

Nr.: BA 118-97
öffentlich

Beschlußvorlage

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

Bau.-A.	19.06.1997	7	Einsch	
Stadtv.-V. (Entscheidung)	26.06.1997	9	zurück. = zurückgenommen zurück. = zurückgenommen zurück. = zurückgenommen zurück. = zurückgenommen	1/50

Tagesordnungspunkt:

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

- Beratung und Beschluß über Anregungen und Bedenken
- Beschluß über die Begründung
- Satzungsbeschluß

Zu a):

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) Baugesetzbauch (BauGB) in der Zeit vom 18.03.1997 bis einschließlich 17.04.1997 sowie im Rahmen der vorangegangenen frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind folgende Anregungen und Bedenken eingegangen, über die wie folgt beschlossen wird:

Beschlußentwürfe:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Die Anregungen der Deutschen Telekom AG - Niederlassung Münster - mit Schreiben vom 30.09.1996 (Anlage 1) bzw. 26.03.1997 (Anlage 1 a) werden zur Kenntnis genommen und an das zuständige Tiefbauamt weitergeleitet.
- Den Anregungen des Westfälischen Straßenbauamtes Coesfeld mit Schreiben vom 25.10.1996 (Anlage 2), 27.03.1997 (Anlage 2 a) und 18.04.1997 (Anlage 2 b) wird entsprochen; die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

PRIVATE EINWENDER

3. Den Anregungen und Bedenken des Herrn Heinrich Brüggemann, Dernekamp 2, Dülmen, mit Schreiben vom 16.04.1997 (Anlage 3) zu Ziff. 5, 7 Abs. 8 und 9 und 15 (3. Absatz) wird nicht entsprochen. Der Hinweis zu Ziff. 7 Abs. 7 wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt; die Hinweise zu Ziff. 9 b), 11, 13 und 15 Abs. 1 und 2 werden zur Kenntnis genommen.

Begründungen zu den Beschlüßentwürfen:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

zu 1.:

Deutsche Telekom AG - Niederlassung Münster - mit Schreiben vom 30.09.1996 (Anlage 1) und 26.03.1997 (Anlage 1 a)

Der Hinweis auf die Notwendigkeit der Koordinierung zwischen Straßenbau und Leitungsverlegung ist für das eigentliche Planverfahren ohne Belang.

Um jedoch dem Inhalt der Schreiben Rechnung zu tragen, wurden diese an das zuständige Tiefbauamt zur weiteren Veranlassung weitergegeben.

zu 2.:

Westfälisches Straßenbauamt Coesfeld mit Schreiben vom 25.10.1996 (Anlage 2), 27.03.1997 (Anlage 2 a) und 18.04.1997 (Anlage 2 b)

Das geplante Mischgebiet befindet sich unmittelbar an der freien Strecke der Bundesstraße 474 und unterliegt damit dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Den durch das Westfälische Straßenbauamt Coesfeld vorgetragenen Anregungen und Bedenken wird wie folgt entsprochen:

- Die textliche Festsetzung Ziff. 1.6 erhält folgende Fassung:

"1.6 Bauliche Anlagen an der Bundesstraße 474

Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen und Stellplätze/Nebenanlagen im 40,00 m-Bereich zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 474 bedürfen gemäß § 9 FStrG der Zustimmung bzw. einer Ausnahmegenehmigung des Westf. Straßenbauamtes Coesfeld."

- Das Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt", welches entlang der B 474 festgesetzt ist, wird erweitert, und zwar beidseits entlang der neu geplanten Erschließungsstraße in einer Tiefe von 20 m vom Fahrbahnrand der B 474.

Durch die beiden vorgenannten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Sie dienen vielmehr der Verkehrssicherheit. Städtebauliche Bedenken bestehen ebenfalls nicht.

Dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks (Mischgebiet) ist gemäß § 3 (3) i.V.m. § 13 BauGB Gelegenheit gegeben worden, zu den Änderungen Stellung zu nehmen. Es ist während der Beteiligungsfrist keine Stellungnahme dazu hier eingegangen, so daß davon ausgegangen werden kann, daß der betroffene Grundeigentümer den Änderungen zustimmt.

Über die übrigen an die südliche Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücke verfügt die Stadt Dülmen.

