

Nr.: BA 043-97
öffentlich

Beschlußvorlage

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

Bau.-A. (Entscheidung)	06.03.1997	2	Einm.	

Tagesordnungspunkt:

Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 97/2 "Grundschule Dernekamp" der Stadt
Dülmen
- Entwurfsbeschluß -

Beschlußentwurf:

Gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.V.m. § 2
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S.
622), jeweils in der z.Zt. geltenden Fassung, wird der Bebauungsplan Nr. 97/2
"Grundschule Dernekamp" in den Gemarkungen Dülmen-Stadt und Dülmen-Kspl. mit
seinem erweiterten Geltungsbereich als Entwurf beschlossen und einschließlich
der Begründung zur Offenlage bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung werden als gesonderte
Niederschriften gemäß § 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666/SGV. NW S. 2023) in der z.Zt. geltenden Fassung
beim Planungsamt der Stadt Dülmen aufbewahrt.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.06.1996 (TOP 4) die Einleitung des
Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan beschlossen.

Im Parallelverfahren wird die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für das
Bebauungsplangebiet und darüber hinausgehender Flächen durchgeführt.

Ziel und Zweck der Planung sind in der Verwaltungsvorlage für die o.g. Sitzung
sowie in der als Anlage 1 beigefügten Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.
Die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene Bürgerbeteiligung ist am 22.08.1996
durchgeführt worden. Die Niederschrift ist Bestandteil der Beschlußvorlage Nr.
BA 030-97 (25. Änderung FNP) und wird daher nicht noch einmal beigefügt.

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 29.08.1996 mit Fristablauf bis zum 01.11.1996 beteiligt worden.

Durch das Westfälische Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - wurde der Verdacht auf ein frühgeschichtliches Gräberfeld im Bereich des Bebauungsplanes sowie auch darüber hinausgehender Flächen vorgebracht. Anlaß zu diesen vorsorglichen Bedenken ist ein frühgeschichtliches Grab, welches 1974 beim Aushub der Baugrube für ein Wohnhaus im Baugebiet gegenüber der Mühle Brüggemann, unmittelbar an der B 474, entdeckt worden ist. Durch eine archäologische Voruntersuchung auf dem Gelände soll nun eine evtl. Ausdehnung des Friedhofes in das Plangebiet hinein geklärt werden. Ein entsprechender Auftrag an das Amt für Bodendenkmalpflege, zunächst für das Gelände der geplanten Grundschule, ist erteilt. Die Untersuchung wird zur Zeit durchgeführt. Die weiteren Flächen müssen im Zusammenhang mit späteren Bebauungsplänen untersucht werden.

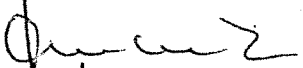
Einem Hinweis des Kreises Coesfeld auf deutliche Grundwasserbelastungen mit Ammonium, Nitrat und adsorbierbaren organischen Halogenen (AOX) wird durch weitere Beprobungen in Abstimmung mit dem Kreis Coesfeld nachgegangen.

Seitens des Westfälischen Straßenbauamtes Coesfeld sind Bedenken hinsichtlich der privaten Erschließung des Mischgebietes (bebaute Fläche Brüggemann) unmittelbar hin zur freien Strecke der Bundesstraße B 474 vorgetragen worden. Als Ergebnis soll nun dieses Mischgebiet an eine neue öffentliche Erschließungsstraße angebunden werden, die dann in die B 474 einmündet. Somit wird künftig das Mischgebiet von der neuen öffentlichen Verkehrsfläche aus anzufahren sein und nicht mehr über private Grundstückszufahrten unmittelbar zur freien Strecke der B 474.

Um diese neue Verkehrsfläche sogleich planungsrechtlich abzusichern, wurde eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches notwendig (vgl. Beschlußentwurf), d.h. letztendlich auch eine Modifizierung des Einleitungsbeschlusses vom 27.06.1996.

