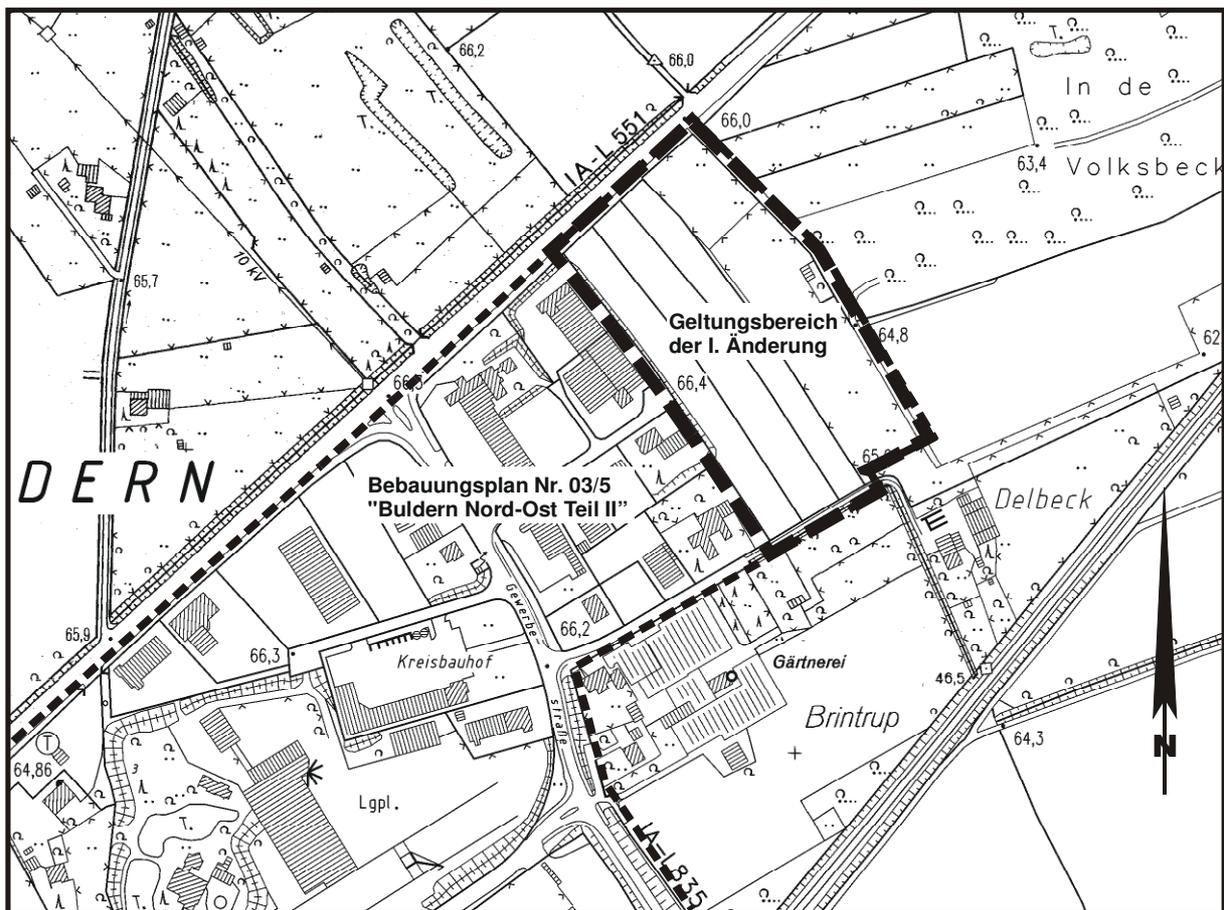


# BEGRÜNDUNG

## zur I. Änderung des Bebauungsplanes "Buldern Nord-Ost, Teil II"



Gemarkung Buldern, Flur 4

## **Inhalt:**

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

## **1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet "Buldern Nord-Ost Teil II" liegt im Ortsteil Dülmen-Buldern der Stadt Dülmen, nordöstlich des Ortszentrums zwischen der L 551 (Weseler Straße) und der Bahnlinie Wanne-Bremen. Der räumliche Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine etwa 3 ha große Teilfläche im äußersten Nordosten des Plangebietes.

## **2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche**

Der bis Ende des Jahres 2008 mit Ausnahme eines kleineren Holzschuppens unbebaute räumliche Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes wurde bisher als landwirtschaftlich Acker- und Wiesenfläche genutzt. Etwa zeitgleich mit der Einleitung des Verfahrens zur I. Änderung wurde im Dezember 2009 in der nördlichen Hälfte des betreffenden Plangebietes mit der Errichtung einer größeren Gewerbehalle zugunsten eines Kesselbaubetriebes begonnen.