- Der Hinweis hinsichtlich des Abschlusses einer Verwaltungsvereinbarung für die Anschlüsse der Erschließungsstraßen an die B 474 wird zur Kenntnis genommen.
Die dafür notwendigen Planunterlagen werden im Rahmen der detaillierten Verkehrsplanung erstellt und mit dem Westfälischen Straßenbauamt abgestimmt. Der Hinweis wird an das städtische Tiefbauamt zur weiteren Veranlassung weitergeleitet.
- Der Hinweis hinsichtlich der zu treffenden Maßnahmen bei eventuell auftretenden Störungen im Verkehrsablauf wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

PRIVATE EINWENDER

zu 3.:

Heinrich Brüggemann, Dernekamp 2, Dülmen, mit Schreiben vom 16.04.1997 (Anlage 3)

Die Einwendungen richten sich gegen die Begründung zum Bebauungsplan und beziehen sich deswegen auch auf deren Gliederung.

In der Begründung werden aber auch Planinhalte, also u.a. Festsetzungen erläutert, so daß davon ausgegangen wird, daß die vorgetragenen Anregungen und Bedenken sich gegen den Planinhalt und die Begründung richten.

Zu Ziffer 5. letzter Absatz bzw. zu 1.1 d) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

§ 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die Anwendung der Grundflächenzahl (GRZ), also das Verhältnis zwischen der zulässigen bebaubaren Fläche und der Grundstücksgröße.

Gemäß § 19 Abs. 4 sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Allerdings erlaubt das Gesetz eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (im vorliegenden Fall der GRZ von 0,6) bis zu 50 % und maximal 0,8, wenn diese durch die Anrechnung der vorgenannten Anlagen verursacht wird und im Bebauungsplan keine abweichende Bestimmung getroffen worden ist.

Im Bebauungsplan ist für das Mischgebiet, also für die Fläche des Herrn Brüggemann eine Grundflächenzahl von 0,6 entsprechend der Obergrenze des § 17 der BauNVO festgesetzt worden.

Für die Gemeinbedarfsfläche beträgt die GRZ lediglich 0,4; für die später zu entwickelnden umliegenden Wohnbauflächen darf die GRZ ebenfalls nur max. 0,4 betragen.

Im Rahmen der Ermittlung der Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft durch diesen Bebauungsplan ist für das Mischgebiet bereits eine negative Bilanz, d.h. ein Kompensationsdefizit von 13.396 Indexpunkten ermittelt worden (vgl. Ziff. 13 der Begründung zum Bebauungsplan). Diese Bilanz ist auf der Grundlage einer maximal zulässigen GRZ von 0,6 erstellt worden.

Würde nun den Bedenken des Einwenders entsprochen, würde die dann zulässige Überschreitung der GRZ zwangsläufig auch zu einer weiteren Erhöhung des Kompensationsdefizits führen.

Unter Abwägung mit den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und

des Bodens ist aber eine weitergehende Ausnutzung des Grundstücks nicht mehr zu verantworten, so daß die Bedenken zurückgewiesen werden.
Eine unzumutbare Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Verwertung bzw. Nutzung des Grundstücks ist nicht gegeben.

Zu Ziff. 7 Abs. 7:

In Ziff. 7 Abs. 7 der Begründung werden die Funktionen der derzeit bestehenden Zu- und Abfahrten zur B 474 erläutert, und zwar so, wie sie sich augenscheinlich überwiegend darstellen.

Der Hinweis des Einwenders wird jedoch zur Kenntnis genommen und redaktionell in der Begründung berücksichtigt (s. Begründung).

Zu Ziff. 7 Abs. 8 und 9:

Die verkehrliche Erschließung des Mischgebietes ist künftig über eine neue, ordnungsgemäß an die B 474 anzubindende öffentliche Stadtstraße vorgesehen. Die bislang noch vorhandenen zwei privaten Grundstückszufahrten sollen dann künftig entfallen.

Diese neue verkehrliche Regelung ist das Ergebnis der frühzeitigen Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der B 474 (vgl. auch Entwurfsbeschluß, Vorlage BA 043-97, sowie Schreiben des Westfälischen Straßenbauamtes vom 25.10.1996 - Anlage 2.1).

Die nördliche der vorhandenen Zufahrten hat nur einen Abstand von ca. 50 m zum geplanten Kreisverkehrsplatz im Kreuzungsbereich B 474/K 28.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann daher die erforderliche Sondernutzungserlaubnis gemäß § 18 Straßen- und Wegegesetz NW seitens des Baulastträgers künftig nicht mehr erteilt werden (lt. Schreiben des Westfälischen Straßenbauamtes vom 25.10.1996).

