

Dez. IV/61  
- No/K1 -

Dülmen, den 25. Okt. 1978

Beschluß-Vorlage

für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung

am 7. 11. 1978

Punkt 8 der Tagesordnung

---

Betr.: Bebauungsplan-Entwurf Nr. 78/2 "Borgplacken" in der Gemarkung Dülmen-Kspl. der Stadt Dülmen;

- a) Beratung und Beschlußfassung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken gem. § 2a Abs. 6 BBauG,
- b) Beschlußfassung über die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf,
- c) Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG.  
(vgl. Hochbauausschuß vom 26.9.1978 (12))

Zu a):

Während der Auslegungszeit des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 78/2 "Borgplacken" der Stadt Dülmen in der Zeit vom 17.7.1978 bis einschließlich 17.8.1978 sind folgende Anregungen und Bedenken eingegangen:

Träger öffentlicher Belange:

- 1. Kreis Coesfeld - Der Oberkreisdirektor - 61/Planungsamt
  - Schreiben vom 8.8.1978      Anlage 1
  - Schreiben vom 23.5.1978      Anlage 2

Beschlußentwurf:

Den Anregungen des Kreises Coesfeld wird entsprochen.

Begründung:

Die im Bebauungsplan-Entwurf eingetragenen Sichtfelder wurden aus dem Vorentwurf des Kreises Coesfeld entnommen. Diese Sichtfelder sind zu ändern, da sich die neu geforderten Sichtfelder auf den jeweiligen Fahrbahnrand der übergeordneten Straße beziehen müssen (Rast-E) und nicht, wie im Vorentwurf des Kreises angegeben, auf die Fahrbahnmitte der Fahrspuren der übergeordneten Straße K 47.

Die anfallenden Schmutzwässer werden der Kläranlage Dülmen zugeleitet. Die anfallenden Niederschlagwässer werden der Regenwasserkanalisation zugeführt. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird beim Kreis Coesfeld, als untere Wasserbehörde, für die Einleitung der Regenwässer in die Wasserläufe gemäß dem noch aufzustellenden Ergänzungsentwurf für die Kanalisationsanlagen nach § 45 LWG gestellt.

2. Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Münster  
Schreiben vom 3.7.1978 - Az.: 422-4.2 L Up/Te. 78/3192 -  
Anlage 3

Schreiben vom 4.4.1978 - Az.: 422-4.2 L Up/Ke. 78/1470 -  
Anlage 4

Beschlußentwurf:

Den Anregungen und Bedenken des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Münster wird entsprochen.

Begründung:

Das Gebiet des Bebauungsplan-Entwurfes ist im genehmigten Zentralwasserplan "Hausdülmen" enthalten. Ein Ergänzungsentwurf gemäß § 45 LWG wird aufgestellt und den zuständigen Behörden zur Genehmigung eingereicht. Es wird somit sichergestellt, daß bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen die Abwasser- und Versorgungsleitungen nach genehmigten Plänen verlegt werden und betriebsbereit erstellt sind.

Die Bereitstellung von Löschwasser über Hydranten aus dem Trinkwassernetz wird mit der Gelsenwasser AG. abgestimmt, so daß der erforderliche Brandschutz unterstützt durch andere Maßnahmen der Gemeinde sichergestellt wird.

Für die Abwässer des Gewerbegebietes, die keine häuslichen Abwässer sind, wird die Zustimmung der STAWA und des Kreiskulturbauamtes eingeholt. Ist eine Vorbehandlung der gewerblichen Abwässer erforderlich, so werden die dafür notwendigen Maßnahmen durchgeführt, damit die Abwässer der Kanalisation und der Kläranlage schadlos zugeführt werden können.

Eine evtl. Verlegung des Neusträßer Grabens ist nicht geplant. Der endgültige Ausbau dieses Grabens wurde erst in den letzten Jahren fertiggestellt.

Die Beseitigung der Abfallstoffe erfolgt gemäß § 4 (1) AbfBG seit dem 1.9.1978 auf eine dafür zugelassene Anlage in Coesfeld-Höven.

3. Industrie- und Handelskammer Münster  
Schreiben vom 21.8.1978 - Az.: Br/Hm -  
Anlage 5

Schreiben vom 3.5.1978 - Az.: Br./Vt -  
Anlage 6

Beschlußentwurf:

Den Anregungen der Industrie- und Handelskammer Münster wird nicht entsprochen.

Begründung:

Nach den textlichen Festsetzungen unter Nr. III/1 wird festgesetzt, daß gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in dem mit "GEb" bezeichnetem Gewerbegebiet nur solche Betriebe "ohne besondere Immissionsschutzmaßnahmen" zulässig sind, die die im Abstandserlaß genannten Mindestabstände zu angrenzenden Wohngebieten nicht überschreiten.

Dieser Text "ohne besondere Immissionsschutzmaßnahme" bedeutet, daß, wie im Abstandserlaß unter Ziffer 2.2.1 erläutert, davon ausgegangen werden kann, daß bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb der entsprechenden Anlage zu den angrenzenden Wohngebieten nicht entstehen. Der weitere Text der Festsetzung bezieht sich eindeutig auf den Rd. Erl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.7.1974 und der geänderten Fassung vom 2.11.1977, so daß hier eine völlig unbestimmbare Forderung im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben positive Stellungnahmen abgegeben:

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Coesfeld  
Evangelische Kirche von Westfalen - Bauamt -, Bielefeld  
Gelsenwasser AG., Gelsenkirchen  
Amt für Agrarordnung, Coesfeld  
Der Leiter des Forstamtes als Landesbeauftragter, Münster  
Deutsche Bundesbahn - Bundesbahndirektion Essen -  
Landesstraßenbauamt Coesfeld  
VEW - Bezirksdirektion Münster  
Neuapostolische Kirche des Landes Nordrhein-Westfalen, Dortmund  
Handwerkskammer Münster  
Wehrbereichsverwaltung III, Düsseldorf

Privater Grundeigentümer:

Werner Brockmann, Burgplatz 2, Dülmen-Hausdülmen  
Schreiben vom 13.8.1978  
Anlage 7

Beschlußentwurf:

Den Anregungen und Bedenken des Herrn Werner Brockmann, Burgplatz 2, Dülmen-Hausdülmen wird nicht entsprochen.