Weitere Anregungen und Bedenken sind in dem vorliegenden Planentwurf berücksichtigt worden, so daß dieser hiermit verwaltungsseitig zur Offenlage empfohlen wird.

In Vertretung



Leushacke
Beigeordneter

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 97/2

"Grundschule Dernekamp"

**Dülmen-Mitte, Gemarkungen Dlm.-Stadt u. Dlm.-Kirchspiel,
Fluren 11 und 67**

Gliederung

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich
2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Bauliche Gestaltung
7. Verkehrliche Erschließung
8. Ver- und Entsorgung
9. Immissionsschutz
10. Maßnahmen zur Bodenordnung
11. Altlasten
12. Denkmalschutz
13. Eingriffe in Natur und Landschaft
14. Flächenbilanz
15. Kosten

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Grundschule Dernekamp" liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsschwerpunktes Dülmen-Mitte und bildet z.Zt. den Übergang zum Außenbereich.

Das Bebauungsplangebiet überlagert die Gemarkungsgrenze Dülmen-Stadt/Dülmen-Kirchspiel im Bereich der Fluren 11 bzw. 67 und wird im Nordosten von der Bundesstraße 474 (Lüdinghauser Straße) begrenzt.

Im Südosten orientiert sich der räumliche Geltungsbereich 8,5 m südlich der Grenze der Flurstücke 124 und 125 (Flur 67) bzw. deren südwestlicher Verlängerung. Der Nordwesten des Bebauungsplangebietes wird durch die Parzelle des angrenzenden Wirtschaftsweges (Flurstück 62 der Flur 11) in Verlängerung der Kreisstraße 28 (Hiddingseler Straße) begrenzt. Auch südwestlich bildet ein Wirtschaftsweg (Flurstück 30 der Flur 67) den Abschluß des Gebietes.

2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche

Die derzeitige Nutzung der Fläche ist durch eine grobe Zweiteilung gekennzeichnet.

Der östliche Teilbereich der Fläche wird als gewerbliche Baufläche genutzt und ist mit einem bis zu 6-geschossigen Gebäudebestand bebaut. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Mühlenbetrieb einschließlich Nebenanlagen, welcher heute für ein Baustofflager einschließlich Verkauf sowie für Getreideverarbeitung und Landhandel genutzt wird. Der Betrieb hat jedoch an diesem Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten, so daß über die künftige Verwendung der Gebäude nachgedacht wird. Zu diesem Gebäudekomplex gehören u.a. auch ein Wohnhaus, eine Gaststätte und ein Imbißbetrieb. Diese Gebäude liegen direkt an der B 474.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird heute landwirtschaftlich sehr intensiv als Weideland genutzt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich genutzt und sind - mit Ausnahme einiger Hofstellen - nicht bebaut. Nördlich der B 474 schließen sich die Wohnbauflächen des Bebauungsplangebietes "Dernekamp II" an, welche für den freistehenden Einfamilienhausbau genutzt werden.

3. Bestehendes Planungsrecht

Das Bebauungsplangebiet ist im Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes des Regierungsbezirkes Münster - Teilabschnitt Münsterland - (1994) vollständig als Wohnsiedlungsbereich (WSB) dargestellt. Demnach soll dieser Bereich vorrangig dem Wohnen und den zugeordneten tertiären Einrichtungen dienen. Es ist nicht zu erwarten, daß sich diese Kennzeichnung für das Plangebiet in der endgültigen Fassung des GEP ändern wird.