Im übrigen könnten, je nach künftiger Nutzung des Mischgebietes, aufgrund damit verbundener Veränderungen der Verkehrsbelastung auch Störungen im Verkehrsablauf eintreten, die auch zu einem künftigen Zeitpunkt zusätzliche verkehrslenkende Maßnahmen zu Lasten der Stadt Dülmen erforderlich machen würden. Deshalb erschien es besser, eine neue, klare und solide verkehrliche Erschließung des Mischgebietes über eine öffentliche Straße zur B 474 hin vorzusehen und den Bereich entlang der B 474 durch ein Ein- und Ausfahrtverbot zu sperren.

Insofern kann den Bedenken grundsätzlich nicht entsprochen werden, solange auf dem Grundstück durch diesen Bebauungsplan eine höherwertige Mischgebietsnutzung und damit auch intensivere Fahrzeugbenutzungen zugelassen werden.

Die bestehenden Rechte werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

Zu Ziff. 9 b):

Im Bebauungsplanentwurf sind Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen enthalten, weil diese grundsätzlich aufgrund des Verkehrslärms auf der B 474 erforderlich sind (vgl. Ziff. 9 - Immissionsschutz - der Begründung).

Diese Festsetzungen beziehen sich auf eine mischgebietstypische Nutzung und selbstverständlich nicht auf die vorhandene gewerbliche Nutzung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu Ziff. 11:

Das Plangebiet sowie auch die darüber hinaus liegenden langfristig einer Wohnbebauung zuzuführenden Flächen werden mit den üblicherweise notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen versehen (vgl. Ziff. 8 der Begründung).

Inwieweit dann durch den Einwender ein Anschluß an das öffentliche Trinkwassernetz in Anspruch genommen wird, entzieht sich dem Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Der Gutachter empfiehlt lediglich aus Gesundheitsgründen, das Grundwasser nicht zu Trinkwasserzwecken zu nutzen. Der tatsächliche Gebrauch als Trinkwasser unterliegt jedoch der eigenen Verantwortung für die Gesundheit. Im übrigen werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

Zu Ziff. 13. viertletzter Absatz:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung (Seite 13 unten) dargelegt, zeigt die Bilanz für das Mischgebiet ein Kompensationsdefizit von 13.396 Indexpunkten, welches eben nicht ausgeglichen ist.

Die Kompensation ist später auf anderen, möglicherweise städtischen Flächen durchzuführen.

Zu Ziff. 15. 1. und 2. Absatz:

Die Hinweise hinsichtlich des Kanalanschlusses und der Erschließungskosten werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen aber nicht das eigentliche Planaufstellungsverfahren und den Inhalt des Bebauungsplanes. Soweit in der Begründung zum Bebauungsplan (Ziff. 15) Kosten genannt werden, handelt es sich um allgemeine, geschätzte Angaben zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes und keinesfalls um Grundlagen für die Ermittlung von Erschließungsbeiträgen.

Diese werden nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens ermittelt und abgerechnet.

Gleiches gilt auch für die Straßenbaukosten.

Bei den Kosten für den Abbruch von im öffentlichen Straßenraum befindlichen Gebäuden handelt es sich um Freilegungskosten, die grundsätzlich über den Erschließungsbeitrag auf die durch die betreffende Straße erschlossenen

Grundstücke umgelegt werden können. Die Minderung des Kaufpreises ist in diesem Zusammenhang ohne Bedeutung. In dem genannten Betrag von 740.000 DM sind Abbruchkosten noch nicht enthalten.

Zu Ziff. 15. 3. Absatz:

Den Bedenken hinsichtlich der grundsätzlichen Nutzung des 20 m-Bereiches zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 474 als Parkplatzfläche kann nicht entsprochen werden.

Das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) regelt in § 9 grundsätzlich die Errichtung baulicher Anlagen an Bundesfernstraßen.

Unter anderem dürfen längs der Bundesfernstraßen bauliche Anlagen - zu denen auch Stellplätze gehören -, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Im übrigen bedürfen sie im Bereich bis zu 40 m ab Fahrbahnkante der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Diese kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten zulassen. Die textliche Festsetzung Ziff. 1.6 im Bebauungsplan stellt dieses für Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen sowie aufgrund der Eingabe des Westfälischen Straßenbauamtes Coesfeld nun auch für Stellplätze/Nebenanlagen klar.

Somit wird die Errichtung von Parkflächen im 40 m-Bereich zur Bundesstraße 474 durch diesen Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Vielmehr muß in jedem Einzelfall die Zulässigkeit derartiger Anlagen gem. Ziff. 1.6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Fernstraßengesetz geprüft werden.