Begründung:

Nach dem bis zum 31.12.1977 geltenden Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinden Stadt Dülmen und Kirchspiel Dülmen war die Fläche des Grundstückes Flur 86 Flurstück 10 als "gewerbliche Baufläche" und Wohnbaufläche ausgewiesen. In dem in der Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen wird auch das v.g. Grundstück wieder als "gewerbliche Baufläche" und Wohnbaufläche ausgewiesen. Bebauungspläne bestanden früher für dieses Grundstück nicht. Somit war das gesamte Grundstück nicht als Bauplätze ausgewiesen, sondern es handelte sich bei dem Grundstück um Außenbereich im Sinne des § 35 BBauG. Erst durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78/2 "Borgplacken" und des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Hausdülmen VI" ist ein Teil des Grundstückes in die Planung einbezogen worden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BBauG <sup>6</sup> hatten die Gemeinden ~~die~~ Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erforderlich ist.

Gemäß § 2 Abs. 7 BBauG besteht zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen kein Anspruch. Die Gemeinde hat bei den Beschlußfassungen zur Aufstellung und der damit verbundenen Abgrenzungen der Bebauungsplanbereiche die Abgrenzungen so getroffen, wie sie gem. § 1 Abs. 6 BBauG für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde notwendig ist. Daß hierbei Grundstücke nicht ganz in Planbereiche mit einbezogen werden können, läßt sich nicht immer vermeiden. Die Einbeziehung dieser Restfläche in einen der angrenzenden Bebauungspläne ist somit nicht möglich.

Zu b):

Beschlußentwurf:

Es wird die gemäß § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG vom 18.8.1978 (BGBl. I S. 2256) erforderliche Begründung zum Bebauungsplan Nr. 78/2 "Borgplacken" beschlossen.

Begründung:

Die Begründung zu den Bebauungsplänen hat an der Beschlußfassung über die Bebauungspläne (kein Satzungsbeschluß) teilzunehmen und ist somit zu beschließen.

Die Begründung ist als Anlage 8 der Beschlußvorlage beige-fügt.

Zu c):

Beschlußentwurf:

Es wird folgende Satzung beschlossen:

S a t z u n g

über den Bebauungsplan Nr. 78/2 "Borgplacken" der Stadt Dülmen.

Gemäß § 10 BBauG vom 23.3.1960 (BGBl. I S. 341) in der Neu-fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) und § 103 der BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.7.1978 (GV. NW. S. 264) 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 27.6.1978 (GV. NW S. 268/SGV. NW 2023) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ nachstehende Satzung beschlossen.

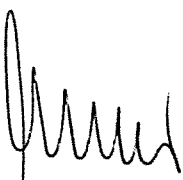
Einziger Paragraph

Der Bebauungsplan Nr. 78/2 "Borgplacken" der Stadt Dülmen wird mit seinen verbindlichen textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Begründung:

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

Der Ausschuß hat der Stadtverordnetenversammlung einstimmig empfohlen, entsprechend der Beschlußvorlage zu beschließen.



Anlage 1

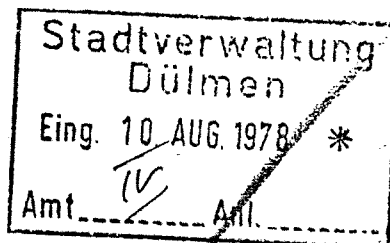


# Kreis Coesfeld

DER OBERKREISDIREKTOR.

Schützenwall 18 Postfach 14 20 4420 Coesfeld

An den  
Stadtdirektor  
  
4408 Dülmen



|                       |                |              |               |
|-----------------------|----------------|--------------|---------------|
| Amt:                  | 61/Planungsamt |              | Aktenzeichen: |
| Auskunft erteilt:     | Herr Hauk/Dö.  |              |               |
| Gebäude:              | I              | Zimmer:      | 11            |
| Vorwahl:              | 02541          | Durchwahl:   | 18- 524       |
|                       |                | Vermittlung: | 181           |
| Fernschreiber: 892305 |                |              |               |

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom  
03.07.1978

COESFELD, 08.08.1978

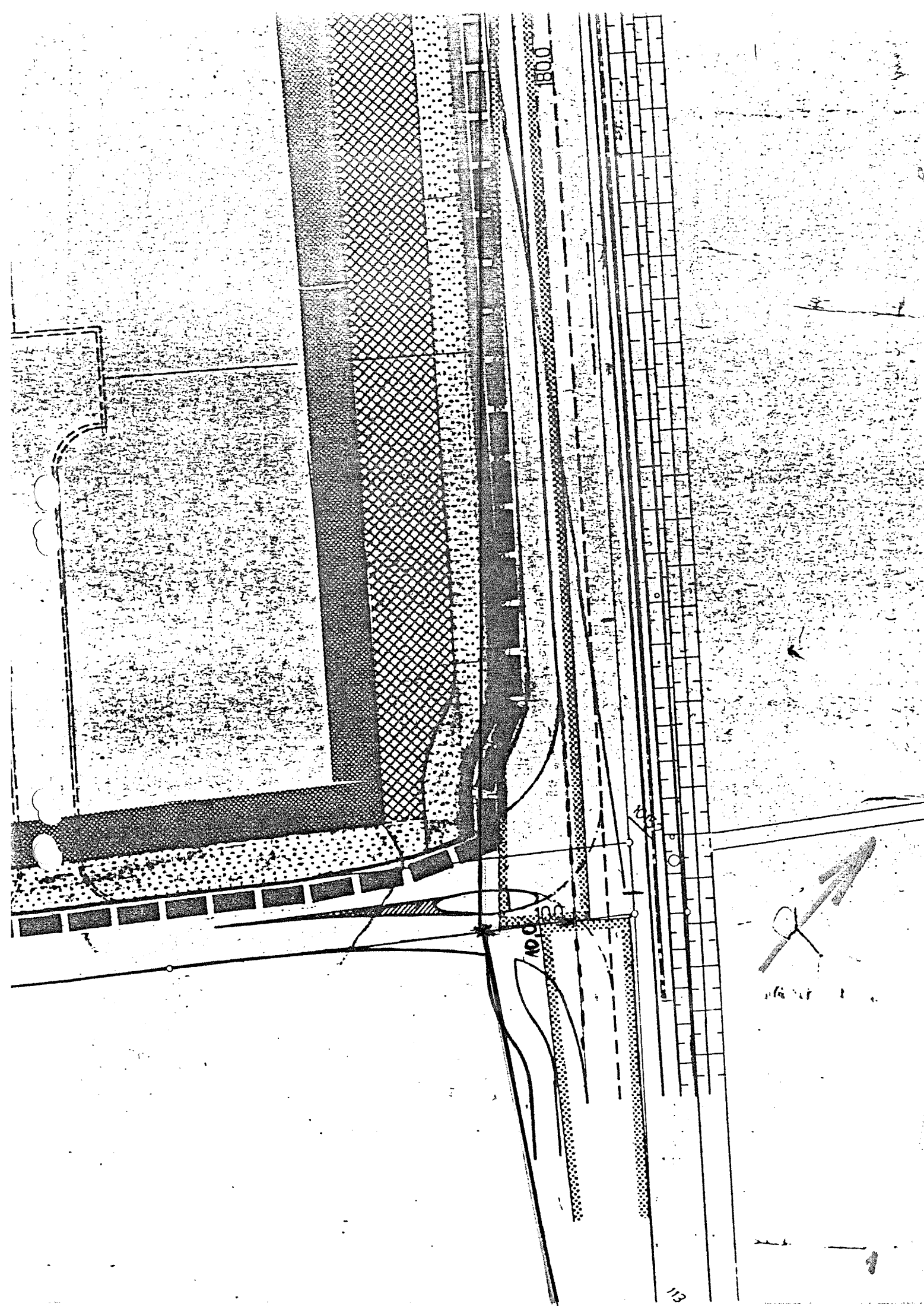
Betr.: Bebauungsplanentwurf "Bordnplacken" der Stadt Dülmen

Gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf werden von hier aus keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es wird angeregt, nachstehende Punkte zu berücksichtigen:

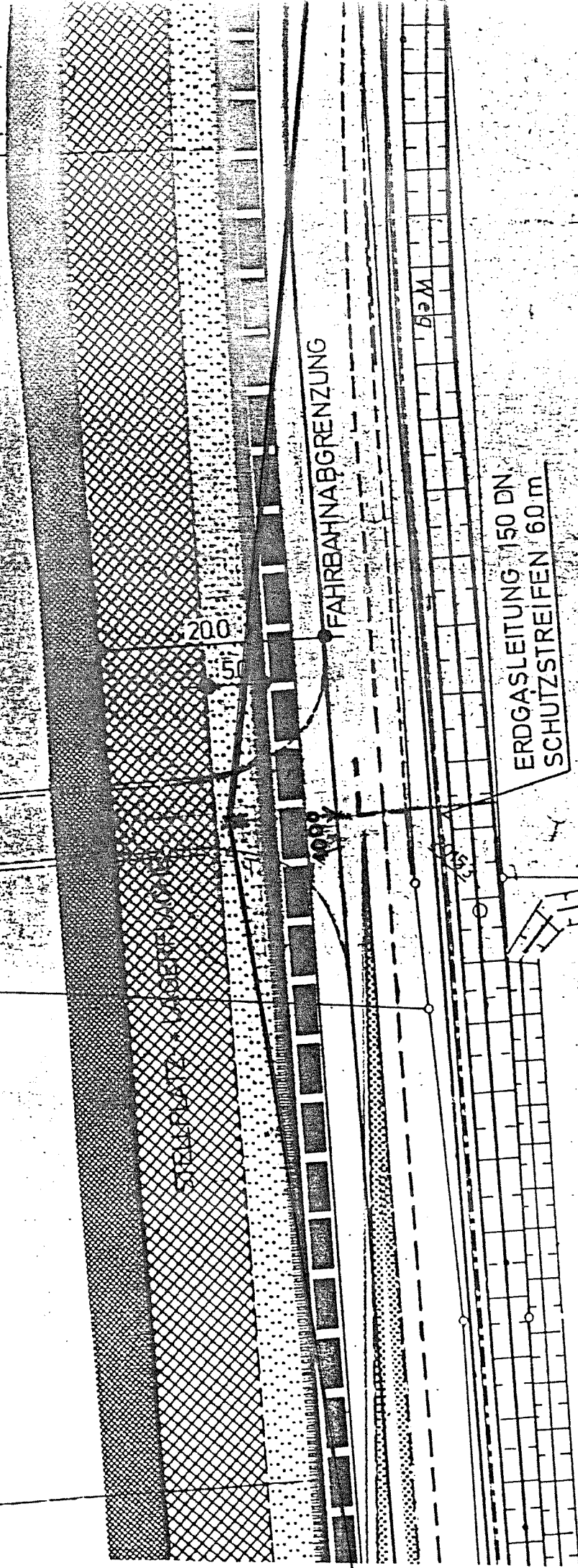
1. Die im beigegeführten Bebauungsplanausschnitt eingetragenen Sichtfelder sind zu übernehmen (die erforderlichen 10 m des Sichtfeldes werden vom Rand der übergeordneten Straße gemessen).
2. Die in meiner Stellungnahme vom 23.05.1978 angeführten Punkte Nr. 2 bis 4 bitte ich zu berücksichtigen.

