

b) Satzungsbeschuß gemäß § 10 BBauG

Es wurde einstimmig folgende Satzung beschlossen:

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Kirchspiel-Dülmen Nr. 8 - Hausdülmen III -"

Gemäß § 10 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBI. I S. 341) und § 103 der BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 1. 1970 (GV. NW S. 96) in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. 12. 1974 (GV. NW 1975 S. 91) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. 4. 1975 (GV. NW S. 304/SGV NW 2023) hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 16. Dezember 1976 nachstehende Satzung beschlossen:

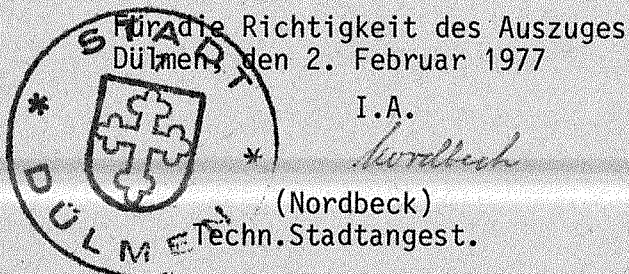
Einziger Paragraph

Der Bebauungsplan "Kirchspiel-Dülmen Nr. 8 - Hausdülmen III -" mit den verbindlichen textlichen Festsetzungen wird als Satzung beschlossen.

gez. Schlieker
(Vorsitzender)

gez. Hörsting
(Stadtverordneter)

gez. Thor
(Schriftführer)



Dez. IV-61
- No/K1 -

4
Einstimmung
Dülmen, den 9. Dez. 1976

Anlage 2 zum Protokoll vom 16. 12. 1976

Beschluß-Vorlage

für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung

am 16. 12. 1976

Punkt 4 der Tagesordnung

Betr.: Bebauungsplan-Entwurf "Kirchspiel Dülmen Nr. 8
- Hausdülmen III" - der Stadt Dülmen

a) Beratung und Beschlußfassung über die eingegangenen
Anregungen und Bedenken gemäß § 2 Abs. 6 BBauG.

b) Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG.

(Bauausschuß vom 14. 12. 1976(1))

Bezüglich der Anlagen wird auf die Beschlußvorlage der
v.g. Sitzung verwiesen.

Zu a):

Während der Offenlegungszeit des Bebauungsplan-Entwurfes
"Kirchspiel Dülmen Nr. 8 - Hausdülmen III-" der Stadt Dülmen
in der Zeit vom 2. 8. 1976 bis einschl. 2. 9. 1976 sind fol-
gende Anregungen und Bedenken eingegangen:

Träger Öffentlicher Belange

1. Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Münster
Schreiben vom 29. 7. 1976 - Az.: 422-4.2L Up/Die 76/3715 -
Anlage 1

Schreiben vom 9. 7. 1974 - Az.: 373-22L Sche/Te 74/2712 -
Anlage 2

Schreiben vom 27. 6. 1973 - Az.: 373-22L Sche/Die 73/2305 -
Anlage 3

Schreiben vom 7. 5. 1973 - Az.: 373-22L Tie/Ha - 73/1554 -
Anlage 4

Schreiben vom 2. 6. 1972 - Az.: 373-22L Sche/Za -
Anlage 5

Beschlußentwurf:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Anregungen und Bedenken des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Münster, bezogen auf das Schreiben vom 27. 6. 1973, zu entsprechen.

Begründung:

Die Wasserversorgung des Gebietes mit ausreichendem Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Gelsenwasser AG sichergestellt.

Das Gebiet ist im genehmigten Generalentwässerungsplan des Ortsteils Hausdülmen enthalten.

Die Kanalisationsanlagen sind bis auf den Anschluß der geplanten Stichstraße am Wallgarten nach genehmigten Plänen gemäß § 45 LWG erstellt. Für die geplanten Neubauten wird bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen die Abwasseranlage betriebsbereit erstellt.

Aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse im Bereich der Bebauungsplan-Entwürfe "Hausdülmen I und Hausdülmen II" wurde durch das Ingenieurbüro Tutthas, Bochum, ein Änderungsentwurf zum Zentralentwässerungsplan des Ortsteils Hausdülmen erstellt. Nach diesem Änderungsentwurf wird das Pumpwerk I auf einen neuen Standort am Burgplatz verlegt und erhält die Bezeichnung Pumpwerk V. An dieses Pumpwerk wird die Schmutzwasserleitung der Gebiete des Bebauungsplan-Entwurfes "Hausdülmen III und IV" angeschlossen und somit der Kläranlage Dülmen zugeführt. Das Pumpwerk V soll im Jahre 1977 gebaut werden. Der Änderungsentwurf wurde bereits zur Genehmigung nach § 45 LWG den zuständigen Behörden vorgelegt,

Die Schreiben vom 2. 6. 1972 und 7. 5. 1973 sind gegenstandslos geworden.

2. Gelsenwasser AG., Gelsenkirchen

Schreiben vom 12. 8. 1976 - Az.: 222/Dr/Wa 965 -

Anlage 6

Beschlußentwurf:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Anregungen und Bedenken der Gelsenwasser AG., Gelsenkirchen in der Weise zu entsprechen bzw. nicht zu entsprechen:

1. daß die vorhandene Wasserleitung in den Bebauungsplan eingetragen wird,
2. einer Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Leitungstrasse nicht entsprochen wird,
3. eine Änderung der Höhenlage der jetzigen Straßen nicht ~~vorgenommen wird.~~ *ist vorgenommen worden.*

Begründung:

Zur Sicherung der vorhandenen Wasserleitung im Bereich dieses Bebauungsplanes wird die Leitungstrasse in den Plan eingetragen.