Die generelle Zulässigkeit von Stellplätzen im 40 m-Bereich ist ohne das Einvernehmen des Straßenbaulastträgers im Bebauungsplan nicht festsetzbar, weil dies gegen geltendes Straßenbaurecht verstoßen würde. Ein grundsätzlicher Ausschluß vorgenannter Anlagen durch diesen Bebauungsplan würde die Nutzungsinter-

essen des Eigentümers zu sehr einschränken und die durch die Ausnahmeregelung des Fernstraßengesetzes eingebaute Flexibilität vermissen lassen (Auf die Begründung zu 2. dieser Beschlußvorlage wird in diesem Zusammenhang verwiesen.).

Weitere Anregungen und Bedenken sind nicht vorgetragen worden.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben positive Stellungnahmen abgegeben:

Staatliches Umweltamt Münster
Westfälisches Museum für Archäologie -Amt für Bodendenkmalpflege- Münster
Westfälisches Amt für Denkmalpflege Münster
Bischöfliches Generalvikariat Münster
VEW Energie AG Dortmund
Neuapostolische Kirche NRW, Dortmund
Forstamt Münster
Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Coesfeld
Regionalverkehr Münsterland GmbH, Selm
Lippeverband Essen
Bundesvermögensamt Dortmund
Industrie- und Handelskammer Münster
Stadtwerke Dülmen
Wehrbereichsverwaltung III, Düsseldorf

Zu b):

Beschlußentwurf:

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97/2 "Grundschule Dernekamp" der Stadt Dülmen sowie zu den darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW in den jeweils zur Zeit geltenden Fassungen wird in der nach Offenlage des Planentwurfes geänderten Form beschlossen.

Begründung:

Die Begründung zum Bebauungsplan hat an der Beschlußfassung zum Bebauungsplan teilzunehmen, ist aber kein formeller Bestandteil des Satzungsbeschlusses. Die dem Beschluß zugrundeliegende Begründung enthält auch die aufgrund der vorangegangenen Beschlüsse über Anregungen und Bedenken vorgenommenen redaktionellen Änderungen und ist der Beschlußvorlage als Anlage 4 beigelegt.

Zu c):

Beschlußentwurf:

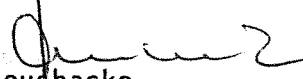
Gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der z.Zt. geltenden Fassung i.V.m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 in der z.Zt. geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 97/2 "Grundschule Dernekamp" der Stadt Dülmen in den Gemarkungen Dülmen-Stadt und Dülmen-Kirchspiel, bestehend aus dem Plangrundriß, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 in der z.Zt. geltenden Fassung in der nach der Offenlage des Planentwurfes im Verfahren gemäß § 3 (3) Satz 2 BauGB geänderten und ergänzten Fassung als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan, das Ergebnis der Prüfung und die Entscheidung über die Anregungen und Bedenken sowie die Begründung zum Plan werden als gesonderte Niederschriften gemäß § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 in der z.Zt. geltenden Fassung festgehalten und beim Planungsamt der Stadt Dülmen aufbewahrt.

Begründung:

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen. Dabei umfaßt der Satzungsbeschluß auch die nach der Offenlage des Planentwurfes vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen aufgrund der vorangegangenen Beschlüsse über Anregungen und Bedenken.

In Vertretung


Leushacke
Beigeordneter

Anlagen

DER STADTDIREKTOR
- Amt 10 -

Dülmen, 30.6.97

Urschr.

Amt 62

zurückgereicht.

Beschlossen entsprechend Beschlüßentwurfen.

I. A.

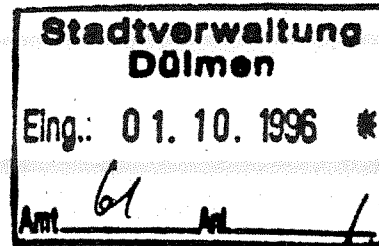
(Schriftführerin)

Deutsche Telekom AG, Niederlassung Münster
Postfach 27 67, 48014 Münster

Anlage 1

Stadt Dülmen
Postfach 15 51

48236 Dülmen



Ihre Referenzen
Unser Zeichen
Durchwahl
Datum
Betrifft

Kl./l. vom 29.08.1996

SuN Lpl 3.3 B 8511; Reg.-Nr. 841/96; Reinhard Czura
(02 51) 9 00-72 39

30.09.1996

25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen im Bereich der geplanten
Grundschule im Dernekamp
Bebauungsplan Nr. 96/4 „Grundschule Dernekamp“ der Stadt Dülmen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o.g. Planungen nehmen wir wie folgt Stellung:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserer Niederlassung Münster, BZN 64 (Bezirksbüro Zugangsnetz) Lüdinghausen, Rohrkamp 26, in 59348 Lüdinghausen, Telefon (0 25 91) 26-0, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Herbert Meißner

i. A.