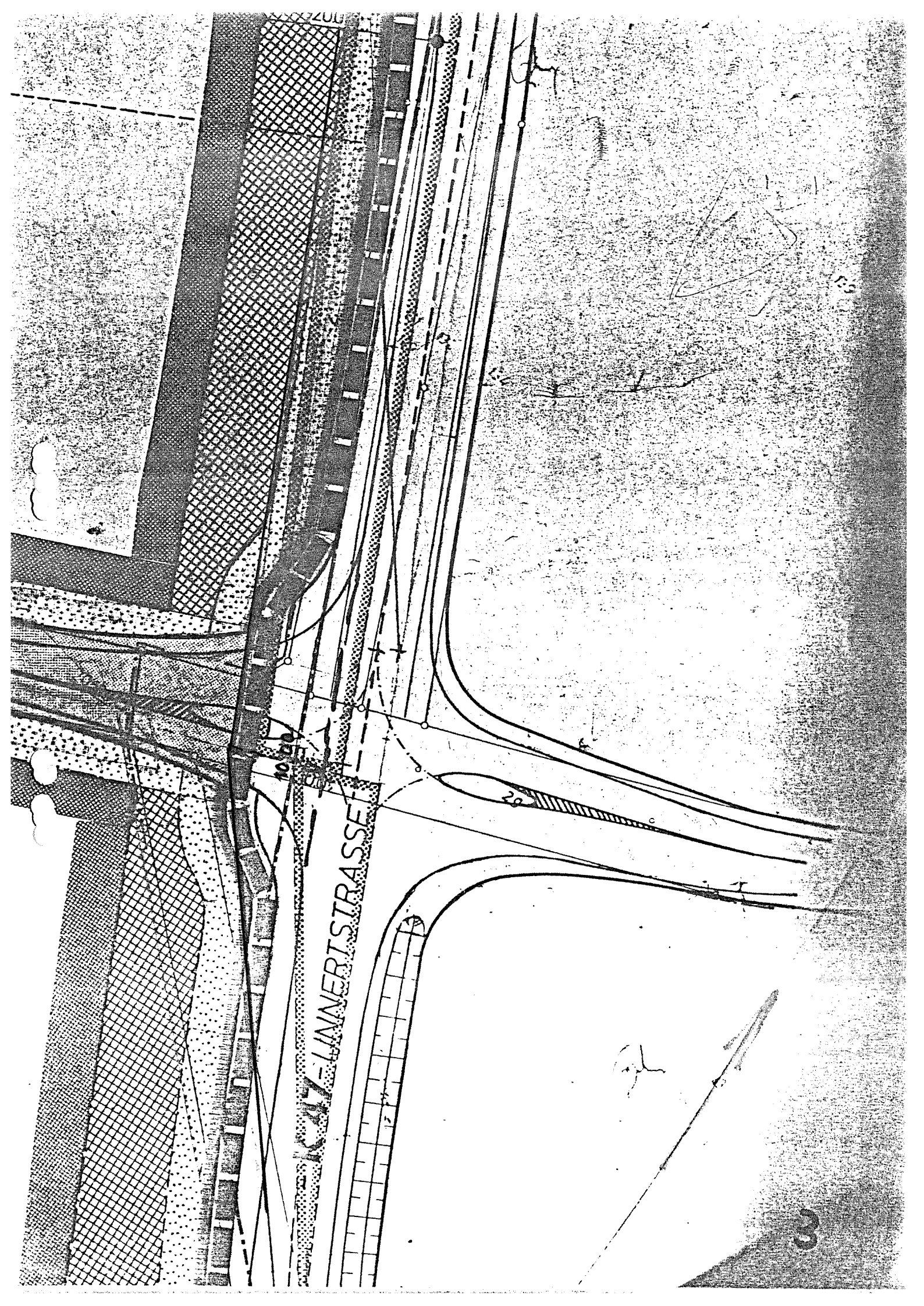
Im Auftrage:

(Dr. Krumme)