Eine Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Leitungstrasse in der bisherigen Wegefläche des Verbindungsweges zwischen der B 51 und der Straße "Wallgarten" wird nicht durchgeführt, da bei einer Neubebauung des südlich angrenzenden Grundstücks durch die Verbreiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und der neuen Grenzföhrung eine städtebauliche bessere Eckbebauung geschaffen werden soll. Bei der Bebauung dieser Grundstücksflächen wird eine Abstimmung mit der Gelsenwasser AG. vorgenommen.

Die Änderung der Höhenlage der jetzigen Straßen ist nicht beabsichtigt.

3. Kreis Coesfeld - Der Oberkreisdirektor - 61/Planungsamt -
Schreiben vom 26. 8. 1976

Anlage 7

Beschlußentwurf:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Anregungen des Kreis Coesfeld - Der Oberkreisdirektor - 61/Planungsamt - nicht zu entsprechen.

Begründung:

Nach § 10 Abs. 2 der Landesbauordnung NW sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf dem eigenen Grundstück Spielplätze für Kleinkinder zu schaffen. Für den Bereich des Bebauungsplanes Hausdülmen III und IV würden durch die vorhandene und der geplanten Bebauung ca. 154 Einwohner auf einer Fläche von 5.6 ha wohnen. Entsprechend dem Rd.Erl. d. Innenministers vom 31.7.1974 sind für die Planung von Spielflächen pro Einwohner 2.4 qm zugrunde zu legen. Das würde für beide Bebauungsplanbereiche die Ausweisung eines Spielplatzes in der Größe von 369 qm bedeuten. Diese Fläche würde für die Gestaltung und Ausnutzung für natürliche Spielgegebenheiten zu klein sein. Ein Spielplatz soll eine Spielstätte zum Spielen, ein Erlebnisraum, Ort der Erholung und Bewegung für alle sein. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nördlich angrenzend an die Bereiche der Bebauungspläne Hausdülmen III und IV soll ein zentraler Spielplatz ausgewiesen werden, der auch dann bei seiner erforderlichen Größe mit entsprechendem Spielmaterial für vielgestaltiges Spielen ausgestattet werden kann.

4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Coesfeld
Schreiben vom 27. 8. 1976 - Az.: Er/B -

Anlage 8

Beschlußentwurf:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Anregungen und Bedenken des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Coesfeld nicht zu entsprechen.

Begründung:

In dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der ehem. Gemeinden Stadt Dülmen und Kirchspiel Dülmen ist der Ortskern Hausdülmen als gemischte Baufläche ausgewiesen. Entsprechend dieser Ausweisung ist der Bebauungsplan "Kirchspiel Dülmen Nr. 8 - Hausdülmen III" - gemäß § 8 (2) BBauG entwickelt worden. Der Bebauungsplan-Entwurf der Gemeinde Kirchspiel Dülmen, mit der Ausweisung von WA- und WR-Gebieten entsprach nicht der Ausweisung des Flächennutzungsplanes und wurde durch diese u.a. Mängel vom Regierungspräsidenten ungenehmigt zurückgegeben. Durch die jetzige Ausweisung des MD-Gebietes soll der Gebietscharakter des Dorfes Hausdülmen erhalten und unter Beachtung neuzeitlicher städtebaulicher Grundsätze weiterentwickelt werden.

Das Gewerbeaufsichtsamt ist bei seiner Stellungnahme von den im Rd.Erl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25. 7. 1974 genannten Abständen zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten bei der Beurteilung ausgegangen. Allerdings ist in dieser Vorschrift nichts über Abstände von Gewerbegebieten und Dorfgebieten beschrieben. Auch ist das hier ausgewiesene Dorfgebiet nicht unter die besonders schützenswerten Gebiete wie Wohngebiete einzuordnen.

Nach Abwägung aller Belange des Wohnens und der sonstigen Nutzung im ausgewiesenen MD-Gebiet wird davon ausgegangen, daß beide Funktionen gerade in Hausdülmen seit Jahrzehnten gleichberechtigt nebeneinander stehen.

Die Bewohner dieses Dorfgebietes müssen eine gewisse Störung, die sich aus der gebietstypischen Nutzung ableiten läßt, in Kauf nehmen. Gerade darin unterscheiden sich die stärker schützenswerten Wohngebiete, von den weniger schützenswerten Dorfgebieten.

Es ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes (GRZ, GFZ, Grundstückszuschnitt und -größe) wenig wahrscheinlich, daß sich in diesem Bereich Betriebe ansiedeln, die aus Nachbarschutzgründen als erheblich störend anzusehen sind. Desweiteren kann nach § 15 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren über die Zulässigkeit von Vorhaben entschieden werden, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben positive Stellungnahmen abgegeben:

Handwerkskammer Münster
Wehrbereichsverwaltung III, Düsseldorf
Evangelische Kirche von Westfalen - Bauamt -
Industrie- und Handelskammer Münster
VEW - Bezirksdirektion Münster -
Bischöfliches Generalvikariat Münster
Amt für Agrarordnung, Coesfeld
Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe - Kreisstelle Coesfeld -
Landesverband der Jüdischen Kultusgemeinden von Westf./Lippe

Privater Grundeigentümer

5. Eheleute Auguste und Heinrich Unterberg, Halterner Str. 299,
4408 Hausdülmen
Schreiben vom 28. 8. 1976
Anlage 9

Beschlußentwurf:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Anregungen und Bedenken der Ehel. Unterberg, Hausdülmen nicht zu entsprechen.