Reinhard Czura

Kopie unter 65/66

Deutsche Telekom AG, Niederlassung Münster
Postfach 27 67, 48014 Münster

Stadt Dülmen
Postfach 15 51

48236 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen	
Eing.	27. 03. 1997
Amt	6 A
Art.	

Anlage 1a

Ihre Referenzen
Unser Zeichen
Durchwahl
Datum
Betrifft

Kr./Dr. v. 07.03.97
SuN Lpl 3.3 B 8512; Reg.-Nr. 239/97; Reinhard Czura
(02 51) 9 00-72 39
26. 03. 1997
Bebauungsplan Nr. 97/2 „Grundschule Dernekamp“ der Stadt Dülmen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 30.09.96 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Herbert Meißner

i.A.

Reinhard Czura



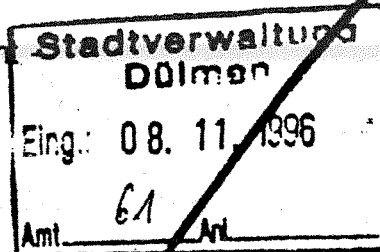
Westfälisches Straßenbauamt Coesfeld, Postfach 16 41, 48636 Coesfeld

Sprechzeiten, Telefonate: Mo-Do 8.30 - 12.30 Uhr
14.00 - 15.30 Uhr
Fr 8.30 - 12.30 Uhr

Stadt Dülmen

- Bauordnungsamt
Markt 1 - 3

48249 Dülmen



Auskunft erteilt:
Frau Barenbrügge

Ruf: 02541/742-136
Fax: 02541/742-189

U2:
φ 65
U9 -> 64
φ 66
Wu 12/11

Az.: 4130/3221 - 6163/30/474 - Nr. 39

Coesfeld, 25.10.1996

**25. Änderung des FNP der Stadt Dülmen und
Bebauungsplan Nr. 96/4 "Grundschule Dernekamp"
im Parallelverfahren
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 29.08.1996, Az.: KI./L.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- I. Zur 25. Änderung des FNP der Stadt Dülmen werden vom WSBA Coesfeld weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.
- II. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96/4 "Grundschule Dernekamp"
Das von Ihnen ausgewiesene Plangebiet befindet sich westlich der B 474 an der freien Strecke zwischen Seppenrade und Dülmen im Abschnitt 5 von Stat. 2,576 bis Stat. 2,736.
 1. Auf einem Teilstück wurde von Ihnen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt vorgesehen und eingetragen. Von hier aus wird angeregt, diesen Bereich entlang der B 474 - bis auf die südliche Zufahrt und die nördliche Erschließungsstraße - auszudehnen; d.h., daß somit die Zufahrt in Stat. 2,666 entfällt, da sich diese in unmittelbarer Nähe der künftigen Erschließungsstraße befindet.

WV m7
Man

Aus Gründen der Verkehrssicherheit (Abstand zwischen geplantem Kreisverkehrsplatz und vorgesehener Zufahrt nur rd. 50,00 m) kann daher die erforderliche Sondernutzungserlaubnis gemäß § 18 StrWG NW nicht erteilt werden.

Für die nördliche Erschließungsstraße mit geplantem Kreisverkehrsplatz ist die Planung mit dem WSBA Coesfeld abzustimmen. Ferner ist der Abschluß einer Verwaltungsvereinbarung erforderlich. Hierfür bitte ich rechtzeitig Planunterlagen (3-fach) und zwar Lageplan, M. 1:500 und Deckenaufbauskizze, M. 1:50, hier einzureichen.

Für den Bereich der südlichen Zufahrt bleibt zu prüfen, ob es eine öffentliche Erschließung oder eine private Zufahrt werden bzw. bleiben soll. Je nach Nutzung des MI-Gebietes ist es denkbar, daß Störungen im Verkehrsablauf auftreten können, die auch zu einem künftigen Zeitpunkt noch zusätzliche verkehrslenkende Maßnahmen zu Lasten der Stadt Dülmen erforderlich machen.

