie ein Bereich um die im Westen anschließende Stichstraße "Am Hagen" und das östlich der Max-Planck-Straße befindliche Gebiet zwischen der Weseler Straße und der Bahnstrecke Bremen – Wanne befinden sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 04/4 "Clemensstraße", "Kirschner Buldern" und Nr. 00/5 "Buldern Nord-Ost - Teil II", deren Festsetzungen im wesentlichen ebenfalls der bestehenden Nutzung entsprechen bzw. diese in ihrem Bestand sichern.

#### **4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die von verschiedenen örtlichen Interessengruppen angeregte gestalterische und funktionale Aufwertung des Spiekerplatzes. Im Mittelpunkt stehen dabei die Erschließung des Platzes, die Neuordnung des ruhenden Verkehrs, die räumliche und optische Gliederung der Freiflächen und die künftige bauliche Nutzung des Platzes.

Vor diesem Hintergrund sollen mit dem Bebauungsplan im wesentlichen die Funktion des Platzes als zentraler öffentlicher Raum für unterschiedliche Nutzungsbedarfe der Ortsgemeinschaft gesichert sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine zweckentsprechende Entwicklung des Platzes festgelegt werden. Dabei konzentriert sich der Bedarf an der Nutzung dieses Ortsmittelpunktes auf einen Fest- und Versammlungsplatz sowie ein ergänzendes Angebot an öffentlichen Stellplätzen.

Im Hinblick darauf, dass auch die im privaten Eigentum befindlichen Freiflächen insbesondere im Hinterland der wohnbaulich genutzten Grundstücke innerhalb des Straßengevierts ein nicht nur unwesentliches bauliches Entwicklungspotential bieten, richtet sich die Zielsetzung des Bebauungsplanes auch darauf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete wohnbauliche Hinterlandbebauung zu schaffen, während für die vorderen Grundstücksflächen die Sicherung der bisherigen baulichen Nutzung im Mittelpunkt der städtebaulichen Planung steht.

#### **5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Ausgehend von den vorhandenen Nutzungen und den zugrundeliegenden Sicherungs- und Entwicklungszielen des Bebauungsplanes, setzt der Bebauungsplan die zur Weseler Straße und zur Max-Planck-Straße orientierten Grundstücksbereiche den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, während die daran angrenzenden und bis an die Sternstraße bzw. die Straße "Alter Mühlenweg" reichenden privaten Grundstückflächen als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Im Hinblick auf die zentrale Lage innerhalb des Ortsteiles und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft zum Schulzentrum sowie zu kirchlichen und kulturellen Einrichtungen wurden die in Mischgebieten allgemein bzw. nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit von der Zulässigkeit ausgenommen.

Da sich im Verlauf des Straßenzuges der Weseler Straße in seiner historischen Entwicklung eine Bebauung herausgebildet hat, die nur vereinzelt die in der offenen

Bauweise notwendigen Grenzabstände einhält, im übrigen aber entweder grenzständig bzw. mit Grenzabständen weit unter heutigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen errichtet wurde, erscheint die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise für diese Bereiche des Plangebietes zum Erhalt der städtebaulichen Charakteristik des Straßenzuges und im Hinblick auf eine zweckmäßige Grundstücksnutzung geboten. Mit diesem Erhaltungsziel korrespondiert die Festsetzung einer Baulinie entlang der Weseler Straße im Abschnitt westlich des Heckenweges.

Im überwiegend mit Nebengebäuden bebauten und im übrigen als Freifläche genutzten Hinterland der betreffenden Grundstücke kann auf eine planungsrechtliche Regelung der Bauweise verzichtet werden, so dass die Bebauung dort unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen mit oder ohne Grenzabstand errichtet werden kann. Da der bauliche Bestand innerhalb des an die Max-Planck-Straße angrenzenden Mischgebietes z. T. Grenzabstände einhält, abschnittsweise aber auch Ansätze einer geschlossenen Bebauung aufweist, ohne dass auch unter Einbeziehung der Bebauung im übrigen Straßenverlauf eine bestimmte Bauweise als städtebaulich geboten erscheint, wird hier ebenfalls auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Im Bereich des baulichen Hinterlandes sowie auf den an die Sternstraße grenzenden Grundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes orientiert sich die Festsetzung der offenen Bauweise einschließlich der Beschränkung auf Einzelhäuser an der dort ausnahmslos vorhandenen Bebauung. In dem an die Straße "Alter Mühlenweg" anschließenden Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird mit der darüber hinaus zulässigen Doppelhausbebauung dem Umstand Rechnung getragen, dass sich hier bereits im Ansatz eine Grenzbebauung herausgebildet hat, und dieser Bereich zudem durch eine tendenziell größere bauliche Dichte bestimmt wird.