Begründung:

Für die t~~zw~~. Grundstücke Gemarkung Dülmen-Kspl., Flur 15, Flurstücke 150 und 186 besteht ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit und soll nur noch auf ein Leitungsrecht ausgedehnt werden.

Die Verlegung der notwendigen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen ist für die Bebauung der angrenzenden Grundstücke erforderlich. Die Verlegung der Kanalisation hat nach dem genehmigten Zentralentwässerungsplan zu erfolgen, damit alle Vorkehrungen, die aus hygienischer Sicht notwendig sind, getroffen werden.

Der Kanalisationsanschluß für die Grundstücke Flur 15 Flurstück 205 (Kleine) und Flurstück 15 (Alberternst) kann nicht zur B 51 verlegt werden, da auf dieser Straßenseite der B 51 kein Kanal vorhanden ist.

Die vor dem Geschäfts- und Wohnhaus Unterberg ausgewiesene Vorgartenfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der ausgewiesenen Baulinie und Baugrenze ist nicht mit der Belastung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt worden. Soweit diese Fläche nicht als Privatverkehrsfläche am Geschäftseingang und vor den Schaufensteranlagen genutzt wird, sollen diese Flächen als Vorgartenflächen gestaltet werden, um entlang der Halterner Straße (B 51) Straßenbegleitgrün zu schaffen, da durch den Ausbau der B 51 hierfür keine öffentlichen Flächen mehr zur Verfügung stehen.

Die Aufteilung der Grundstücke und Bebauung ist unter weitmöglicher Ausnutzung der Flächen im Planbereich erfolgt. Eine Aufteilung kann auf freiwilliger Basis bzw. durch eine allgemeine Umlegung, bei einem weitmöglichen Flächenausgleich, erfolgen.

Der Grundeigentümer Unterberg ist durch die Überplanung der bestehenden Scheune mit Garage nicht verpflichtet, diese Scheune abzubauen. Erst durch den Willen des Grundstückseigentümers auf Errichtung der Garagen ist der Abbruch der Scheune erforderlich.

Die Aufteilung der gepl. Garagen auf verschiedene Eigentümer ist nicht Gegenstand der Festsetzung im Bebauungsplan. Die dargestellte neue Flurstücksgrenze ist nur als Vorschlag eingetragen.

Wieweit die ausgewiesenen Baugrenzen von den Eigentümern der Grundstück Flur 15, Flurstück 205 (Kleine) und Flurstück 15 (Alberternst) bei einer Neubebauung ausgenutzt werden, kann nicht gesagt werden. Es besteht zwar die Möglichkeit, nach den Baugrenzen bis an die Wegegrenze zu bauen, wie es auch durch die Eheleute Unterberg verwirklicht worden ist. Daß hierdurch Nachteile entstehen können, ist nicht begründet.

Die Festsetzung der II-geschossigen Bebauung entlang der Straße "Wallgarten" ist nicht zwingend, sondern als Höchstgrenze ausgewiesen. Somit kann auch in diesem Bereich eine I-geschossige Bebauung durchgeführt werden, wobei gerade in diesem Bereich eine Dachneigung von 20 - 25° festgesetzt wurde, damit sich diese Gebäude bei einer II-geschossigen Bebauung in der Höhe nicht wesentlich über die gepl. Gebäude, im inneren Bereich des Planes, *herausheben*.

Zu B):

Nachdem zu den eingegangenen Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan-Entwurf "Kirchspiel-Dülmen Nr. 8 - Hausdülmen III" - die notwendigen Beschlüsse gefaßt worden sind, kann der Bebauungsplan-Entwurf als Satzung beschlossen werden.

Beschlußentwurf:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt folgende Satzung:

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Kirchspiel-Dülmen Nr. 8 - Hausdülmen III" -.

Gemäß § 10 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) und § 103 der BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 1. 1970 (GV. NW. S. 96) in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. 12. 1974 (GV.NW. 1975 S. 91, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1975 (GV.NW. S. 304/SGV. NW. 2023) hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom

nachstehende Satzung beschlossen.

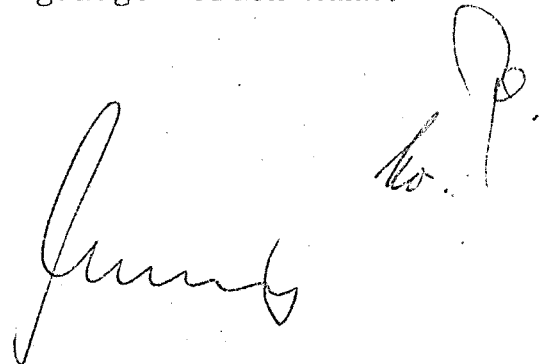
Einzigter Paragraph

Der Bebauungsplan "Kirchspiel-Dülmen Nr. 8 - Hausdülmen III" - mit den verbindlichen textlichen Festsetzungen wird als Satzung beschlossen.

