

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (6) BBauG zum Bebauungsplan-Entwurf Gemarkung
"Kirchspiel Dülmen Nr. 12 (Hausdülmen VI)" der Stadt Dülmen.

Allgemeines:

In den Jahren 170/71 wurde durch das Planungsbüro Zlonicky in Essen für das alte Dorf Hausdülmen eine städtebauliche Untersuchung durchgeführt. Nach dieser Untersuchung besteht nur noch eine geringe Möglichkeit zu einer weiteren Bebauung direkt im Ortskern. Im gemeinsamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinden Stadt Dülmen und Kirchspiel Dülmen sind noch freie Flächen in nördlicher Richtung zur Stadtmitte als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Aufgrund der Nachfrage nach weiteren Bauplätzen im Bereich des Ortsteils Hausdülmen, hat der Rat der ehemaligen Gemeinde Kirchspiel Dülmen am 25. 4. 1973 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchspiel-Dülmen Nr. 12 - Hausdülmen VI-" im Sinne des § 30 BBauG beschlossen.

Es soll damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Hausdülmen in nördlicher Richtung zur Stadt Dülmen hin geschaffen werden. Diese weitere städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Hausdülmen ist mit der Stadt Dülmen als Rechtsnachfolgerin der Gemeinde Kirchspiel Dülmen im Rahmen der kommunalen Neugliederung abgestimmt worden.

1. Zweck und Träger der Maßnahme:

Der vorliegende Bebauungsplan schafft verbindliches Baurecht für das im Planteil dargestellte Plangebiet. Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Kirchspiel Dülmen und der Stadt Dülmen entwickelt worden.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt einen Bereich nordöstlich des Ortsteils Hausdülmen und hat eine Größe von ca. 2,5 ha.

Es wird wie folgt begrenzt:

Anfangend am "Neusträßer Abzugsgraben", und zwar ca. 100 m südlich der B 51, gradlinig durch das Grundstück Flur 86, Flurstück 5 in einem Abstand von 100 m parallel zur B 51 bis ca. 100 m vor der Straßenbegrenzungslinie der "Linnertstraße", von dort in südöstlicher Richtung durch die Grundstücke Flur 86, Flurstücke 5 und 7 in einem Abstand von 100 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der "Linnertstraße", die Straße "Gausepatt" Flur 86, Flurstück 9 überquerend und in gerader Fortführung bis ca. 30 m tief in das Grundstück Flur 86, Flurstück 10 hinein, weiter in südwestlicher Richtung parallel zum "Gausepatt Weg" mit einem Abstand von 30 m durch die Grundstücke Flur 86, Flurstücke 10, 13 und 11 bis zum "Neusträßer Abzugsgraben", von hier in nördlicher Richtung entlang des "Neusträßer Abzugsgraben" bis zum Ausgangspunkt.

Der Freistreifen von 100 m entlang der B 51 und der "Linnertstraße" ist wie folgt zu begründen:

Nach Erörterung mit der Stadt Dülmen und dem Gewerbeaufsichtsamt Coesfeld, soll ein 100 m Freistreifen entlang der B 51 und der "Linnertstraße" später für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe verplant werden. Die Ausweisung für diesen Zweck bleibt einem späteren Planverfahren überlassen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung:

In seinem räumlichen Geltungsbereich setzt dieser qualifizierte Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich fest. Das Gebiet wurde gemäß § 4 BauNVO als WA-Gebiet ausgewiesen, entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplanes, wobei allerdings die Bauweise und die Ausnutzung unterschiedlich festgesetzt ist.

3. Erschließung:

Das Baugebiet wird über den "Gausepatt" bzw. der "Gausepätt" mit Anbindung an die K 17 (Borkenberge Straße) und der "Linertstraße" (K 17n) erschlossen.

Der innere Teil des Plangebietes wird durch eine Stichstraße, die von dem Gausepatt ausgeht und Wegeverbindungen erschlossen.

Parkgelegenheiten sind ausreichend eingeplant.

Nach erfolgter Vermessung und Überführung der Verkehrsflächen auf die Stadt Dülmen, wird diese je nach Erfordernissen die Erschließungsmaßnahme durchführen.

4. Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung mit Strom erfolgt über das Netz der Vereinigten Elektrizitätswerke. Die Häuser sollen mit Erdkabeln angeschlossen werden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Firma Gelsenwasser GmbH.

Die Abwasserentsorgung erfolgt nach dem Ausbau über das städtische Kanalnetz, das an die Kläranlage angeschlossen wird. Die Flächen sind im Generalentwässerungsplan des Ortsteils Hausdülmen enthalten. Die noch erforderlichen Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen werden nach genehmigten Plänen gem. § 45 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt. Die Wasserversorgung des Gebietes wird ausreichend mit Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz durch die Gelsenwasser AG sichergestellt. Die anfallenden Abfallstoffe werden nur in den dafür zugelassenen Anlagen gem. § 4 Abs. 1 AbfBG abgelagert.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Im Bebauungsplangebiet werden Bodenordnungsmaßnahmen auf freiwilliger Basis mit den beteiligten Grundstückseigentümern angestrebt. Sollte eine Einigung auf freiwilliger

Basis nicht möglich sein, so werden folgende Bodenordnungs-
maßnahmen angeordnet.

- a) Umlegung gem. §§ 45 - 75 BBauG
- b) Grenzregelung gem. §§ 80 - 84 BBauG
- c) Enteignung gem. §§ 85 - 112 BBauG.

6. Kosten der Maßnahme:

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

a) Grunderwerb	ca.	55.000,00 DM
b) Kanalbau	ca.	320.000,00 DM
c) Straßen- und Wegebau	ca.	310.000,00 DM
d) Beleuchtung	ca.	40.000,00 DM
e) Sonstiges	ca.	5.000,00 DM

Gesamtkosten: ca. 730.000,00 DM
=====

In dem Betrag für den Kanalbau sind 150.000,00 DM für ein
Kastenprofil enthalten, das zur Entwässerung der gewerblichen
Bauflächen entlang der Straße "Gausepatt" erforderlich ist.

Aufgestellt:

Dülmen, den 13. 10. 1976
Dez. IV-61

gez. Sobirey