Aus straßenrechtlicher Sicht wird deshalb angeregt die Erschließung über eine öffentliche Erschließungsstraße vorzunehmen. Ich empfehle deshalb baldmöglichst die verkehrliche Erschließung im Detail mit dem Westf. Straßenbauamt Coesfeld abzustimmen.

2. Für den Bereich des von Ihnen ausgewiesenen MI-Gebietes wird angeregt, die Baugrenze auf 20,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 474 einzutragen und festzusetzen.

Da eine konkrete Nutzung des MI-Gebietes z.Z. noch nicht angegeben werden kann, ist das WSBA Coesfeld weiterhin bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

3. Beleuchtungsanlagen sind im 40,00 m Bereich der Bundesstraße z.Z. nicht vorgesehen. Sie bedürfen im o.g. Bereich der Genehmigung des Straßenbaulastträgers gemäß § 9 FStrG.
4. Aus Verkehrssicherheitsgründen wird es für notwendig gehalten, daß in den zwischen der Baugrenze und der Straßengebietsgrenze ausgewiesenen Geländeflächen keinerlei Lager- bzw. sonstige Plätze oder Nebenanlagen gemäß §§ 12/14 BauNVO zugelassen werden. Diese Beschränkung bitte ich in die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.

Weitere Anregungen und Bedenken sind nicht vorzutragen.

Mit freundlichem Gruß
Der Leiter des Westf. Straßenbauamtes

I.A.

von der Forst
(Dipl.-Ing. von der Forst)
Landesoberbaurat

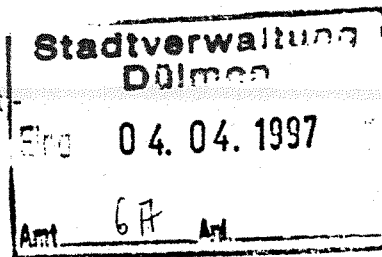


WSBA Coesfeld, Postfach 16 41, 48636 Coesfeld

Sprechzeiten, Telefonate: Mo-Do 8.30 - 12.30, 14.00 - 15.30 Uhr
Fr 8.30 - 12.30 Uhr

Stadt Dülmen
- Bauordnungsamt -
Markt 1 - 3

48249 Dülmen



Auskunft erteilt:
Ingeborg Hiller

Ruf: 02541/742-124
Fax: 02541/742-189

Wu 4/4

WV u. Schreiber
v. 25.10.

Unser Aktenzeichen
4130/3221H - 6163/30/474 - Nr. 39

Coesfeld, 27.03.1997

DTL z. H.

**25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen und
Bebauungsplan Nr. 97/2 "Grundschule Dernekamp"
im Parallelverfahren
Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 07.03.1997, Az.: Kr./Dr.
Mein Schreiben vom 25.10.1996**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o.g. Plangebiet befindet sich südwestlich der Bundesstraße 474 an der freien Strecke zwischen Seppenrade und Dülmen im Abschnitt 5 von Stat. 2,576 bis Stat. 2,736.

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes habe ich mit Schreiben vom 25.10.1996 Stellung genommen.

Der überarbeiteten Begründung und den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan entnehme ich, daß meinen Anregungen, mit Ausnahme der Ziffer 4, entsprochen wurde. Deshalb wird vom WSBA Coesfeld nochmals aus Verkehrssicherheitsgründen angeregt, in den zwischen der Baugrenze und der Straßengebietsgrenze ausgewiesenen Gelände-
flächen keinerlei Lager- bzw. sonstige Plätze oder Nebenanlagen gemäß §§ 12/14 Bau-
nutzungsverordnung zuzulassen.

Das eingetragene Zu- und Abfahrtsverbot längs der B 474 bitte ich im Bereich der südlichen Erschließungsstraße in einer Tiefe von mindestens 20,00 m vom Fahrbahnrand gemessen auszudehnen.

Ferner bitte ich das WSBA Coesfeld weiterhin bei zukünftigen Baugenehmigungen im Bereich des MI-Gebietes zu beteiligen.

Desweiteren weise ich nochmals darauf hin, daß sowohl für die nördliche Erschließungsstraße als auch für die südliche der Abschluß einer Verwaltungsvereinbarung erforderlich ist.

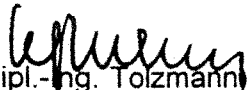
Ich bitte daher, zu gegebener Zeit um Einreichung von Planunterlagen (3-fach), und zwar Lageplan i.M. 1:500 und Deckenaufbauskizze i.M. 1:50.