Unter Bezug auf die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsziele trifft der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur Geschossigkeit sowie zum Maß der baulichen Nutzung für vier unterschiedliche Teilbereiche.

Für die unmittelbar zur Weseler Straße und zur Max-Planck-Straße orientierten Mischgebiete lässt der Bebauungsplan drei Vollgeschosse bei einer maximalen Traufhöhe von 7,50 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 14,00 m zu. Dies entspricht der in diesem Bereich von einem bis zu drei Vollgeschossen reichenden Bebauung, deren drittes Vollgeschoss sich jedoch nahezu ausnahmslos auf die zumeist ausgebauten Dachgeschosse beschränkt und im Interesse am Erhalt dieser städtebaulichen Charakteristik die Begrenzung der Traufhöhe erklärt. Ausgehend davon, dass die sich unmittelbar rückwärtig daran anschließenden Teilbereiche der westlich des Spiekerplatzes gelegen Mischgebiete durch Anbauten mit deutlich reduzierter Höhenentwicklung geprägt sind, begrenzt der Bebauungsplan hier die Traufhöhe auf maximal 4,10 m sowie die Firsthöhe auf 11,00 m, setzt jedoch unter Berücksichtigung des gebäudebezogenen bauordnungsrechtlichen Geschossigkeitsbegriffs die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen auch in diesem Bereich fort. Diese Festset-

zungen lassen gegenüber dem baulichen Bestand innerhalb des betreffenden Teilbereiches eine vertikale bauliche Entwicklung z. B. durch die Errichtung von Dachgeschossen in einem Umfang zu, der auch für das daran angrenzende allgemeine Wohngebiet festgelegt ist.

Im Hinblick auf die bestehende bauliche Dichte innerhalb der betreffenden Mischgebiete wird dort die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der dort zulässigen drei Vollgeschosse kann somit die für Mischgebiete geltende gemäß § 17 BauNVO geltende Obergrenze für die Geschossflächenzahl von 1,2 im Ergebnis deutlich überschritten werden. Dieser Umstand wird jedoch durch die zuvor beschriebene Begrenzung der Gebäudehöhen, die auf eine Bauzeile beschränkte Tiefe der Mischgebiete und die angrenzenden Freiflächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und des Spiekerplatzes in der Weise ausgeglichen, dass eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend den Anforderungen des § 17 BauNVO ausgeschlossen ist.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird differenziert zwischen dem durch eine größere bauliche Dichte gekennzeichneten Grundstücksbereich entlang der Straße "Alter Mühlenweg", in dem mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 die für diesen Gebietstyp bestimmte Obergrenze zugunsten einer weiteren gebietsverträglichen Verdichtung ausgeschöpft wird, und zwischen den an die Sternstraße anschließenden sowie im baulichen Hinterland gelegenen Grundstücksteilen, in denen mit der Begrenzung der baulichen Anlagen auf eine Grundfläche von 160 qm in Verbindung mit der Festsetzung zu Einzelhäusern die Voraussetzung für eine an die dort prägenden Gebäudekubaturen angepasste bauliche Entwicklung geschaffen werden.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Dorfplatz / Dorfgemeinschaftshaus" dient der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung eines zentralen, multifunktional nutzbaren Fest- und Versammlungsplatzes der Ortsgemeinschaft einschließlich einer zweckentsprechenden baulichen Nutzung. Konkret wird insoweit die planungsrechtliche Grundlage für die Durchführung von Schützenfesten, Wochen-, Weihnachts- und sonstigen Märkten, Versammlungen von örtlichen Vereinen und Gemeinschaften, Hochzeitsfeiern und ähnlichen Veranstaltungen, wie aber auch die für den allgemeinen Aufenthalt zum Zwecke der Erholung, Freizeitgestaltung oder des Kinderspiels sowohl auf den Freiflächen des Spiekerplatzes wie auch innerhalb der dortigen Gebäude geschaffen.

Mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sowie zu einer zulässigen Grundfläche von 100 qm wird einerseits eine bauliche Ergänzung der beiden Spieker, wie sie nach aktueller Planung in der Form eines Toiletten- und Abstellgebäudes vorgesehen ist, ermöglicht, andererseits eine umfangreiche bauliche Nutzung des Platzes im Hinblick auf die ihm zugedachte Funktion jedoch ausgeschlossen.