In überlagernder Darstellung ist das Plangebiet zudem als Bereich zum Schutz der Gewässer und damit als Grundwasservorkommen mit überregionaler Bedeutung gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um das Grundwasservorkommen der "Halturner Sande", welches teilweise deckungsgleich mit dem südlich der Linie Reken - Coesfeld - Havixbeck verlaufenden Einzugsbereich für die Speicherung des Steverwassers in den Talsperren Haltern und Hullern ist. Gemäß dem Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes muß im Bauleitplanverfahren eine Abstimmung über die jeweils verträglichen baulichen Nutzungen und über den Umfang der Grundwasserförderung herbeigeführt werden. Verunreinigungen sind zu vermeiden; jede Maßnahme, die das Grundwasservorkommen beeinträchtigen könnte, ist frühzeitig mit den wasserwirtschaftlichen Fachdienststellen abzustimmen (vgl. GEP-Entwurf 1994, S. 85).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen (1980) stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar. Lediglich der Bereich der Betriebsgebäude im Südosten ist als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO mit dem Zusatz "ohne Entwicklung" dargestellt.

Parallel zu dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist daher die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen eingeleitet worden. Diese Flächennutzungsplanänderung stellt entsprechend dem Bebauungsplan den nördlichen Teil als Gemeinbedarfsfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung "Schule" bzw. "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dar, den Bereich des vorhandenen Gewerbebetriebes als Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und die südlich angrenzenden Bereiche, welche jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind, als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Für den gesamten Entwicklungsbereich "Dernekamp" soll zudem eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet werden, um für die spätere Aufstellung weiterer Bebauungspläne in diesem Bereich auf ein schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept zurückgreifen zu können.

4. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund des akuten Raumbedarfs hat der Bau einer Grundschule im Bereich Dernekamp oberste Priorität. Daher soll vorab der Erstellung des Rahmenplanes dieser Bebauungsplan aufgestellt werden mit dem Ziel, kurzfristig verbindliches Baurecht für die Schule zu schaffen.

Die Ausdehnung des Plangebietes ist bewußt so klein wie möglich gehalten worden, um das Planverfahren möglichst wenig mit Problemen zu belasten. Die vorhandenen gewerblichen Betriebsgebäude im Osten des Plangebietes sollen künftig einer anderen Nutzung zugeführt werden. Insofern besteht auch hier dringender Planungsbedarf im Rahmen dieses Bebauungsplanes.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll entsprechend der angestrebten Nutzung als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt werden. Durch die Zweckbestimmungen "Schule" und "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" (Kindergarten/-Tagesstätte) wird die geplante Nutzung näher konkretisiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 festgesetzt worden, um den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Schulbaumaßnahme zu begrenzen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (vgl. zu 13.) beziffern zu können.

Das Gemeinbedarfsgrundstück befindet sich in städtischem Besitz. Für den Neubau der Grundschule mit Turnhalle ist ein Realisierungswettbewerb durchgeführt worden. Mit dem Bau der Gemeinbedarfseinrichtungen in max. 2-geschossiger Bauhöhe soll kurzfristig begonnen werden.

Die zur Zeit noch gewerblich genutzte Fläche wird als Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht den Nutzungsvorstellungen der Stadt sowie des Eigentümers und ist mit dem städtebaulichen Ziel vereinbar; insbesondere im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung im südöstlich der Innenstadt gelegenen Bezirk "Dernekamp".

Unter den vorhandenen Gebäuden befindet sich ein 6-geschossiger Baukörper, der zwar in seinem Bestand gesichert werden soll, der aber im Falle seiner Beseitigung nur in niedrigerer Bauhöhe (bis zu 3 Geschossen) wieder ersetzt werden dürfte.

Im übrigen ist eine II-Geschossigkeit festgesetzt worden, die dem Bestand entspricht.

Die festgesetzten Baugrenzen lassen eine ausreichend große innere bauliche Verdichtung zu.

Zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 474 ist durch die festgesetzten Baugrenzen ein Abstand von 20 m lt. Bundesfernstraßengesetz vorgegeben.

Für das Mischgebiet wird die gemäß § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 % für Stellplätze und Nebenanlagen etc. zum Schutz des Freiraumes und zur Minimierung des Versiegelungsgrades ausgeschlossen.

6. Bauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält städtebaulich relevante Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW zur baulichen Gestaltung. Diese betreffen vor allem Aussagen zur Dachausbildung, Materialwahl für Außenwandflächen und zu Einfriedigungen hinsichtlich ihrer stadträumlichen Wirkung.

7. Verkehrliche Erschließung

Das Gemeinbedarfsgrundstück grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 474 (Lüdinghauser Straße) sowie auch an den Wirtschaftsweg im Norden des Plangebietes. Es liegt relativ zentral inmitten des langfristig sich entwickelnden Siedlungsbereiches. Ein verkehrliches Gesamtkonzept soll im Zusammenhang mit der Erstellung des Rahmenplanes erarbeitet werden. Im Vorgriff müssen aber, aus der Notwendigkeit des dringenden Schulbaus heraus, die Haupteerschließungsachsen, die sich aus der vorhandenen Topographie ergeben, festgelegt werden.

Das Schul-/Kindergartengrundstück selbst soll primär direkt an den nördlich angrenzenden, verkehrsgerecht auszubauenden Wirtschaftsweg angebunden werden. Dieser Wirtschaftsweg soll später eine Verbindungsfunktion zwischen der Lüdinghauser Straße und dem weiter südwestlich verlaufenden Olfener Weg erhalten. Aus diesem Grunde ist auch ein beidseitiger Radweg vorgesehen.

Da die Grundschule auch für Busse (Schülerbeförderung Außenbereich) erreichbar sein muß, ist eine Buswendeschleife mit integrierten Stellplätzen vorgesehen.

Diese Anlage befindet sich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, d.h. sie ist im Bebauungsplanentwurf nicht festgesetzt, sondern variabel, um die anschließende Freianlagenplanung im Zusammenhang mit der Hochbauplanung

nicht zu sehr einzuengen. Zur Vermeidung von Rückstauproblemen sollte sie jedoch mindestens 60 m vom Kreuzungspunkt Wirtschaftsweg/B 474 entfernt sein. Entsprechend ist im Plan ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt worden.

Der Verknüpfungsbereich des Wirtschaftsweges mit der B 474 bzw. der K 28 (Hiddingseler Straße) muß bedarfsgerecht, vor allem aber verkehrssicher, insbesondere für Kinder, ausgebaut werden. Mit den Straßenbaulastträgern werden z.Zt. noch Verhandlungen über eine verkehrsgerechte Knotenpunktgestaltung geführt. Grundlage ist eine Verkehrsuntersuchung mit dem Ziel, die geeignete Form der Knotenausbildung, wie z.B. signalisierte Kreuzung oder auch Kreisverkehrsplatz zu finden. Im Bebauungsplan sind daher nur die Straßenbegrenzungslinien festgelegt worden.

Der das Plangebiet im Südwesten tangierende Wirtschaftsweg hat z.Zt. auch nur eine Breite von ca. 4 m. Auch hier ist eine bedarfsgerechte Verbreiterung auf 9,5 m vorgesehen.

Für das Mischgebiet existieren zwei direkte Anbindungen an die Bundesstraße 474. Die südliche wird als derzeitige Betriebszufahrt, die nördliche nur als Privaterschließung für das Wohnhaus genutzt.

Bei einer anderen Nutzung der Fläche entsprechend den Planfestsetzungen als Mischgebiet müssen diese privaten Zufahrten aus straßenrechtlichen Gründen (Bundesfernstraßengesetz) geschlossen werden.

Die Erschließung des Mischgebietes ist daher über eine ordnungsgemäß an die B 474 angebundene öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, die bedarfsweise auch bis zur südwestlichen Querverbindung weitergeführt werden kann, so daß eine zusätzliche rückwärtige Erschließung für das Mischgebiet möglich bleibt.

8. Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet ist durch den Generalentwässerungsplan von 1985 abgedeckt.

