

Stadt Dülmen

Bebauungsplan Nr. 94/2 „Brennereigelände Hellmann“ Ortsteil Hiddingsel

Entscheidungsbegründung

Inhalt	Seite
1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen	2
1.1 Aufstellungsbeschluß räumlicher Geltungsbereich	2
1.2 Derzeitige Situation	2
1.3 Planungsanlaß und Planungsziel	3
2. Festsetzungen im Bebauungsplan	3
2.1 Art der baulichen Nutzung	3
2.1.1 Mischgebiet	3
2.1.2 Allgemeines Wohngebiet	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.2.1 Geschossigkeit/Baukörperhöhenentwicklung	4
2.2.2 Bauweise	5
2.2.3 Baulinien/Baugrenzen	5
2.2.4 Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	6
2.3 Ortsbild/Belange des Denkmalschutzes	6
2.4 Erschließung	7
2.5 Ruhender Verkehr	7
2.6 Fußwegverbindungen	8
2.7 Öffentlicher Personennahverkehr	8
2.8 Freiraum- und Grüngestaltung	8
3. Fragen der Durchführung	9
3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten	9
3.2 Immissionsschutz	10
3.3 Bodenordnung	10
4. Auswirkungen der Planung	10
5. Flächenbilanz	11

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Dülmen hat am 11.07.91 beschlossen, für einen Bereich im nördlichen Teil der Ortslage Hiddingsel einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen. Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen gem. § 9 BauGB, insbesondere zur Erhaltung der in der folgenden Begründung erläuterten dörflichen Struktur.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen L 835/Neustraße/Brinkstraße und der Straßen Am Lohrkamp/Flötebachweg liegt im Norden der Ortslage Hiddingsel, östlich der Kirche.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

1.2 Derzeitige Situation

Zur Struktur und zur Entwicklungsvorstellung des Dorfes Hiddingsel wurden grundsätzliche Ausführungen im Dorfentwicklungskonzept gemacht*). Das Plangebiet zeigt eine heterogene Nutzung und eine wenig einheitliche Gestaltstruktur.

Prägend ist der große Komplex der ehemaligen Brennerei Hellmann, die nördlich des historischen Dorfkerns (- sozusagen vor den Toren des Dorfes nördlich des Kleuterbaches -) entstand. Die westlich der Neustraße liegende Kirche wurde 1910 auf dem Gelände des Anwesen Hellmann errichtet. Zu dem Hof- und Brennereikomplex gehört auch die nördlich liegende brachgefallende ehemalige Hofweide.

Die Schließung der Brennerei und die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes haben einen deutlichen Wandel im Ortsbild und in der Ortsstruktur dieses Bereiches zur Folge. Insgesamt zeigt jedoch die Neustraße/Brinkstraße mit der Stellung der Gebäude noch das Bild des Urkatasters. Im südlichen Abschnitt des Plangebietes dominiert das stattliche zweigeschossige, unter Denkmalschutz stehende ehemalige Wohn- und Bürogebäude der Brennerei Hellmann. Im mittleren Verlauf der Neustraße, gegenüber der Kirche, fehlt jedoch die räumliche Fassung. Die offene Wirkung wird insbesondere unterstützt durch den breiten, überdimensionierten Ausbau der L 835, die sich hier mit der Bushaltestelle auf 13 m dorfuntypisch ausweitet.

Im östlichen Teil des Plangebietes, entlang der Straße Am Lohrkamp/Flötebachweg, besteht eine ein- und zweigeschossige Einzelhausbebauung ohne dorfprägende Architekturqualität.

Typisch für das Bild der Neustraße/Brinkstraße ist die traufenständige eingeschossige Bebauung mit Steildach bis 50°, die gelegentlich durch eine Giebelstellung unterbrochen wird.

*) Wolters Partner, Dorfentwicklungskonzept Hiddingsel/Coesfeld, Juli 1993, Entwurf

Abgesehen von dem leerstehenden Brennereikomplex Hellmann wird das Plangebiet ausschließlich durch Wohnbebauung genutzt. Lediglich an der Neustraße befindet sich ein Lebensmittelgeschäft und Raumausstatter mit Werkstatt.