Begründung:

Bei dem Satzungsbeschuß handelt es sich um eine Verfahrensvorschrift, die im BBauG festgelegt ist.

Diese Satzung ist zu beschließen, bevor der Bebauungsplan dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vorgelegt werden kann.

Two handwritten signatures are present at the bottom right of the page. The signature on the left is a large, stylized cursive script, possibly reading 'Jung'. The signature on the right is smaller and more compact, possibly reading 'Ko. P.'.

STAATLICHES AMT
FÜR WASSER- UND ABFALLWIRTSCHAFT
MÜNSTER

422-4.2 L

Gesch. Nr. 422-4.0 L Up/1
(Bei Antwort bitte angeben)

An den
Stadtdirektor
Postfach 1440

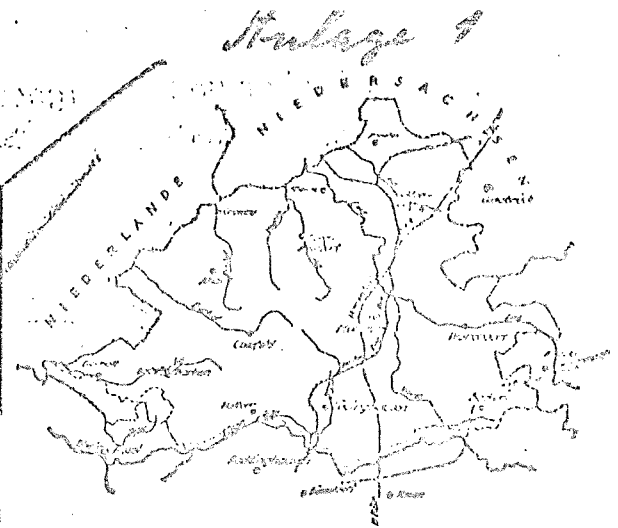
4403 D ü l m e n
a.d.

Oberkreisdirektor Coesfeld
-Kultur- u. Wasserbauamt-
Postfach 206

471 L ü d i n g h a u s e n

Stadtverwaltung
Dülmen
Eing 07. AUG. 1976 *
Amt IV Anl.

Kreis Coesfeld
04. AUG. 1976
Außenstelle Lüdninghausen



MÜNSTER (WESTF.), den 29. Juli 1976
Postschloßfach 8440
Stubengasse 34
(0251) 40511

Betr.: Debauungspläne Stadt Dülmen und Ortst. Hausdülmen

hier: Bebauungsplan Nr. 71/2 "Am Nonnenkanal"

Bebauungsplan Nr. 76/4 "Eisenhütte"

Bebauungsplan Nr. 8 "Hausdülmen III"

Bebauungsplan Nr. 9 "Hausdülmen IV"

Bezug: Ihre Schreiben vom 14.7. und 19.7.1976

Schreiben des OKD Coesfeld vom 22.7.1976

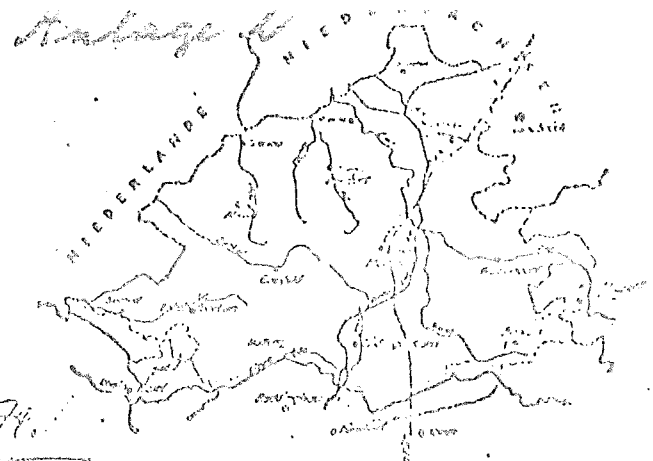
Zu den o.g. Debauungsplänen wurden bereits mit Schreiben vom 9.7. und 2.12.1974 und 4.5.1976 Stellung genommen. Diese Stellungnahmen behalten weiterhin Gültigkeit.

Im Auftrag
(Tiedtke)
Regierungsbaurat

b.w.

FÜR WASSER- UND ABFALLWIRTSCHAFT
MÜNSTER

Gesch. Nr. 373-22^I Sche/Te. 74/ 2712
(Bei Antwort bitte angeben)



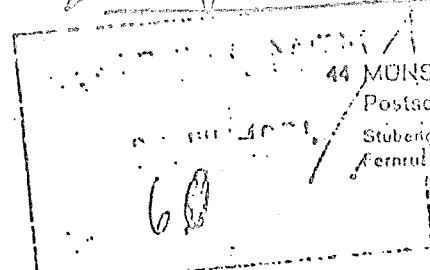
An den
Amtdirektor

4408 Dülmen

o.d. Oberkreisdirektor

- Tiefbauamt

442 Coesfeld



44 MÜNSTER (WESTF.), den 9.7. 1974
Postschloßfach 8440
Stüberigasse 34
Fernruf (0251) 40511

Betr.: Bebauungspläne Hausdülmen, Gemeinde Kspl. Dülmen;

hier: Bebauungspläne

Nr.6 Hausdülmen I,

Nr.7 Hausdülmen II

Nr.8 Hausdülmen III

Nr.9 Hausdülmen IV

Nr.10 Hausdülmen V

Nr.12 Hausdülmen VI

Bezug: Ihre Schreiben vom 28.5.1974

Zu den o.g. Bebauungsplänen wurde bereits mit Schreiben vom 2.6.1972,
27.6.1973 bzw. 28.1.1974 Stellung genommen. Diese Stellungnahmen
behalten weiterhin Gültigkeit.