Die Kläranlage Dülmen ist ausreichend bemessen, die zusätzlich anfallenden Abwässer aufzunehmen. Nach den Bodenverhältnissen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Insofern soll die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erfolgen. Soweit möglich, soll das Niederschlagswasser dezentral zwischengespeichert werden und versickern.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind erstmalig herzustellen. Der Schmutzwasserkanalanschluß erfolgt im Kreuzungsbereich Lüdinghauser Straße/Hiddingseler Straße. Die Abfallbeseitigung ist durch das örtlich tätige

Entsorgungsunternehmen sicherzustellen.

Die das Plangebiet überspannende Freileitung wird im Zuge der Baumaßnahmen verlegt bzw. verkabelt.

9. Immissionsschutz

Die einzige Emissionsquelle, die das Plangebiet belasten könnte, ist die unmittelbar im Nordosten angrenzende Bundesstraße 474 (Lüdinghauser Straße).

Die Straße führte im Abschnitt südöstlich der Einmündung der K 28 nach den Zählergebnissen von 1995 eine Verkehrsbelastung von 6.760 Kfz/24 h bei einem Lkw-Anteil von 9,7 %.

Es ergibt sich demnach folgende Schallberechnung nach DIN 18005, Teil 1, Mai 1987:

Verkehrsbelastung:	6.760 Kfz/24 h
Mittlere stündliche Verkehrsstärke:	406/68 kfz/h (Tag/Nacht)
Mittelungspegel im Abstand von 25 m ab Mitte Fahrspur:	66/58 dB(A) (Tag/Nacht)

Da im maßgeblichen Streckenabschnitt nur eine Fahrgeschwindigkeit von max. 50 km/h erlaubt ist, können von den o.g. Werten 4 dB(A) in Abzug gebracht werden; für Immissionspunkte nahe (bis 40 m) der noch auszubauenden Kreuzung/Kreisverkehr mit der Hiddingseler Straße hingegen sind bis zu ca. 3 dB(A) hinzuzurechnen.

Zudem sind für unterschiedliche Entfernungen zwischen Lärmquelle und dem Empfänger entsprechende Zu- oder Abschläge zu machen.

Im einzelnen stellt sich die Lärmsituation wie folgt dar:

a) Gemeinbedarfsfläche

Aufgrund des Pflanzgebotes entlang der B 474 ist eine Bebauung erst ab ca. 25 m von der Fahrbahn aus möglich. Hier können also unter Berücksichtigung des Zuschlages für die Kreuzungsnähe Lärmpegel von 65/57 dB(A) (Tag/Nacht) auftreten.

Die VDI-Norm 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzvorrichtungen" gibt für den Innenschallpegel in Unterrichtsräumen für von außen eindringenden Schall einen Anhaltswert in Höhe von 30 - 40 dB(A) an. Um diesen Wert während der Nutzungszeit tagsüber einzuhalten, ist

eine Schallreduzierung durch Außenbauteile von 25 - 35 dB(A) erforderlich. Dieser Wert kann z.B. durch Fenster der Schallschutzklasse 2 (VDI 2719), die ohnehin aus Wärmeschutzgründen erforderlich sind, sichergestellt werden.

Zudem wird schalltechnisch empfohlen, die zum Schulkomplex gehörigen Gebäude auf dem Grundstück so zu platzieren, daß von der Lärmquelle aus zunächst lärmunempfindliche Gebäude (z.B. Turnhalle) errichtet werden, die einerseits als Schallschirm wirken, und andererseits auf den von der Lärmquelle weiter entfernt liegenden Flächen Raum lassen für die lärmempfindlicheren Unterrichtsräume. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen soll zunächst verzichtet werden.

b) Mischgebiet

Das als Mischgebiet ausgewiesene Grundstück ist, wie oben dargelegt, teilweise bebaut. Innerhalb des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (Baugrenzen und Grundflächenzahl) ist eine weitere Bebauung möglich.