08  
p = 30°  
NR 1-208  
ANDSLISTE





0°-30°  
A. TANDSLISTE

0°-30°

TANDSLISTE

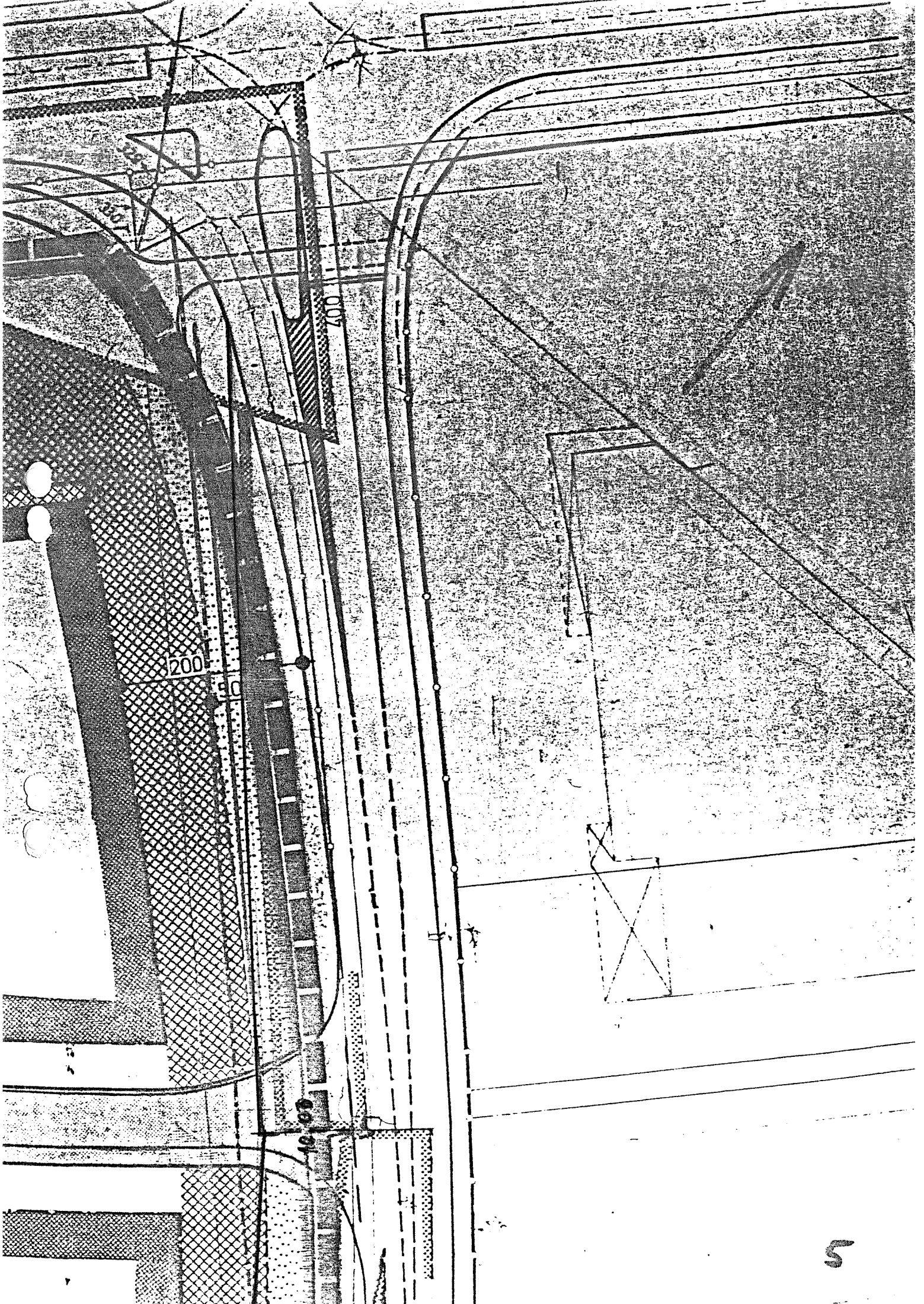


0087

200

50

4



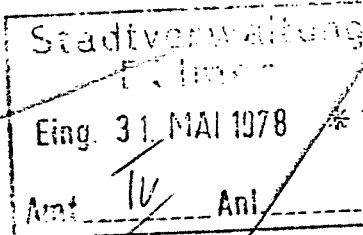


# Kreis Coesfeld

DER OBERKREISDIREKTOR

Schützenwall 18 Postfach 1420 4420 Coesfeld

An den  
Stadtdirektor  
4408 Dülmen



|                                              |                                                |                                                  |               |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------|
| Amt:                                         | 61/Planungsamt                                 |                                                  | Aktenzeichen: |
| Auskunft erteilt:                            | Herr Hauk/We                                   |                                                  |               |
| Gebäude:                                     | I                                              | Zimmer:                                          | 11            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vorwahl: | <input checked="" type="checkbox"/> Durchwahl: | <input checked="" type="checkbox"/> Vermittlung: |               |
| 02541                                        | 18- 524                                        | 181                                              |               |
| Fernschreiber: 892305                        |                                                |                                                  |               |

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom  
1.3.1978

COESFELD, den 23. Mai 1978

Betr.: Bebauungsplanentwurf "Borgplacken"

Gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf werden von hier aus keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Ich bitte nachstehende Punkte bei der Weiterplanung zu berücksichtigen:

1. Die bereits im Vorentwurf festgelegten Sichtfelder entsprechend den Richtlinien sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.
2. Die Schmutzwässer sind der städtischen Kläranlage zuzuleiten.
3. Die Niederschlagwässer sind der Regenwasserkanalisation zuzuführen.
4. Die Einleitung der Regenwässer in die Wasserläufe sind Anträge auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

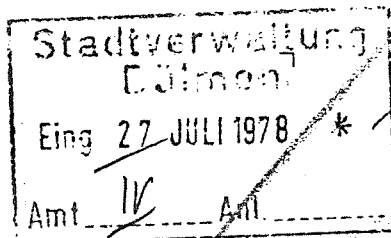
Zur Zeit werden die Regenwässer im Bereich von Hausdülmen ohne rechtliche Befugnis abgeleitet.

Im Auftrage

(Dr. Krumme)

STAATLICHES AMT  
FÜR WASSER- UND ABFALLWIRTSCHAFT  
MÜNSTER

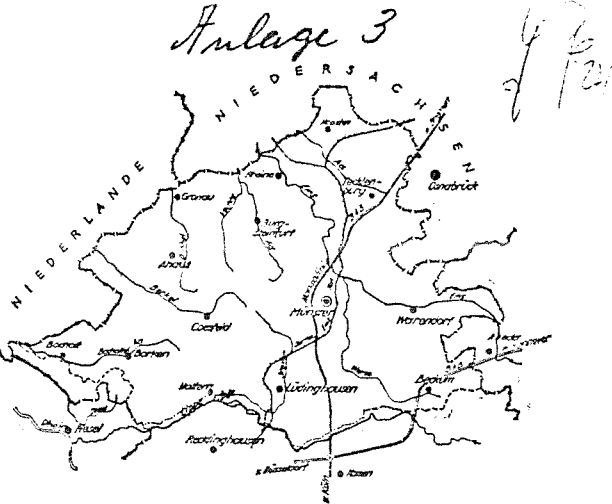
Postfach 8440 · Stübengasse 34 · 4400 Münster · Tel. 02 51 / 4 05 11



An den  
Stadtdirektor  
Postfach 1440  
4408 Dülmen

d.d. Oberkreisdirektor  
-Tiefbauamt-  
Postfach 1420  
4420 Coesfeld

Ihr Schreiben 3.7.1978  
Ihr Zeichen No/K1  
Mein Zeichen 422-4.2<sup>L</sup> Up/Te.78/3192  
Auskunft erteilt Herr Uphues  
Datum Münster, d. 11.7.1978

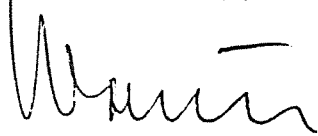


Betr.: Bebauungspläne Dülmen, Ortsteil Hausdülmen;  
hier: Bebauungsplan Nr.78/2 "Borgplacken" gem. § 2  
Abs,6 BBauG

In wasserwirtschaftlicher und abfalltechnischer Hinsicht werden gegen den o.a. Bebauungsplan Bedenken von hier aus nicht erhoben. Es ist zu gewährleisten, daß die Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen nach genehmigten Plänen gem. § 45 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt werden und ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt ist.

Die anfallenden Abfallstoffe dürfen gem. § 4 (1) AbfBG nur in den dafür zugelassenen Anlagen abgelagert werden.

Im übrigen behält meine Stellungnahme vom 1.3.1978 weiterhin Gültigkeit.

  
(Braun)  
Regierungsbaudirektor

Gesehen u. weitergeleitet  
Kreis Coesfeld  
Der Oberkreisdirektor  
66-Tiefbauamt

Coesfeld, 26.7.78  
Im Auftrage:

STAATLICHES AMT  
FÜR WASSER- UND ABFALLWIRTSCHAFT  
MÜNSTER

Postfach 8440 · Stübengasse 34 · 4400 Münster · Tel. 22 51 / 4 05 11

Eing. 13. APR. 1978

An den  
Stadtdirektor  
Postfach 1440

4408 Dülmen

d.d. Oberkreisdirektor  
- Tiefbauamt -  
Postfach 1240

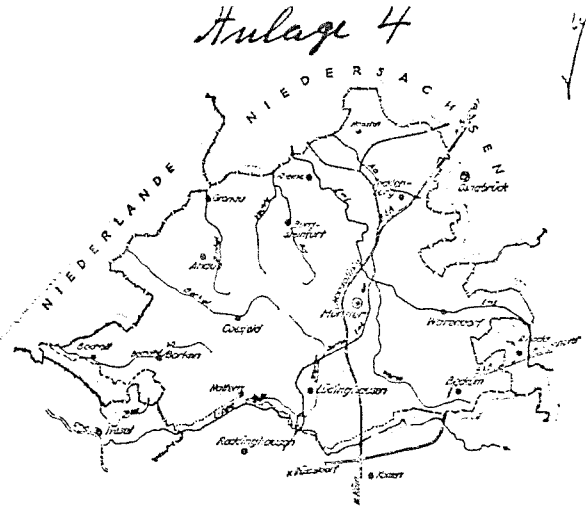
4420 Coesfeld

MÜNSTER, den 4.4.1978

Ihr Schreiben vom 1.3.1978

Ihr Zeichen IV-61/No1k1

Mein Zeichen 422-4.2 L Up/Ke 78/1470



Betr.: Bebauungspläne Stadt Dülmen, Ortsteil Hausdülmen  
hier: Bebauungsplan "Borgplacken" gem. §2 (5) BBauG