Bezüglich der Bebauungspläne Nr.7 Hausdülmen II, und Nr.9 Haus-
dülmen IV, schließe ich mich den Stellungnahmen des Kreistiefbau-
amtes Coesfeld vom 26.6.1974 bzw. 24.6.1974 an.

Gesehen und weitergesandt!

Coesfeld, den 12.7. 1974

Kreis Coesfeld

Der Oberkreisdirektor

- Tiefbauamt -

Im Auftrage:

I.A.

Regierungsbaurat

(Wilhelm)

MÜNSTER

Anlage 3

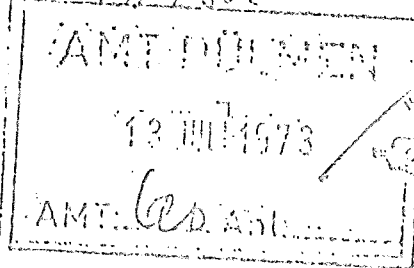
Gesch. Nr. 373-22 II. Scho/Die-75/1365
(bei Antwort bitte angeben)

An den
Amtsdirektor

4403 Dülmen
u. a.

Oberkreisdirektor
-Tiefbauamt-

442 Coesfeld
Postfach



44 MÜNSTER (WESTF.), den 27. Juni 1973
Postschließfach 8440
Stuhengasse 34
Formul (0251) * 46071 / 46072
Note Tel.-Nr.: (3251) * 4 05 11

Betr.: Bebauungspläne Hausdülmen, Gemeinde Kspl. Dülmen

- hier: a) Bebauungsplan Nr. 6 - Teilbereich Hausdülmen I
b) Bebauungsplan Nr. 8 - Teilbereich Hausdülmen III
c) Bebauungsplan Nr. 9 - Teilbereich Hausdülmen IV

Bezug: Ihre Schreiben vom 19.6.1973

Zu den vorgelegten Bebauungsplänen wird in wasserwirtschaftlicher Hinsicht wie folgt Stellung genommen:

a.) Bebauungsplan Nr. 6:

Das festgestellte Überschwemmungsgebiet ist von jeder Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Querschäume sind zu untersagen bzw. von einer höchwasseraufsichtlichen Genehmigung abhängig zu machen.

b.) Bebauungsplan Nr. 9:

Hier gilt ebenfalls das zum Bebauungsplan Nr. 6 Gesagte. Weiterhin darf der Weg entlang des Kettbaches nicht erhöht werden, da dies zu einer Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses führen würde.

Unter folgenden Voraussetzungen werden in wasserwirtschaftlicher Hinsicht Bedenken gegen die o.g. Bebauungspläne nicht erhoben:

- 1.) Es ist sicherzustellen, daß die Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen nach genehmigten Plänen betriebsbereit erstellt worden sind, sofern es sich um Neubauten handelt. Die vorhandene Bebauung sollte nach Fertigstellung des Anschlus-

ses an die Kläranlage der Stadt Dülmen zügig angeschlos-
sen werden.

- 2.) Sofern sich Änderungen gegenüber dem genehmigten Zentral-
abwasserplan ergeben, ist dafür ein Änderungsentwurf zur
Genehmigung nach § 45 TWC vorzulegen.
- 3.) Der Standort des Pumpwerkes I in unmittelbarer Nähe des
Kettbaches ist so zu wählen, daß es von Hochwasser nicht
beeinträchtigt wird.

Im übrigen verweise ich auf meine Stellungnahmen vom 2.6.72
und 7.5.1973, insbesondere auf die erforderliche Abstimmung
mit dem Kreis Recklinghausen.

Gesehen und weitergesandt!!

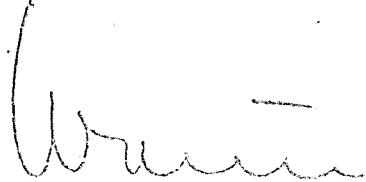
Coesfeld, den 11. 7. 1973

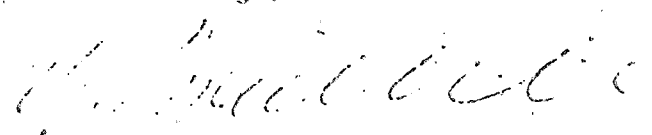
Kreis Coesfeld

Der Oberkreisdirektor

— Telefonat —

im Auftrage:

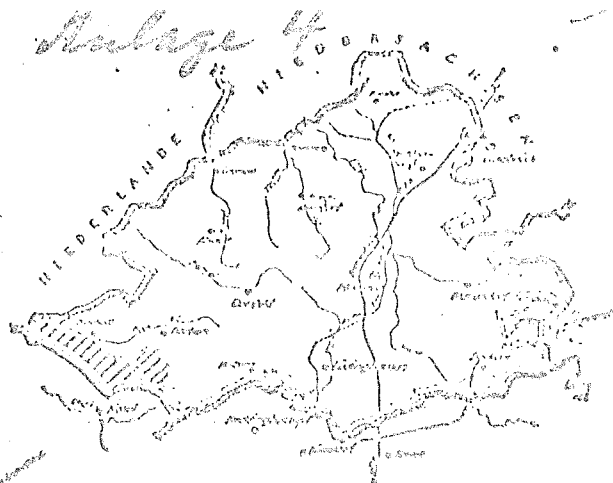

Regierungsbaudirektor


(Lutke Brochtrup)

WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNSTER

Gesch. Nr. 372 - 22 L
(Bei Antwort bitte angeben)

Tic/Ha - 73/1302
AMT DÜLMEN
17. MAI 1973
AMT: *lc* Ant: _____



An den
Stadtdirektor

4408 Dülmen, Postfach

durch den

Oberkreisdirektor

-Tiefbauamt-

442 Coesfeld

14. MAI 1973

44 MÜNSTER (WESTF.), den 7.5. 1973

Postschloßfach 8440

Stübengasse 34

Fernruf (0251) 40071 / 40072

Betr.: Bebauungsplanentwürfe I - IV in Hausdülmen

Bezug: Ihr Schreiben v. 4.4.73 an den Kreis Coesfeld

Mein Schreiben vom 12.4.73 Az. 372-22 L Sche/Kö 73/1302

Eine Aufhöhung des Geländes im Bereich Orbach-Heubach und damit eine geschlossene Bebauung im festgestellten Überschwemmungsgebiet über das vorhandene Ausmaß kann nicht zugestimmt werden. (Bebauungsplan II) Voraussetzung für eine weitere systematische Bebauung wäre eine ausreichende Regelung des Hochwasserabflusses des Heubaches, Orbaches und Kettbaches.

Das gleiche gilt für den Bebauungsplan I. Hier ist nicht nur das festgestellte Überschwemmungsgebiet von jeder Bebauung freizuhalten, Es sind auch alle Anpflanzungen und Querzäune zu untersagen bzw. von einer besonderen Genehmigung abhängig zu machen.

Da aus den vorgelegten Bebauungsplänen eine eindeutige Abgrenzung des festgestellten Überschwemmungsgebietes nicht hervorgeht, halte ich es für dringend geboten, diese Abgrenzung von der Kreisverwaltung in Coesfeld und das Wasserwirtschaftsamt vornehmen zu lassen.

Außerdem halte ich zu den vorgelegten Bebauungsplänen das Einverständnis des Kreises Recklinghausen für eine notwendige Voraussetzung, da die Kreisgrenze im Orbach verläuft und die geplanten Maßnahmen gerade flußaufwärts erhebliche Auswirkungen erwarten lassen

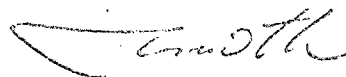
Soweit der Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung und die Kläranlagen Dülmen möglich ist, könnte in überarbeiteter Form den Bebauungsplänen I - IV, soweit sie außerhalb der Überschwemmungsgebiete

b.w.

liegen, zugestimmt werden.

Ich bitte nach Überarbeitung erneut um die Vorlage der Plan-
unterlagen, wobei ich davon ausgehe, daß die Kreise Coesfeld
und Recklinghausen vorab gehört werden.

I.A.



Regierungsbaurat z.A.

WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNSTER

Gesch. Nr. 373 - 22 L Sohe/Za
(Bei Antwort bitte angeben)

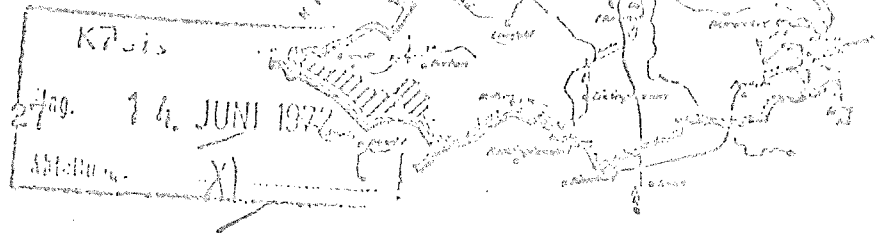
An den
Amtdirektor

4408 Dülmen, Kreuzweg
d.d.

Oberkreisdirektor
- Tiefbauamt -

442 Coesfeld
Postfach

Betr.: Bebauungspläne Hausdülmen
hier: Bebauungsplan I - IV



44 MÜNSTER (WESTF.), den 2. Juni 1972
Postschloßbach 8440
Stubengasse 34
Fernruf (0251) 43381 / 43382

Dülmen

JUN 1972

Abt.

Abt.

Mit Schreiben vom 26.5.1972 hat der Kreis Coesfeld zu den vorgelegten Bebauungsplänen Stellung genommen.

Zwischen dem gemeinsamen Flächennutzungsplan Dülmen und den vorgelegten Bebauungsplänen bestehen erhebliche Abweichungen insofern, als hier Flächen, die in gesetzlichen Überschwemmungsgebieten liegen und nicht als Bauflächen ausgewiesen waren, nun als Bebauungsgebiete genutzt werden sollen.

Ich vermag daher eine positive Stellungnahme zu den Bebauungsplänen vorerst nicht abzugeben. Die Planung muß zunächst überprüft und überarbeitet werden.

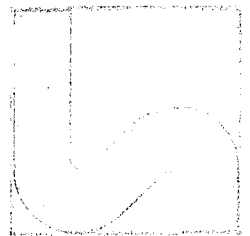
Im übrigen schließe ich mich der Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 26.5.1972 an, wobei ich jedoch darauf hinweisen möchte, daß die Abwasserbeseitigung erst gesichert ist, wenn der Hauptsammler Borkner Straße, das Pumpwerk, die Druckrohrleitung und die Kläranlage Dülmen fertiggestellt und in Betrieb genommen worden sind.