Wie bereits bei Aufstellung des bisherigen Bebauungsplanes, wird die Umgebung nordwestlich der L 551 ebenso wie das in nord- und südöstlicher Richtung befindliche Umfeld durch landwirtschaftliche Flächen und eine im Nordosten unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Waldfläche geprägt. In südwestlicher Richtung schließen sich die bereits gewerblich genutzten Grundstücke innerhalb des übrigen Plangebietes an.

## **3. Bestehendes Planungsrecht**

Mit Ausnahme einer an die benachbarte Waldfläche angrenzenden "Fläche für die Wasserwirtschaft" mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dülmen den überwiegenden Teil des Plangebietes als "Gewerbliche Baufläche" dar.

Basierend auf diesem Nutzungszweck setzt der bisher rechtskräftige Bebauungsplan neben dem entsprechenden Standort des Regenrückhaltebeckens den Bereich der gewerblichen Baufläche etwa hälftig als Industriegebiet bzw. Gewerbegebiet fest. Ergänzend konkretisiert der Bebauungsplan den Standort des Regenrückhaltebeckens mit der für diesen Nutzungszweck bestimmten Festsetzung einer "Fläche für die Abwasserbeseitigung". Zur Erschließung des Gebietes wurden in Verlängerung der bereits als Stichstraßen ausgebildeten Äste der Gewerbestraße öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zum Zweck der Eingrünung und optischen Abschirmung gegenüber der freien Landschaft werden die Baugebiete in den betreffenden Rand-

bereichen durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen zugunsten der Anpflanzung mehrreihiger Wildgehölzhecken eine überlagert.

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

Dem Bebauungsplan "Buldern Nord-Ost Teil II" lag für die von der I. Änderung betroffene Fläche die Absicht zugrunde, im Hinblick auf den ortsteilbezogenen Gewerbeflächenbedarf dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle räumliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zugunsten vor allem kleingewerblicher und handwerklicher Betriebe zu schaffen.

Während das Ansiedlungsinteresse kleingewerblicher und handwerklicher Unternehmen sich jedoch nicht in dem erwarteten Umfang bestätigt hat, konkretisierte sich die Nachfrage nach einem größeren zusammenhängenden Betriebsgrundstück für die Standortverlagerung eines bereits im Gewerbegebiet Buldern ansässigen Produktionsbetriebes zu dessen kurz- bis mittelfristig geplanter betrieblicher Expansion. Da der Flächenbedarf des Betriebes etwa dem Gesamtumfang der bisher unbebauten Grundstücke des Gewerbe- bzw. Industriegebietes entsprach und die in diesem Bereich festgesetzten Verkehrsflächen ebenso wie die unmittelbar angrenzende Fläche zur Abwasserbeseitigung mit der im wesentlichen auf ein Betriebsgrundstück beschränkten Nutzung entbehrlich werden würden, konnte dessen bauliche Entwicklung auf der Grundlage entsprechender Befreiungen von den betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zwischenzeitlich begonnen werden.

Im Hinblick auf die weitere bauliche Nutzung des Grundstückes richtet sich der Zweck der I. Änderung des Bebauungsplanes vornehmlich darauf, die von den bereits vollzogenen Abweichungen betroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu Bepflanzungen unter Berücksichtigung der aktuellen Grundstücks- und Nutzungssituation zu modifizieren. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Zielsetzung für eine gewerblich-industrielle Nutzung des von dem Änderungsverfahren betroffenen Bereiches soll dabei jedoch unberührt bleiben.

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

Ausgehend von der zugrundeliegenden Zielsetzung des Bebauungsplanes behält die I. Änderung die differenzierte Festsetzung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO bzw. eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO für den betreffenden Bereich bei. Da die Trennung der beiden Baugebiete jedoch nicht mehr durch die zuvor als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Planstraße 1 bzw. die sich daran anschließende Fläche für die Abwasserbeseitigung erfolgt, orientiert sich die Grenze nunmehr an dem Abstandradius von 200 m zu dem in südöstlicher Rich-

tung befindlichen Wohngebäude außerhalb des Plangebietes. Insoweit korrespondiert die Gebietsabgrenzung mit der im übrigen beibehaltenen Gliederung des Gebietes nach Kriterien zum Schutz störepfindlicher Nutzungen nach dem Maßstab des Abstanderlasses i. d. F. von 1998 <sup>(1)</sup>.