## 6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW

Basierend auf dem Ziel einer bestandsorientierten Entwicklung richtet sich die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften auf Grundlage des § 86 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. V. mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) im Zweck darauf, mit einzelnen Regelungen zu Dachform und –neigung und zur Firstrichtung sowie - für das Allgemeine Wohngebiet - auch zum Umfang von Dachaufbauten, zur einheitlichen Gestaltung aneinandergrenzender Gebäude und zu Einfriedigungen eine Anpassung der Bebauung an die wesentlichen Gestaltungsmerkmale innerhalb der jeweils betreffenden Bereiche sicherzustellen.

## 7. Verkehrliche Erschließung

Mit Ausnahme der als "Heckenweg" bezeichneten Stichstraße zur Erschließung der bereits z. T. bebauten Grundstücke im baulichen Hinterland sowie des in westlicher Verlängerung des Pastoratsweges stichstraßenartig in Richtung Spiekerplatz verlaufenden Abschnittes der Max-Planck-Straße werden die Baugebiete im Übrigen durch die umgebenden Straßen verkehrlich erschlossen. Ergänzt wird diese Erschließung durch die im Bereich des Spiekerplatzes festgesetzte öffentliche Parkfläche, die der funktionalen Ergänzung der unmittelbar angrenzenden Gemeinbedarfsfläche dient und zugleich das Stellplatzangebot im Zentrum des Ortsteiles ergänzt. Dabei soll durch geeignete verkehrliche Maßnahmen sowie durch eine zweckmäßige Gestaltung der Stellplatzanlage eine Durchfahrung der Parkfläche und des "Pastorenkamps" zur Umfahrung des Knotenpunktes Weseler Straße/ Max-Planck-Straße weitestgehend verhindert werden, um die Aufenthaltsqualität im Bereich des Spiekerplatzes als multifunktionaler Freifläche hierdurch nicht zu beeinträchtigen und darüber hinaus auch Lärmbelastungen an der benachbarten (Wohn-)bebauung zu minimieren.

## 8. Ver- und Entsorgung

Entsprechend der bestehenden baulichen Nutzung des Gebietes sind die Anlagen der Ver- und Entsorgung im wesentlichen vorhanden. Lediglich im Bereich des bisher als Privatstraße hergestellten "Heckenweges" muss das im Mischsystem ausgeführte öffentliche Kanalisationsnetz ergänzt werden. Darüber wird mit einer z. T. über den heutigen Bestand hinausgehend festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche die Voraussetzung für eine Befahrbarkeit der Stichstraße durch 3-achsige Müllfahrzeuge zum Zweck einer geordneten Abfallbeseitigung geschaffen.

Über das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Dülmen wird auch der erforderliche Grundschutz für die Löschwasserversorgung mit mind. 48 m<sup>3</sup>/Std. über die Dauer von 2 Stunden gewährleistet.



## 9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung

Ausgehend von den unter Punkt 5 erläuterten Maßfestsetzungen bleibt die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit etwa 11.200 qm weit unter dem für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwertes von 20.000 qm, so dass unabhängig von einer planungsrechtlichen Differenzierung und Einordnung einzelner Teilflächen innerhalb des Plangebietes die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zuvor erfolgt oder zulässig gelten und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich somit ebenso entfällt wie die Erstellung eines Umweltberichts.

Unabhängig davon ergeben sich aus den durch Ortsbegehung gewonnenen Erkenntnissen keine Anhaltspunkte dafür, dass das Plangebiet einen Lebensraum wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten bildet und insoweit die Planung eine erhebliche Störung im Sinne des § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszulösen geeignet wäre.

## 10. Immissionsschutz

Soweit die Nutzung des als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Dorfplatz / Dorfgemeinschaftshaus" festgesetzten Spiekerplatzes für Schützenfeste, Märkte, o. Ä. mit Geräuschemissionen verbunden ist, kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung der im Erlass zur Messung, Beurteilung und Vermeidung von Geräuschemissionen bei Freizeitanlagen<sup>1</sup> genannten Anforderungen unzumutbare Lärmbelastungen der Nachbarschaft vermieden werden, dies insbesondere auch im Hinblick darauf, dass die Inanspruchnahme des Platzes für lärmintensive Veranstaltungen realistisch auf wenige Tage des Jahres und auf seltene Ereignisse im Sinne des Erlasses beschränkt bleiben dürfte.