Das im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Gebiet ist flächen- und kanalisationsmäßig im genehmigten "Zentralabwasserplan Hausdülmen" enthalten. Hinsichtlich der Abflussspenden und der Abflußbeiwerte ist ein Ergänzungsentwurf aufzustellen, da nach dem ZAP hier Wohnbebauung vorgesehen war. Bei dem Nachweis der Regenwasserkänäle ist gleichzeitig der Standort für eine entsprechende Regenwasserklärung vorzusehen und auszuweisen.

In wasserwirtschaftlicher und abfalltechnischer Hinsicht wird dem Bebauungsplan zugestimmt, wenn folgende Bedingungen und Auflagen erfüllt werden.

- 1.) Für die Kanalisationsanlagen ist ein Ergänzungsentwurf gem. § 45 LWG zur Genehmigung vorzulegen.
- 2.) Die Wasserversorgungsanlagen sind ebenfalls nach genehmigten Plänen gem. § 45 LWG zu erstellen.
- 3.) Gewerbe- oder Industriebetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern dürfen nur nach Zustimmung durch das StAWA und das Kreiskulturbauamt angesiedelt werden. Ggfls. müssen gewerbliche Abwässer so vorbehandelt werden, daß sie der Kanalisation und Kläranlage schadlos zugeführt werden können.

- 4.) Bei evtl. Verlegung des Neustraße Grabens ist eine Genehmigung gem. § 31

Gesehen u. weitergeleitet  
WHG zu beantragen.

Kreis Coesfeld  
Der Oberkreisdirektor  
66 - Tiefbauamt

Coesfeld, \_\_\_\_\_  
Im Auftrage:

(Braun)

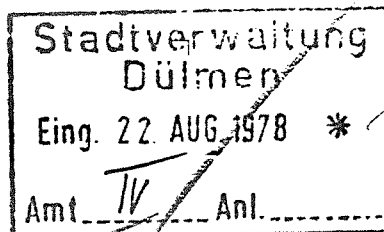
Regierungsbaudirektor

Anlage 5

4.4.23

**INDUSTRIE - UND HANDELSKAMMER ZU MÜNSTER/WESTF.**

Stadt Dülmen  
Postfach 14 40  
4408 Dülmen



Ihre Zeichen  
IV-61 No/Kl 3.7.78

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen  
Br/Hm

Fernruf-Durchwahl  
(02 51) 707 - 223

44 MÜNSTER/WESTF.,  
Sentmaringer Weg 61, Postfach 4024  
21. August 1978

Betrifft:

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 78/2 "Borgplacken" der Stadt Dülmen  
hier: Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG

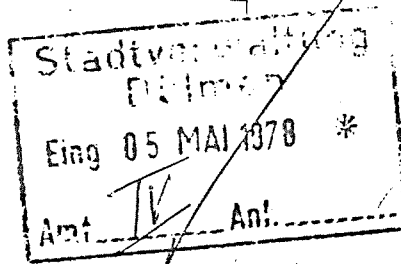
Zu dem obengenannten Bebauungsplan-Entwurf, wie er uns mit Schreiben vom 3. Juli 1978 übersandt wurde, verbleibt es bei unserer Stellungnahme vom 3. Mai 1978.

Die Geschäftsführung

(Dr. Brehmer)

## INDUSTRIE - UND HANDELSKAMMER ZU MÜNSTER/WESTF.

Stadtverwaltung  
- Bauamt -  
Postfach 14 40  
4408 Dülmen



Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Fernruf-Durchwahl

(02 51) 707-223

44 MÜNSTER/WESTF.,

Sentmaringer Weg 61, Postfach 4024

3. Mai 1978

IV-61 No/K1

1.3.78

Br/Vt

Betrifft:

Bebauungsplan "Borgplacken" der Stadt Dülmen

hier: Beteiligung gemäß § 2 Abs. 5 BBauG

Gegen den uns mit Schreiben vom 1. März 1978 übersandten obigen Bebauungsplan erheben wir keine Bedenken. Wir regen jedoch an, die textlichen Festsetzungen unter III 1 dahin gehend zu ändern, daß eine Gliederung ausschließlich auf den Abstandserlaß beschränkt wird. Die Formulierung, daß in dem "GEb" nur solche Betriebe ohne besondere Immissionschutzmaßnahmen zulässig sind, bedeutet eine völlig unbestimmbare Forderung, die in einem Bebauungsplan unzulässig wäre. Durch die in dem Abstandserlaß vorgenommene Gliederung wird das gewünschte Ziel, den Immissionsschutz sicherzustellen, bereits erfüllt.

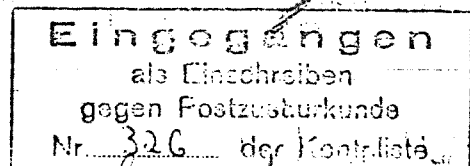
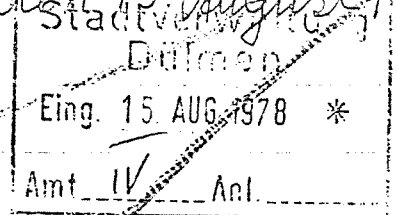
Die Geschäftsführung

(Dr. Brehmer)

Anlage 7.

Hausdülmen, den 13. August 1978

An das Stadtbauamt  
DTV / 63  
4408 Dülmen



Betrifft: Bebauungsplan der meine Grundstücke mit einbezieht Nr 78/2

"Borgplacken"

Da meine Grundflächen in früheren Bebauungsplänen in Bauplätzen lagen gebe ich zu bedenken, dies weiter zu tun.

Die Restflächen der Flur 86 Flurstück 10 in den Bebauungsplan "Borgplacken" mit einziehen, sonst in den Bebauungsplan "Hausdülmen VI" mit einbeziehen.