Mit der Bebauung der nicht in gesetzlichen Überschwemmungsgebieten liegenden Flächen kann daher erst begonnen werden, wenn der Anschluß der Entwässerung an die fertiggestellten und in Betrieb befindlichen Anlagen sichergestellt ist.

Das gleiche gilt auch sinngemäß für die Wasserversorgung.

I. A.
Oberregierungsbaurat

Anlage 6



Gelsenwasser AG 4650 Gelsenkirchen · Postfach 2046-700

Stadt Dülmen
Bezernat IV-61
Postfach 1440

4408 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen	
Eing. 19 AUG. 1976 *	
Amt. IV	Anl. Plan

Ihr Schreiben

v. 19.7.1976
No/KI

Unser Zeichen bitte angeben

222/Dr/Wa 965

Telefon

Datum

12.8.1976

Betr.: Erneute Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes "Kirchspiel Dülmen Nr. 8 Hausdülmen III" der Stadt Dülmen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir danken Ihnen für die Benachrichtigung über die erneute öffentliche Auslegung und die Übersendung des o. a. Bebauungsplanentwurfes.

In die beiliegende Ausfertigung haben wir unsere Wasserleitungen in ungefährrer Lage eingetragen. Wie aus dem Plan hervorgeht, soll im Bereich der Verbindungsstraße zwischen B 51 und Wallgarten unsere Leitung NW 100 überbaut werden. Wir bitten Sie, hier die Gebäude so anzuordnen, daß ein ausreichender Abstand zu unserer Leitung verbleibt.

Sofern die jetzigen Straßen in ihrer Höhenlage nicht verändert worden, bestehen unsererseits keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.

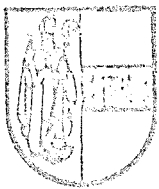
Mit freundlichen Grüßen

GELSENWASSER AG

Anlage

Im Auftrag

Dr. B. Warnmann



KREIS COESFELD

DER OBERKREISDIREKTOR
61/Planungsamt

462 COESFELD, den 26. 8. 1976

Schützenwall

Postfach 1420

Fernruf: Sammel-Nr. (02541) 181

Durchwahl-Nr. (02541) 18-406

Fernschreiber 023305

An den
Stadtdirektor
Postfach 1440

4408 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen	
Eing. 20. AUG. 1976 *	
Amt <u>IV</u>	Anl. <u>—</u>

Betr.: Bebauungsplanentwurf "Hausdülmen III" der Stadt Dülmen

Gegen den o. a. Bebauungsplan werden grundsätzliche Bedenken nicht erhoben. Das Jugendamt meines Hauses ist der Auffassung, daß für die Plangebiete "Hausdülmen III" und "Hausdülmen IV" ein gemeinsamer Spielplatz ausgewiesen werden sollte.

Im Auftrage

(Dr. Krumme)

STAATLICHES GEWERBEAUFSICHTSAMT COESFELD

Anlage 8

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt • 442 Coesfeld • Lelweg

Stadtverwaltung	
Dülmen	
Eing 31. AUG. 1976 *	
Amt <i>IV</i>	Amt



An den
Stadtdirektor der
Stadt Dülmen
Postfach 1440

4408 Dülmen

Ihr Zeichen und Tag

Bitte mein Zeichen in der Antwort angeben

Mein Zeichen
-Er/B.-

Coesfeld
27. August 1976

Betrifft

Betr.: Erneute Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes "Kirchspiel" Dülmen Nr. 8 Hausdülmen III der Stadt Dülmen gemäß § 2 Abs. 6 BBauG

Bezug: Ihr Schreiben vom 19. Juli 1976; Az.: No/KL.

Aus der Sicht des Nachbarschutzes werden zu der Ausweisung folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Nach den bisherigen Bebauungsplanentwürfen sollte die vorhandene Bebauung hauptsächlich als Dorfgebiete und die geplante neue Bebauung als reine Wohngebiete ausgewiesen werden. Nach dem jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen anstelle der reinen Wohngebiete ebenfalls Dorfgebiete ausgewiesen werden. Nach der vorhandenen Bebauung sind dort aber hauptsächlich Wohnungen vorhanden und nur zwei kleinere Stallgebäude, in denen einige Schweine und Rinder sowie Jungvieh gehalten werden können. Offensichtlich geht die Entwicklung, wie sie sich aus dem Zuschnitt der Grundstücke zeigt, in Richtung Wohnbebauung weiter, so daß m.E. die Ausweisung

- 2 -

der Dorfgebiete nicht der tatsächlichen baulichen Nutzung entspricht und auch künftig nicht entsprechen wird. Die Ausweisung der Dorfgebiete ist auch aus Nachbarschutzgründen daher sehr bedenklich, zumal die Bewohner dieser Gebiete erhöhte Störungen des Wohnens hinnehmen müßten und die Neuansiedlung von Druckereien, Mühlen, Grünfüttertrocknungsanlagen, Getreidespeicher sowie Tischlerei, Schlossereien, Landmaschinenreparaturwerkstätten, Handwerksbetriebe usw. zwischen den neu errichteten Wohngebäuden nicht verhindert werden könnte. Ich rege daher an, den Flächennutzungsplan in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche zu ändern, damit sowohl Wohngebiete als auch eventuell Kerngebiete im Bebauungsplan ausgewiesen werden kann. Sollte^{es} jedoch bei der Ausweisung von Dorfgebieten bleiben, so wäre es aus Nachbarschutzgründen erforderlich, daß nach § 5 Abs. 3 Baunutzungsverordnung in allen geplanten Dorfgebieten die Tierhaltung ausgeschlossen werden müßte.