Unabhängig davon befindet sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich der insbesondere vom Verkehr auf der Weseler Straße ausgehenden Lärmimmissionen, die im bereits bebauten Nahbereich dieser Straße nach Berechnungen auf Grundlage der DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" – Teil 1 des Landes Nordrhein-Westfalen<sup>2</sup> die im Anhang dieser Norm für Mischgebiete bezeichneten Orientierungswerte von tags 60 dB und nachts 45 dB in Höhe des Erdgeschosses um bis zu 8,8 dB am Tag bzw. 11,5 dB in der Nachtzeit überschritten werden. Ohne die Schallschutzwirkung der an der Weseler Straße bestehenden riegelartigen Bebauung würde auch das rückwärtig anschließende Allgemeine Wohngebiet bis zu einer Tiefe von 100 m den von der Weseler Straße ausgehenden Lärmimmissionen

<sup>1</sup> Messung, Beurteilung und Vermeidung von Geräuschemissionen bei Freizeitanlagen, RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V –5-8827.5 – (V Nr.) – vom 23.10.2006

<sup>2</sup> RdErl. d. Min. für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr NW v. 21.07.1988

in einem Umfang ausgesetzt, der die dort geltenden Orientierungswerte der DIN 18 005 von 55 dB tags und 45 dB nachts um bis zu 5,2 dB am Tag bzw. 6,2 dB in der Nachtzeit überschreiten würde. Zum Schutz der in den betroffenen Teilen der angrenzenden Baugebiete zulässigen Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist der in dieser Weise durch Lärmimmissionen vorbelastete Bereich innerhalb des Bebauungsplangrundrisses gesondert gekennzeichnet. Gleichzeitig wird unter Bezug auf diese Kennzeichnung mit den im Bebauungsplan enthaltenen Hinweisen auf die Beachtung der Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zur Ausführung der nach außen abschließenden Bauteile verwiesen.

Im übrigen darf insbesondere auch hinsichtlich des Schutzbedürfnisses der Außenwohnbereiche davon ausgegangen werden, dass unter Einbeziehung der bestehenden Bebauung entlang der Weseler Straße die Lärmimmissionen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets realistischerweise weit unter den genannten Werten liegt und in dem für die Nutzung der Gartenbereiche relevanten Tagzeitraum im Rahmen des zugeordneten Orientierungswertes der DIN 18 005 liegen dürfte.

## **11. Maßnahmen zur Bodenordnung**

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

## **12. Altlasten, Bodenschutz**

Im Hinblick auf die überwiegend wohnbauliche Vornutzung des Plangebietes liegen mit Ausnahme der im Jahre 2005 gutachterlich untersuchten Heizöltankgrube des ehemaligen Amtshauses weder Anhaltspunkte noch konkrete Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor.

Mit dem Abbruch des ehemaligen Amtshauses wurde auch das im Umfeld des bereits zuvor beseitigten Heizöltanks vorhandene Erdreich mit KW-Restkontaminationen entsorgt. Nach der dazu vorliegenden Sanierungsdokumentation des Büros GEOlogik, Münster vom 07.04.2009 wird im Ergebnis dieser Maßnahmen der Sanierungszielwert des verbleibenden Bodenmaterials von 300 mg/Kg KW im Boden sehr deutlich unterschritten. Das Erfordernis für eine Kennzeichnung des Standortes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, besteht somit nicht.

Mit der geplanten Inanspruchnahme von versiegelten bzw. baulich veränderten und bebauten Flächen entspricht der Bebauungsplan den Anforderungen und Belangen des Bodenschutzes.

### 13. Denkmalschutz

Entsprechend den Ausführungen unter Punkt 2 befinden sich mit den am 27.07.1983 in die Denkmalliste der Stadt Dülmen eingetragenen beiden Speichergebäuden und dem Kriegerdenkmal drei Baudenkmäler im Sinne des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetzes – DSchG) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese Denkmäler sind im Plangrundriss nachrichtlich gekennzeichnet.

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vorhanden. Soweit jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht auszuschließen sind, wird im weiteren Planverfahren auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer im Bebauungsplan hingewiesen werden.

### 14. Flächenbilanz

| <b>Festgesetzte Nutzung</b> | <b>Fläche in qm</b> | <b>Anteil i. V. H.</b> |
|-----------------------------|---------------------|------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet      | 21.040,42           | 60,0                   |
| Mischgebiet                 | 8.297,12            | 23,7                   |
| Gemeinbedarfsfläche         | 3.626,91            | 10,3                   |
| Grünfläche                  | 545,76              | 4,4                    |
| Verkehrsfläche              | 1.530,95            | 1,6                    |
|                             | 35.041,17           | 100,0                  |

### 15. Kosten

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist ohne Grunderwerbskosten und Maßnahmen zur Gestaltung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche von folgenden Aufwendungen für öffentliche Maßnahmen auszugehen:

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Kanalbau      | 55.000 €         |
| Straßenbau    | 56.000 €         |
| <b>Summe:</b> | <b>111.000 €</b> |

Aufgestellt:  
Dülmen, den 04.06.2009  
Dez. III / FB 611  
i.V.

Leushacke  
(Technischer Beigeordneter)