Da sonst für mich eine nicht mehr zu bewirtschaftende Restfläche entsteht Diese Bedenken schicke ich Ihnen hiermit zu

Hochachtungsvoll

Werner Brockmann

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan-Entwurf "Borgplacken" in der Gemärkung Dülmen-Kspl. der Stadt Dülmen in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Bauleitplanung der Stadt Dülmen

Gemäß dem Rd. Erl. des Innenministers vom 6.12.1977 - VC 4 - 702/901.1 - ist der Stand zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes folgender:

Die Stadt Dülmen gehört zu den Gemeinden, die durch das Neugliederungsgesetz mit Wirkung zum 1.1.1975 von der kommunalen Neugliederung in NRW betroffen wurden.

Gegenstand dieser Neugliederung war der Zusammenschluß der Gemeinden Stadt Dülmen, Buldern, Kirchspiel Dülmen, Merfeld, Rorup sowie die Eingliederung von Gebietsteilen der Gemeinden Darup und Limbergen zur neuen Stadt Dülmen.

Der für das frühere Stadtgebiet der Stadt Dülmen geltende Flächennutzungsplan galt gemäß § 3 des Neugliederungs-Schlußgesetzes vom 26.11.1974 bis zum 31.12.1977 weiter. Dieser Flächennutzungsplan hat durch Fristablauf zwischenzeitlich seine Bestandskraft verloren.

Der durch die Neugliederung des Stadtgebietes erhebliche Flächen- und Einwohnerzuwachs sowie der beschränkte Geltungsbereich des bisherigen Flächennutzungsplanes machten dessen umgehende Neuaufstellung erforderlich, die Mitte des Jahres 1975 begonnen wurde.

In zügiger Weise wurden von den Trägern öffentlicher Belange Informationen über bestehende und beabsichtigte Planungen bzw. Vorhaben eingeholt und in den neuen Planentwurf eingearbeitet.

Darüber hinaus ergaben sich aus der Neufassung des Generalverkehrsplanes, der Entwürfe zum Gebietsentwicklungsplan Westliches Münsterland und zum Landesentwicklungsplan VI umfassende planungsrelevante Vorgaben.

So wurden zum Beispiel durch den Generalverkehrsplan die Süd-tangente sowie die Nord-Ost-Umgehung B 474 n neu untersucht und teilweise neu trassiert.

Insbesondere haben die Untersuchungen zur Bevölkerungsprognose für die zukünftige Geltungsdauer des neuen Flächennutzungsplanes, die Untersuchungen hinsichtlich des Wohnflächen-, Gewerbeflächenbedarfs im Stadtgebiet und der Ortsteile einen enormen Zeitraum in Anspruch genommen. Auch die Erstellung verschiedener Gutachten zur Flächennutzungsplanaufstellung, z. B. "Land- und forstwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan" u.a., haben zu Verzögerungen geführt. Die landesplanerische Abstimmung gem. § 1 (4) BBauG bzw. § 18 (1) Landesplanungsgesetz erfolgt zur Zeit.

Die Beteiligung der Bürger an der Flächennutzungsplanung ist durchgeführt; die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange steht kurz bevor, so daß mit der öffentlichen Auslegung Mitte des Jahres 1978 gerechnet werden kann.

Der neue Flächennutzungsplan-Entwurf wird deshalb im Herbst 1978 zur Genehmigung vorgelegt werden. Bis zum Jahresende 1978 kann damit gerechnet werden, daß für die Stadt Dülmen ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan besteht, der den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Bis zur Rechtskraft dieses neuen Flächennutzungsplanes kann mit der Weiterführung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan "Borgplacken" aus folgenden Gründen nicht gewartet werden:

Der Bereich dieses Bebauungsplanes befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Stadtbezirks Dülmen-Mitte zum Stadtbezirk

Hausdülmen. Es sollen durch den Bebauungsplan-Entwurf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden, da das derzeitige Flächenangebot für mittelständische Gewerbebetriebe, die teilweise aus dem Innenstadtbereich ausgesiedelt werden müssen, unzureichend ist.

Weiter soll damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zwischen dem Stadtbezirk Dülmen-Mitte und Stadtbezirk Hausdülmen geschaffen werden.

In der Stadt Dülmen stehen keine gewerblichen Bauflächen für die im Innenstadtbereich ansässigen Betriebe, die durch andere Maßnahmen ausgesiedelt werden müssen bzw. für die Neuansiedlung von mittelständischen Betrieben zur Verfügung, so daß die gewerbliche Ansiedlung und die hierfür dringend erforderliche Bautätigkeiten praktisch lahmgelegt ist. Aufgrund dieser Tatsachen ist es vielmehr erforderlich, daß die beabsichtigten Festsetzungen bereits jetzt getroffen werden müssen, um einen unvermeidbaren Schaden von der Gemeinde abzuwenden.

Dieser Bebauungsplan soll damit als "Vorausgehender Bebauungsplan" im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG aufgestellt werden.

Der Planbereich ist in dem bis zum 31.12.1977 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen als "gewerbliche Baufläche" ausgewiesen.

## 2. Zweck und Träger der Maßnahme

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf schafft verbindliches Baurecht für das im Planteil dargestellte Plangebiet, jedoch unter Rücksichtnahme gem. § 1 (6) BBauG z.B. auf die Belange der Wirtschaft, des Umweltschutzes sowie auf die Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt den Bereich südwestlich des Ortsrandes Dülmen-Mitte und Hausdülmen und hat eine Größe von ca. 8.5. ha.

Es wird wie folgt begrenzt:

Beginnend im Nordwesten durch die Straßenbegrenzungslinie der "Halterner Straße" (B 51) angefangen am "Neusträßer Abzugsgraben" bis zur "Linnertstraße" (K 47), weiter durch die Straßenbegrenzungslinie der "Linnertstraße" (K 47) bis zum "Koppelwiesenweg", weiter durch die Straßengrenze des "Koppelwiesenweges", weiter in einem 100 m Abstand parallel zur Straßenbegrenzungslinie der "Linnertstraße" (K 47), weiter in einem 100 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der "Halterner Straße" (B 51), weiter entlang des "Neusträßer Abzugsgraben" bis zur "Halterner Straße" (B 51).

### 3. Art und Maß der Flächennutzung und baulichen Nutzung

in seinem räumlichen Geltungsbereich setzt dieser qualifizierte Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung fest.