Sollte die Tierhaltung beibehalten werden dürfen, so müßten im Einzelfall nach Größe der Tierhaltung entsprechende Schutzzonen von Wohngebäuden freigehalten werden. Beispielsweise wären bei einem Schweinemaststall von mehr als 300 Schweinen wie er bei landwirtschaftlichen Betrieben heute schon häufig vorkommt, Abstände von mehr als 500 m bis zu Wohngebieten erforderlich, um Störungen insbesondere durch Gerüche zu vermeiden. Auch die Wohngebäude in einem Dorfgebiet könnten nicht unmittelbar an einen solchen Schweinestall angebaut werden, sondern es müßten ebenfalls größere Abstände eingehalten werden.

Sollte der Bebauungsplan noch geändert werden, so bitte ich, mich zu den Änderungen zu hören.

Schließlich bitte ich um Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung

Blatt 2 zum Schreiben vom 27.8.76 an den Stadtdirektor der Stadt Dülmen,

nach § 1 Abs. 4 Bundesbaugesetz hinsichtlich der von mir vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

In Vertretung:

Erwied

(Dipl.-Ing. Erwied)
Oberregierungsgewerberat

Auguste und Heinrich Unterberg, Halternerstraße 299,

4408 Dülmen-Hausdülmen

Bauamt

4408 Dülmen

Stadtverwaltung
Dülmen

Eing. 31. AUG. 1976 *

Amt. IV Ant.

Eingegangen

als Nachfrist

gegen Postzustellung

Nr. 156 der Kart. 107

Hausdülmen, den 28.8.1976

3

Betreff: Einspruch zum Bebauungsplan Dülmen-Hausdülmen Nr. 8
Teilbereich Hausdülmen III Wallgarten.

Wir lehnen es ab, das unsere Weg- und Hofflächen teilweise für allgemeine Zwecke wie die von Ihnen im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht genutzt werden sollen. Es sind unsere Weg- und Hofflächen für die wir Steuern zahlen und doch dann keinen praktischen Nutzen haben. Wie zum Beispiel das Be- und Entladen unserer Fahrzeuge, sowie die unserer Lieferanten und Kunden. Man würde dauernd gestört und behindert durch vorbeiwollende Wegbenutzer. Der Hofraum würde zu einer unruhigen Zone, und Lärm haben wir vor unserem Hause genug. Außerdem sind wir der Meinung, das genug Geh-, Fahr- und Reitwege, die auch für Leitungszwecke genutzt werden können und der Gemeinde gehören, vorhanden sind. Wenn Sie meinen, daß Diese nicht ausreichen, so führen Sie doch die neu geplante Straße anstatt des Wendehammers weiter zum Wallgarten. Die Kanalisationanschlüsse für Kleine und Alberternst können ebenfalls vom Wallgarten sowie von der B 51 aus erfolgen. Damit brauchen Sie unsere Hof- und Wegflächen garnicht in Anspruch nehmen.

Vorgarten und eingrünen vor unserem Haus

Ebenso lehnen wir es ab, die uns gehörenden Flächen vor unserer Bäckerei und Lebensmittelgeschäft, an der B51, einzugrünen oder für Geh- und Leitungsrechte zur Verfügung zu stellen. Der, der Gemeinde gehörende Gehweg ist für diese Zwecke

breit genug. Diese Flächen müssen wir unseren Kunden und Mietern weiter als Parkflächen zur Verfügung stellen können.

Die Aufteilung der Gartengrundstücke im Bebauungsplan benachteiligen eine Reihe von Eigentümern und bringt denen Vorteile die hier ihre Häuser schon errichtet haben. Sie verlieren an ihren Grundstücksgrößen fast nichts, während die Anderen für Straßen und Parkplätze große Flächen zur Verfügung stellen müssen.

Die im Bebauungsplan ⁿeingezeichneten Garagen auf Parzelle 149 können bestimmt nicht in absehbarer Zeit errichtet werden, da dort unsere noch fast neuwertige, für landwirtschaftliche Zwecke genutzte Scheune steht. Wir haben nicht die Absicht unsere Viehhaltung in dieser Scheune aufzugeben und die Scheune abzubauen um Garagen zu errichten.

Die für Kleine und Alberternst eingezeichneten Garagen auf unserer Parzelle 149 lehnen wir ab. Kleine hat ohne weiteres auf seinem Grundstück platz für Garagen.

Die Bebauung der Grundstücke Alberternst und Kleine bis an unsere Weg- und Hofraumgrenze lehnen wir ebenfalls ab. Da uns hierdurch ein Nachteil entstehen kann.

Die Zweigeschossige Bauweise am Wallgarten betrachten wir als unvorteilhaft wegen der schlechten Bodenverhältnisse. Die Dachneigung der Häuser betrachten wir als zu gering.

Hochachtungsvoll

Olufsen Vilmberg
Heinrich Kasperberg