Unverändert bleibt auch der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit näher bezeichnetem Warensortiment. Auch wenn die Liste der dabei als unzulässig festgesetzten Warensortimente dabei nicht in vollem Umfang die Sortimente erfasst, die das am 08.10.2009 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant bewertet, erscheint eine Ausweitung der Festsetzung auf die betreffenden Sortimente im Rahmen des Änderungsverfahrens unverhältnismäßig, insoweit das Verfahren lediglich zwei einzelne Grundstücke mit einer Fläche von etwa 12 % des gesamten Industrie- und Gewerbegebietes erfasst.

Ebenso unverändert gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan bleiben die zum Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0.

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird hingegen entsprechend der Zielsetzung zur I. Änderung an den geänderten Zuschnitt der beiden Baugebiete angepasst, wobei gegenüber dem nach Nordosten anschließenden Waldgrundstück weiterhin ein nicht überbaubarer Grundstücksbereich in einer Tiefe von überwiegend 25 m verbleibt.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

Die grundsätzliche verkehrliche Erschließungskonzeption der betreffenden Teilfläche des Plangebietes über die bereits im wesentlichen bestehenden Stichstraßen im Anschluss an die als Landesstraße (L835) klassifizierte Gewerbestraße bleibt von der Änderung unberührt. Im Hinblick darauf, dass der Erschließungsbedarf im betreffenden Bereich des Plangebietes sich nunmehr jedoch lediglich auf zwei Grundstücke erstreckt, reduziert sich die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen auf die jeweils erforderlichen Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen, wobei deren Dimensionierung auch weiterhin das Wenden von Lastzügen erlaubt.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Nach der gutachterlichen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Hinz GeoTechnik, Münster, vom 20.09.2001, schließen die bestehenden Bodenverhältnisse eine den

---

<sup>(1)</sup> Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung, RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21.03.1990 - VB 3-8804.25.1 (V Nr. 2/90)

Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entsprechende grundstücksbezogene Versickerung des von den Dachflächen und versiegelten Grundstücksteilen abfließenden (unverschmutzten) Niederschlagswassers aus.

Da jedoch das unter Punkt 4 angesprochene und nahezu den gesamten Bereich der I. Änderung des Bebauungsplanes beanspruchende Betriebsgrundstück zum Zweck der Niederschlagswasserbeseitigung über eine in gleichem Eigentum stehende und an das Betriebsgrundstück angrenzende Grundstücksparzelle an den nordöstlich des Plangebietes, in etwa 450 m Entfernung verlaufenden Hagenbach angeschlossen ist, bedarf es keiner zentralen öffentlichen Anlagen zur Sammlung und Rückhaltung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers. Die Niederschlagswasserbeseitigung der verbleibenden Restfläche im Nordwesten des Änderungsbereiches ist über den bestehenden Regenwasserkanal in der angrenzenden Straßenfläche sichergestellt. Die Schmutzwasserbeseitigung kann über die ebenfalls in den Stichstraßen vorhandenen Schutzwasserkanäle erfolgen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Dülmen GmbH sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen.

Der vorsorgliche Brandschutz kann mit einer Löschwasserversorgung von 800 l/min. über 2 Std. = 48 cbm/Std. durch die Trinkwasserleitung der Stadtwerke Dülmen nur begrenzt sichergestellt werden, so dass ein darüber hinausgehender Löschwasserbedarf für den Grundsatz durch ergänzende gemeindliche Anlagen und Einrichtungen sicherzustellen ist, soweit ein ausreichender Brandschutz nicht bereits in anderer Weise gewährleistet ist.

## **8. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung**

Zur Kompensation der Eingriff in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich der bis dahin unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erwarten war, ordnet der bisher rechtskräftige Bebauungsplan den betreffenden Flächen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf einer im Eigentum der Stadt Dülmen stehenden und außerhalb des Plangebietes gelegenen Teilfläche des Flurstückes 117, Flur 75 in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel in einer Größe von ca. 11.550 qm zu.

Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wurde dabei auf Grundlage der "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen" <sup>(1)</sup> ermittelt.

---

<sup>(1)</sup> Hrsg.: Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport /- für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft /- für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen (1995)

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes verändert sich der naturschutzrechtliche Eingriff insoweit, als einerseits der bisher festgesetzte Standort des in naturnaher Form geplanten Regenrückhaltebeckens nun als Industrie- bzw. Gewerbegebiet in Anspruch genommen werden kann, andererseits aber die festgesetzte Verkehrsfläche im Umfang hinter der bisherigen Festsetzung zurückbleibt. In diesem Zusammenhang verringert sich auch die im Randbereich der Verkehrsflächen festgesetzten Flächen für eine mehrreihige Wildgehölzbepflanzung, während eine entsprechende Festsetzung am nordöstlichen Rand der Baugebiete im Übergang zum Wald ergänzt wird.