Aufgrund der gewachsenen Situation sind wirksame aktive Schallschutzvorkehrungen nicht möglich oder städtebaulich unerwünscht.

Am Rand der Bebauung sind aufgrund der geringen Entfernung zur Schallquelle (13 m) Lärmpegel von 65/57 dB(A) (Tag/Nacht) zu erwarten.

Damit wird der städtebauliche Orientierungswert von 60/50 dB(A) tags/nachts am stärksten nachts um ca. 7 dB(A) überschritten, und zwar im Bereich von bis zu 60 m ab Fahrbahnachse.

Auch hier wird empfohlen, durch geeignete Maßnahmen (z.B. Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - Außenbauteile und Fenster -) insbesondere in Schlafräumen und Wohnräumen für die entsprechende Wohnruhe zu sorgen.

Eine entsprechende Festsetzung und eine Empfehlung sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

10. Maßnahmen zur Bodenordnung

Sowohl die als Verkehrsflächen als auch die für den Gemeinbedarf bestimmten Flächen befinden sich in städtischem Besitz, so daß die sofortige Verfügbarkeit gesichert ist.

Lediglich die als Mischgebiet festgesetzte Fläche sowie ein ganz kleiner Teil der das Mischgebiet erschließenden Verkehrsfläche (Eckausrundung) sind in Privatbesitz. Die Verfügbarkeit dieser Teilfläche ist jedoch sichergestellt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Altlasten

Im Plangebiet sowie in dessen näherer Umgebung sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Für den derzeit noch betriebenen Baustoff- und Landhandel im Mischgebiet liegt eine Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1994 vor. Diese betrifft im wesentlichen den östlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Teil des Baustoff- und Landhandels, enthält aber auch im Zusammenhang mit der Ermittlung der Grundwasserfließrichtung ein geologisches Dreieck in Form von drei Grundwassermeßstellen und eine Beprobung zur Ermittlung möglicher Boden- und Grundwasserbelastungen (1. Aquifer). Die Analytik der Meßstelle unmittelbar an der südöstlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche gibt deutliche Hinweise auf Düngemittelparameter wie Nitrat und Ammonium. Auch der Summenparameter adsorbierbarer organischer Halogene (AOX) wird nachgewiesen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt der Gutachter, das Grundwasser in dem Bereich zukünftig möglicher Wohnnutzungen nicht zu Trinkwasserzwecken zu nutzen, sondern die Haushalte an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Zur Zeit werden weitere Beprobungen veranlaßt und eine Abstimmung mit dem Kreis erfolgen.

Für die Folgenutzung "Wohnbebauung" ergab sich eine Gesundheitsgefährdung aus den erhöhten Chromgehalten in den Schottern und Aschen der Lagerflächenbefestigung. Der Gutachter empfiehlt, diese Materialien zu entfernen.

Auffällig waren noch die Eternitwellplatten der Dachabdeckungen, die beim Abbruch der Gebäude ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

Grundsätzlich steht nach Durchführung der Maßnahmen einer baulichen Nutzung aus dieser Sicht nichts entgegen.

12. Denkmalschutz

Direkt nördlich des Planungsgebietes wurde 1974 ein frühgeschichtliches Grab mit eisernen Waffen und einem Tongefäß entdeckt. Solche Gräber sind in der Regel Hinweis auf ein größeres Gräberfeld. Frühgeschichtliche Gräberfelder sind im Münsterland außerordentlich selten und somit von großer Bedeutung für die Geschichte.

Wenngleich bei der Untersuchung eines benachbarten Grundstücks keine Funde gemacht werden konnten, muß dennoch davon ausgegangen werden, daß sich das Gräberfeld auch von Norden her bis in das Planungsareal erstreckt. Das Gräberfeld erfüllt an den Stellen, an denen es ausreichend erhalten ist, die Voraussetzungen, die an ein Bodendenkmal gemäß § 2 DSchG geknüpft werden. Es müßte daher gemäß § 3 DSchG in die Denkmalliste eingetragen werden.