Sollten sich durch den Anschluß der südlichen Erschließungsstraße an der B474 innerhalb von 5 Jahren nach voller Besiedlung des Plangebietes Störungen im Verkehrsablauf ergeben, sind zu Lasten der Stadt Dülmen die zu treffenden Maßnahmen z.B. Linksabbiegespur bzw. Signalisierung des Knotenpunktes zu veranlassen. Für eventuell vorzunehmende Maßnahmen trägt die Stadt Dülmen nach dem Veranlassungsprinzip gemäß § 12 (1) FStr.G sämtliche Kosten.

Weitere Anregungen und Bedenken werden vom WSBA Coesfeld zu o.g. Verfahren im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht vorgetragen.

Mit freundlichem Gruß

Der Leiter des Westf. Straßenbauamtes

I.A. 
(Dipl.-Ing. Tolzmann)
Landesoberbaurat

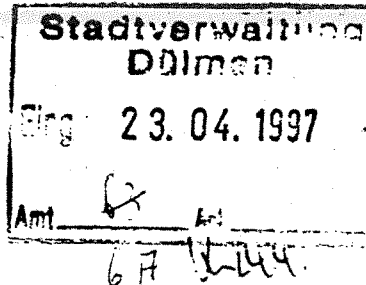


WSBA Coesfeld, Postfach 16 41, 48636 Coesfeld

Sprechzeiten, Telefonate: Mo-Do 8.30 - 12.30, 14.00 - 15.30 Uhr
Fr 8.30 - 12.30 Uhr

Stadt Dülmen
- Bauordnungsamt -
Markt 1 - 3

48249 Dülmen



Auskunft erteilt:
Ingeborg Hiller

Ruf: 02541/742-124
Fax: 02541/742-189

Unser Aktenzeichen

4130/3221H - 6163/30/474 - Nr. 39

Coesfeld, 18.04.1997

Bebauungsplan Nr. 97/2 "Grundschule Dernekamp"

Telefongespräch vom 17.04.1997

Meine Stellungnahme vom 27.03.1997, Az.: 4130/3221H - 6163/30/474 - Nr. 39

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.a. Stellungnahme wurde vom WSBA Coesfeld angeregt, keinerlei Lager- bzw. sonstige Plätze und Nebenanlagen zwischen der Baugrenze und der Straßengebietsgrenze zuzulassen.

Ebenfalls bat das WSBA Coesfeld um Beteiligung bei zukünftigen Baugenehmigungen im Bereich des Mischgebietes.

Auf diese beiden Anregungen wird verzichtet, wenn folgende textliche Festsetzung unter Ziffer 1.6 im Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt wird:

1.6 Bauliche Anlagen an der Bundesstraße 474

Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen und Stellplätze/Nebenanlagen im 40,00 m-Bereich zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 474 bedürfen gemäß § 9 FStrG der Zustimmung bzw. einer Ausnahmegenehmigung des Westf. Straßenbauamtes Coesfeld.

Mit freundlichem Gruß

Der Leiter des Westf. Straßenbauamtes

I.A.
(Dipl.-Ing. Tolzmann)
Landesoberbaurat

HEINRICH BRÜGGEMANN

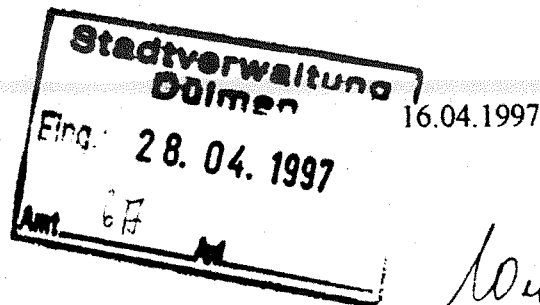
Anlage 3
DERNEKAMP 2 · 48249 DÜLMEN
TELEFON: 02594 / 35 15
TELEFAX: 02594 / 883 83

H. BRÜGGEMANN · DERNEKAMP 2 · 48249 DÜLMEN

per Fax : 02594 / 12501

Stadtverwaltung Dülmen
z. H. Herrn Kracht
Am Markt

48249 Dülmen



Ihr Schreiben vom 13.03.1997

Sehr geehrter Herr Leushacke,
sehr geehrter Herr Kracht,

gegen die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97/2 „Grundschule Dernekamp“ Dülmen-Mitte, Gemarkung Dülmen Stadt und Dülmen Kirchspiel, Flure 11 und 67, erhebe ich in folgenden Punkten Einspruch:

Zur Ziffer 5, letzter Absatz:

Aufhebung der Einschränkung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO.