Mit Rücksicht auf die durch den Bebauungsplan "Hausdülmen VI" ausgewiesenen Wohnbauflächen, die direkt an diesen Bebauungsplan-Entwurf angrenzen, weist der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet, gegliedert gemäß § 1 (4) BauNVO, für nicht störende Betriebe aus. Nicht zulässig sind Nr. 1 - 211 des Abstandserlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.7.1974 zuletzt geändert durch Rd. Erl. vom 2.11.1977 aufgeführten Betriebe.

Hierbei handelt es sich um eine Fläche von ca. 3.0 ha. Die weitere Fläche von ca. 5.5 ha wurde als GE-Gebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Nicht zulässig sind in diesem Bereich die nach Nr. 1 - 208 des v.g. Abstandserlasses aufgeführten Betriebe.

Der Abstand der Baugrenze vom befestigten Straßenrand der B 51 beträgt 40 m und von der K 47 20 m. Entlang der B 51 sind in der 20 - 40 m-Zone und entlang der K 47 in einer Breite von 15 m Stellplätze und Lagerflächen ausgewiesen.

#### 4. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Linnertstraße (K 47) mit Anbindung an die "Halterner Straße" (B 51). Das GE-Gebiet parallel zur B 51 wird durch eine Stichstraße mit Wendeplatz (6 m Fahrbahn und 2 m Bürgersteig) erschlossen. Die Straße "Gausepatt" wird an die Linnertstraße (K 47) verkehrsgerecht angebunden. Die Erschließung und Aufteilung des restlichen GE-Gebietes ist nur nachrichtlich dargestellt, da die Größe und Anzahl der Betriebe noch nicht genau bekannt sind.

Mit dem Straßenbaulastträger der K 47 (Kreisstraßenbauamt Coesfeld) wurde abgestimmt, daß zwischen der Anbindung der Straße "Gausepatt" und des "Koppelwiesenweges" nur eine Stichstraße an die K 47 angebunden wird.

Der im Bebauungsplan Hausdülmen VI ausgewiesene Fuß- und Radweg parallel zum Neusträßer Abzugsgraben wurde aufgenommen und soll bis an den bestehenden Fuß- und Radweg an der Halterner Straße (B 51) weitergeführt werden.

Der Stellplatzbedarf wird den Richtlinien entsprechend auf den privaten Gewerbegrundstücken gedeckt.

#### 5. Grüngestaltung

Zwischen der Wohnbaufläche und dem Gewerbegebiet ist ein 10 m breiter Grünstreifen mit Anpflanzungsgebot festgesetzt. An der B 51 ist ein 5,0 m breiter Streifen als Pflanzgebot für Schutzanpflanzungen ausgewiesen. Längs der "Linnertstraße" (K 47) und der Straße "Gausepatt" ist ein 5,0 m breiter Grünstreifen (Vorgartenfläche) festgesetzt. Diese Grünstreifen wurden aus gestalterischen, hygienischen und klimatischen Gründen ausgewiesen.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Energie (Strom und Wasser) erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger VEW und Gelsenwasser AG. Die Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Zur ausreichenden Stromversorgung werden eine oder mehrere neue Umspannstellen der VEW erforderlich sein, je nach benötigtem Energieverbrauch der anzusiedelnden Betriebe. Die genauen Standorte können noch nicht festgelegt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das städtische Netz (Trennsystem), das an die Kläranlage angeschlossen wird. Die Flächen sind im Zentralentwässerungsplan des Stadtbezirks Hausdülmen enthalten. Die noch erforderlichen Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen werden nach genehmigten Plänen gem. § 45 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt. Der ausreichende Feuerlöschdruck wird durch die Gelsenwasser AG unterstützt und durch andere Maßnahmen der Gemeinde sichergestellt.

Die anfallenden Abfallstoffe werden nur in den dafür zugelassenen Anlagen gem. § 4 Abs. 1 AbfBG abgelagert.

## 7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Im Bebauungsplangebiet werden Bodenordnungsmaßnahmen, soweit überhaupt erforderlich, auf freiwilliger Basis mit den beteiligten Grundstückseigentümern angestrebt. Sollte eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht möglich sein, so werden folgende Bodenordnungsmaßnahmen angeordnet:

- a) Umlegung gem. §§ 45 - 79 BBauG
- b) Grenzregelung gem. §§ 80 - 84 BBauG
- c) Enteignung gem. §§ 85 - 112 BBauG.

## 8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen im Sinne des § 13a BBauG zu erwarten, so daß auf eine Sozialplanung verzichtet werden kann.

## 9. Immissionsschutz

Bezogen auf den Rd. Erl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.7.1974 (MB1. NW. 1974 S. 992), zuletzt geändert durch Rd. Erl. vom 2.11.1977 (MB1. NW. 1688, Abstands-erlaß) ist im Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen festgelegt, was bei Betriebsneueinrichtungen oder Nutzungsänderungen zu beachten ist.

## 10. Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 8.5 ha, die sich wie folgt aufgliedert:

|                            |         |   |         |
|----------------------------|---------|---|---------|
| Öffentliche Verkehrsfläche | 0,46 ha | = | 5,42 %  |
| Gewerbliche Baufläche      | 8,04 ha | = | 94,58 % |
|                            | 8,50 ha | = | 100 %   |

## 11. Kosten der Maßnahme

Folgende überschläglich geschätzte Kosten werden bei der Realisierung dieses Planes entstehen:

|                                                 |                              |
|-------------------------------------------------|------------------------------|
| a) Grunderwerb                                  | ca. 93.000,00 DM             |
| b) Straßen- und Wegebau einschl.<br>Beleuchtung | ca. 563.000,00 DM            |
| c) Kanalbau                                     | ca. 750.000,00 DM            |
| Gesamtkosten                                    | ca. 1.406.000,00 DM<br>===== |

12. Finanzierung der Maßnahme

Die Finanzierung der Erschließung und Entsorgung dieses Bebauungsplangebietes wird durch Erhebung von anteilmäßigen Erschließungsbeiträgen und Haushaltsmitteln der Stadt Dülmen durchgeführt.

Die Versorgung wird durch den zuständigen Versorgungsträger durchgeführt und durch anteilmäßige Beiträge der Grundstückseigentümer finanziert.

Aufgestellt:

Dülmen, den 7. 6. 1978  
Dez. IV-61

I. V.

  
(Hullermann)  
Beigeordneter