Allerdings sind frühgeschichtliche Gräberfelder in ihrer Größe sehr uneinheitlich. Eine exakte Abgrenzung des Bodendenkmals ist daher zum gegenwärtigen Zustand nicht möglich.

Die Ausdehnung des Friedhofes wird zur Zeit durch eine archäologische Voruntersuchung durch das Westfälische Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - untersucht.

Baudenkmale oder schutzwürdige bauliche Anlagen sind weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Soweit jedoch aufgrund der topographischen Lage des Gebietes mit archäologischen Funden bzw. Befunden zu rechnen ist, enthält der Bebauungsplanentwurf Hinweise auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer.

13. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt ohne Zweifel einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar, über dessen Ausgleich oder Ersatz im Rahmen der Bauleitplanung abwägend zu entscheiden ist.

Mangels einer konkreten hochbaulichen Planung für die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen ist jedoch der tatsächliche Eingriff durch Gebäude und Flächenversiegelung noch nicht genau zu beziffern.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird z.Zt. intensiv als Weidefläche (Biotopwertstufe 15 % nach Aicher/Leyser) genutzt.

Die Fläche des künftigen Mischgebietes ist sogar größtenteils versiegelt und bebaut.

Die künftige Nutzung der Gemeinbedarfsfläche wird sich voraussichtlich aus der Bebauung zuzüglich der übrigen versiegelten Flächen, wie Zufahrten, Parkplatz, Schulhof, Sportanlage und aus den Freiflächen zusammensetzen.

Aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und der besseren Zuordnung erfolgt eine differenzierte ökologische Betrachtung getrennt nach Gemeinbedarfsfläche und Mischgebiet jeweils einschließlich der vorhandenen und geplanten tangierenden Straßenverkehrsflächen mit Hilfe des Biotopwertverfahrens Aicher/Leyser:

I. Gemeinbedarfsfläche

Berechnung vor dem Eingriff (Bestand)

Biotoptyp	Fläche in qm	Biotop- wert in %	Index
Straßenfläche	1.000	3	3.000
intensiv genutzte Weide	<u>23.000</u>	15	<u>345.000</u>
	24.000		348.000
	-----		-----

Berechnung nach dem Eingriff (Planung)

Straßenfläche	3.400	3	10.200
Versiegelte Fläche (20.600 m ² x GRZ 0,4)	8.240	3	24.720
Artenreiche Wiese	2.500	37	92.500
Rasen	2.500	10	25.000
Wildgehölze (einschl. ca. 850 qm Pflanzgebot entlang der B 474)	<u>7.360</u>	27	<u>198.720</u>
	24.000		351.140
	-----		-----

Gegenüberstellung Bestand/Planung

Index-Gesamtsumme vor dem Eingriff	348.000
<u>Index-Gesamtsumme nach dem Eingriff</u>	<u>351.140</u>

Biotopwertdifferenz	+	3.140
		=====

Es besteht eine positive Bilanz, d.h. daß der geplante Eingriff durch die neue Planung auf dem Grundstück ausgeglichen wird.

Innerhalb der Wettbewerbsauslobung für die Grundschule ist den Teilnehmern auferlegt worden, die gesamte Baumaßnahme naturnah zu gestalten und die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zudem ist auf die Vorschriften des Landeswassergesetzes hingewiesen worden mit dem Ziel, ausreichende Freiflächen für Vorrichtungen zur dezentralen Speicherung und Versickerung und auch Nutzung von Regenwasser vorzusehen. Im Zuge der konkreten Überplanung der Gemeinbedarfsfläche soll ein landschaftspflegerischer Begleitplan/Grünordnungsplan aufgestellt werden.