Im Ergebnis führen diese Veränderungen nach der auf Basis der o.g. Arbeitshilfe durchgeführten Ermittlung und Bilanzierung zu einem Eingriff, der lediglich etwa 3,5 % über den Umfang der in der bisherigen Planung ermittelten Eingriffsdimension hinausgeht und in dieser Geringfügigkeit keinen zusätzlichen Ausgleichsbedarf begründet.

Unabhängig davon jedoch, wurde die Zuordnungsfestsetzung an die veränderten Wertigkeiten des auf den maßgeblichen Grundstücksflächen zu erwartenden Eingriffs und dem danach rechnerisch zuzuordnenden Anteil an der externen Ausgleichsmaßnahme angepasst.

Da die von der Änderung betroffenen Grundstücke bereits auf der Grundlage des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes gewerblich genutzt werden, ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet einen Lebensraum wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten bildet und insoweit die Planung eine erhebliche Störung im Sinne des § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszulösen geeignet wäre.

## **9. Immissionsschutz**

Um mögliche Immissionskonflikte infolge der geplanten gewerblich-industriellen Nutzung und den daraus resultierenden betrieblichen Emissionen im Rahmen der gebotenen planerischen Konfliktvermeidung bzw. -bewältigung auszuschließen, werden das Industrie- bzw. Gewerbegebiet mittels einer Festsetzung auf Grundlage des § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in Abhängigkeit ihrer Entfernung zu stöempfindlichen Nutzungen in der Weise gegliedert, dass bestimmte Arten der nach § 8 bzw. § 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in einzelnen räumlichen Teilbereichen dieser Gebiete nicht zulässig sind.

Inhaltlich orientiert sich diese Festsetzung an der zum Zwecke des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung erstellten Abstandsliste des Abstandserlasses (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 (V-3 – 8804.25.1).

Als störepfindliche Nutzungen sind die nordöstlich des Plangebietes bestehenden Wohnhäuser im Außenbereich mit dem Schutzstatus eines Mischgebietes einzustufen. Unter Berücksichtigung dieses verminderten Schutzanspruches wurde bei der Festsetzung der unzulässigen Betriebs- und Anlagenarten pauschal der jeweils um eine Abstandklasse verringerte Schutzradius zu den dort betroffenen Wohngebäuden zugrundegelegt.

Die zum Immissionsschutz getroffenen Regelungen des Bebauungsplanes entsprechen dabei insgesamt den bisher zu diesem Zweck geltenden Festsetzungen. Gleiches betrifft auch die Kennzeichnung der Lärmvorbelastung des Plangebietes durch die Weseler Straße (L 551) mittels des ausgewählten Immissionspunktes Punkte IP 6.

## **10. Maßnahmen zur Bodenordnung**

Da die bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse der plangemäßen Nutzung des Gebietes entsprechen, sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich.

## **11. Altlasten, Bodenschutz**

Im Hinblick auf die landwirtschaftliche Vornutzung des Plangebietes liegen weder Anhaltspunkte noch konkrete Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor.

Belange des Bodenschutzes bleiben insoweit unberührt, als die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem bisherigen Planungsrecht zu keiner weiteren Inanspruchnahme unversiegelter bzw. un bebauter Flächen führt.

## **12. Denkmalschutz**

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Soweit jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht auszuschließen sind, enthält der Bebauungsplan Hinweise auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer.

## 14. Flächenbilanz

<b>Festgesetzte Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil i. V. H.</b>
Industriegebiet	14.944	48,6
Gewerbegebiet	13.906	45,2
Öffentliche Verkehrsfläche	1.903	6,2
<b>Summe:</b>	<b>30.753</b>	<b>100,0</b>

## 15. Kosten

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes im Bereich der I. Änderung ist ohne Grunderwerbskosten von folgenden Aufwendungen für öffentliche Maßnahmen auszugehen:

Entwässerung:	ca. 20.000 EUR
Straßenbau	ca. 213.000 EUR
Ausgleichsmaßnahmen	ca. 4.000 EUR
<b>Summe:</b>	<b>ca. 237.000 EUR</b>

Aufgestellt:  
Dülmen, den 05.05.2010  
Dez. III / FB 611  
i.V.

gez. Leushacke  
(Stadtbaurat)