Zur Ziffer ⁷ Absatz 7:

Die nördliche Zufahrt wird seit 1869 ebenfalls als Betriebszufahrt für alle zur Zeit genehmigten Nutzungen verwendet.

Zur Ziffer ⁷ Absatz 8 und 9:

Im Falle der Planfestsetzung als Mischgebiet muß sichergestellt bleiben, daß die vorhandenen Zufahrten für derzeit genehmigte Nutzungen auch auf Dauer nicht gesperrt werden. Zufahrten für zusätzliche Nutzungen erfolgen über vorgesehene öffentliche Verkehrsflächen.

Hierzu möchte ich jedoch ein Rechtsgutachten einholen, denn es kann nicht sein, daß eine Änderung der Zufahrt von der Nutzung abhängig gemacht werden kann. Eine solche Änderung kann höchstens aufgrund einer Verkehrsbelastung geändert werden. Eine Änderung der Zufahrtsregelung, die von der Nutzung abhängig ist, erweckt den Eindruck, als suche der Gesetzgeber lediglich einen Anlaß, einem Gewerbetreibenden einen wirtschaftlichen Vorteil zu nehmen.

Seite 2 zum Brief an die Stadtverwaltung Dülmen vom 16.04.1997

Zur Ziffer 9 b:

Dem Eigentümer des Mischgebietes können keine Auflagen zur Einbringung von Schallschutzmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden - soweit keine Nutzungsänderung durchgeführt wird - gemacht werden.

Zur Ziffer 11:

Der Anschluß an das öffentliche Trinkwassernetz entfällt. Die Qualität des Wassers ist seit Jahrzehnten durch Kontrollen sichergestellt (Absatz 2).

Soweit derzeitige Nutzungen beibehalten werden, ist der Eigentümer nicht verpflichtet, die Materialien zu entfernen (Absatz 3). Im Falle der Nutzungsänderung brauchen die Materialien auch dann nicht entfernt zu werden, wenn von dieser keine wesentlichen Belastungen ausgehen.

Die Eternit-Wellplatten befinden sich auf den von der Stadt erworbenen Flächen, die nicht Gegenstand dieser Planung sind (Klarstellung zu Absatz 4).

Zur Ziffer 13, viertletzter Absatz:

Der Ausgleich im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes wird nicht zu Lasten des Eigentümers des Mischgebietes festgesetzt und erfolgt auch nicht auf den Flächen des Eigentümers.

Zur Ziffer 15:

Zu den übrigen Kanalbaumaßnahmen von ca. 220.000,00 DM muß ich darauf aufmerksam machen, daß im Herbst 1995 mein Grundstück an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen wurde. Diese Maßnahme umfaßte das gesamte Grundstück, hierfür habe ich eine Anschlußgebühr in Höhe von rund 40.000,00 DM an die Stadt entrichtet.

Zu den Straßenbaukosten über 740.000,00 DM : Sollten in diesem Betrag Abrißkosten der Lagergebäude, die sich im städtischen Besitz befinden, enthalten sein, so muß ich darauf aufmerksam machen, daß Abbruchkosten den Kaufpreis bereits gemindert haben (siehe Kaufvertrag mit der Stadt). Eine nachträgliche Beteiligung an diesen Abbruchkosten kommt für mich insofern nicht in Frage. In diesem Zusammenhang greife ich Ihren Vorschlag auf, die öffentliche Zuwegung lediglich bis zu den Lagergebäuden zu führen.

In der Begründung zum o.g. Bebauungsplan fehlt nach Ihren Angaben die Einhaltung von Abständen zum äußeren befestigten Fahrbahnrand, u.a. im Zusammenhang mit der Nutzung von Parkflächen. Hiermit kann ich ebenfalls nicht einverstanden sein und verweise sinngemäß auf meine Begründung zur Ziffer 4 Absatz 8 und 9 in diesem Schreiben.

Soweit hierzu noch offene Fragen bestehen, schlage ich vor, kurzfristig einen Termin zur mündlichen Erörterung zu vereinbaren.

Mit freundlichen Grüßen

H. Brüggemann

BEGRÜNDUNG

Anlage 4

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 Straßenbaulasträgern 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. Beide werden derzeit als Betriebszufahrten, die nördliche auch 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 (Eckaustrundung) 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 m² 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)

Biototyp	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:

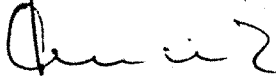
- Kanalbau für die Grundschule	ca. 30.000 DM
- übrige Kanalbaumaßnahmen	ca. 220.000 DM

- 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