II. Mischgebiet

Berechnung vor dem Eingriff (Bestand)

Biotoptyp	Fläche in qm	Biotop- wert in %	Index
Versiegelte Fläche durch Bebauung	1.950	3	5.850
Versiegelte Fläche durch Hofbefestigung	2.330	3	6.990
Schotterplatz	1.520	6	9.120
Wiese bzw. Ziergarten mit Bäumen	<u>2.900</u>	16	<u>46.400</u>
	8.700		68.360
	-----		-----

Berechnung nach dem Eingriff (Planung)

Straßenfläche	980	3	2.940
Versiegelte Fläche durch Bebauung und Befestigungen (7.720 m ² x GRZ 0,6)	4.632	3	13.896
Sonstige frei zu ge- staltende Freiflächen	1.788	6	10.728
Pflanzgebot	600	27	16.200
Ziergarten mit Bäumen/ Fläche für die Erhaltung von Bäumen	<u>700</u>	16	<u>11.200</u>
	8.700		54.964
	-----		-----

Gegenüberstellung Bestand/Planung

Index-Gesamtsumme vor dem Eingriff	68.360
<u>Index-Gesamtsumme nach dem Eingriff</u>	<u>54.964</u>
Biotopwertdifferenz	- 13.396
	=====

Die Bilanz zeigt ein Kompensationsdefizit von 13.396 Indexpunkten.

Außer den Begrünungsmaßnahmen, wie dem Erhalt der wichtigsten Bäume, der Anlage der heckenartigen Bepflanzung sowie der Stellplatzbegrünung, sind auf den Grundstücken im Mischgebiet keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes festgesetzt worden.

Im Rahmen der Grundstücksverhandlungen über den Ankauf der umliegenden Flächen durch die Stadt ist mit dem Grundeigentümer vereinbart worden, den notwendigen Ausgleich an anderer Stelle zu schaffen.

Im Zuge der Rahmenplanung für die Wohnbauentwicklung im Dernekamp sollen Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich in Form eines zusammenhängenden vernünftigen Biotopverbundes gefunden werden, wo auch die oben errechnete Biotopdifferenz kompensiert werden soll.

Weil schon auf dem Schulgelände erhebliche, den öffentlichen Eingriff voll kompensierende, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden (vgl. Festsetzungen im Bebauungsplan), soll und kann auf weitere Begrünung in diesem Plangebiet verzichtet werden.

Eine "Standardbegrünung" zur Gestaltung und Gliederung des Mischgebietes ist im Bebauungsplan vorgesehen. Die ökologische Vollkompensation soll jedoch aus städtebaulichen Gründen im geplanten Biotopverbund erfolgen.

14. Flächenbilanz

Überschläglich konnten folgende Flächengrößen ermittelt werden:

Größe des Plangebietes insgesamt	ca.	32.700 m ²	=	100 %
davon:				
Gemeinbedarfsfläche	ca.	20.600 m ²	ca.	63 %
Mischgebiet	ca.	7.720 m ²	ca.	24 %
Verkehrsfläche	ca.	4.380 m ²	ca.	13 %

15. Kosten

Die gesamte Gemeinbedarfsfläche und die Verkehrsflächen befinden sich bereits in öffentlicher Hand, so daß Grunderwerbskosten nicht mehr anfallen.

Letztlich entstehen aber noch Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßenbau, Kanalisation, Beleuchtung) sowie für die Hochbaumaßnahmen einschließlich der erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Erschließungskosten werden wie folgt geschätzt und über Erschließungsbeiträge abgerechnet:

- | | |
|--------------------------------|----------------|
| - Kanalbau für die Grundschule | ca. 30.000 DM |
| - übrige Kanalbaumaßnahmen | ca. 220.000 DM |

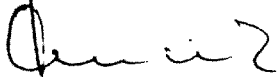
- Straßenbaukosten einschl.
Beleuchtung, aber ohne
Knotenpunktausbildung im
Zuge der B 474

ca. 740.000 DM

Aufgestellt:

Dülmen, 17.02.1997

D III/Stadtentwicklungsamt



Leushacke
Beigeordneter