Als prägende Freiraumstruktur wurde bereits die brachgefallene Hofweide des Anwesen Hellmann genannt. Im übrigen befinden sich im Planbereich lediglich ökologisch weniger interessante Zier- und Nutzgartenflächen, abgesehen von einer ehemaligen Nutzgarten auf der Parzelle 144 / Am Lohrkamp. Erwähnenswert sind noch zwei prächtige Kastanien am denkmalgeschützten Gebäude des Wohnhauses Hellmann.

1.3 Planungsanlaß und Planungsziel

Insgesamt sollen die Festsetzungen im Planbereich die dörfliche Gestalt- und Nutzungsstruktur sichern.

Konkreter Planungsanlaß ist jedoch die planungsrechtliche Absicherung für eine neue Nutzung des ehemaligen Brennereigeländes im Zentrum des Plangebietes.

Unter Verwendung des ehemaligen Büro- und Lagergebäudes (Kornhaus) im rückwärtigen Bereich der Anlage soll ein Altenwohn- und Pflegeheim mit ca. 65 Wohnplätzen durch einen privaten Investor errichtet werden. Für das unter Denkmalschutz stehende Wohnhaus an der Neustraße ist noch keine endgültige Nutzung gefunden. Optimal wäre ebenfalls eine soziale oder kommunikative Funktion.

Die Anlage eines Altenwohn- und Pflegeheimes bedeutet einerseits eine wichtige grundsätzliche Einrichtung für das Dorf Hiddingsel, erfordert andererseits aber auch eine sorgfältige Sicherstellung der sozialen Betreuung der Bewohner. Der Bebauungsplan kann lediglich die gestalterische Einbindung der schon aus wirtschaftlichen Gründen relativ komplexen Anlage sicherstellen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt für diesen Bereich der Ortslage Hiddingsel gemischte Bauflächen dar. Aufgrund der bereits erwähnten vorhandenen Nutzungsstruktur, die so zu erhalten ist, soll für den Bereich entlang der Straße Am Lohrkamp Wohngebiet festgesetzt werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes soll jedoch nicht erfolgen, da es sich um eine relativ kleine Fläche handelt und zudem die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Mischgebiet

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird der Gesamtbereich entlang Neustraße/Brinkstraße als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Wenn auch z. Z. noch die reine Wohnbebauung überwiegt, ist diese Baugebietstypisierung als Mischgebiet begründet, auch hinsichtlich der auf der westlichen Straßenseite vorhandenen Nutzungsstruktur mit Geschäften und Handwerkern.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere die aus städtebaulichen Gründen erforderliche räumliche Schließung der Freifläche des Brennereigeländes zu erwähnen. Hier ist ein optimaler Standort für ergänzende Geschäftseinrichtungen gegeben, die auch von den Dorfbewohnern vermißt werden, z. B. Café, Apotheke. Die Tragfähigkeit ist allerdings nicht in diesem Zusammenhang zu klären. Allerdings ist der Standort in Zusammenhang mit anderen Geschäften gegenüber der Kirche und in Zusammenhang mit der künftigen Altenheimanlage günstig.

Auch für das leerstehende denkmalgeschützte Wohnhaus der Brennerei soll durch die Mischgebietsfestsetzung eine flexible Nutzung offengehalten werden. Die künftige Funktion muß allerdings die eingeschränkten Umbaumöglichkeiten für ein Denkmal berücksichtigen.

Ausgeschlossen werden im Plangebiet gem. § 1 (5) bzw. § 1 (6) BauNVO die sonst im Mischgebiet zulässigen Nutzungen, bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten". Abgesehen davon, daß für Gartenbaubetriebe und Tankstellen keine Standortgunst hier vorhanden ist, und somit der Ausschluß auch keine unzumutbare Einschränkung für die Grundstückseigentümer bedeutet, sollen insbesondere auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um den Wohnwert im Umfeld der Kirche und der künftigen Altenwohn- und Pflegeheimanlage nicht zu beeinträchtigen. Da dieser Ausschluß von Vergnügungsstätten nicht grundsätzlich für die Ortslage Hiddingsel gilt, ist diese Nutzungseinschränkung für das Plangebiet in der Abwägung mit privaten Belangen zumutbar.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Aufgrund der vorhandenen und zu erhaltenen Nutzungsstruktur entlang der Straße Am Lohrkamp wird hier Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, das auch die künftige Altenwohn- und Pflegeheimanlage erfaßt.

Auch hier werden die sonst ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) zur Erhaltung der Wohnqualität ausgeschlossen. Im übrigen ist, wie bereits erwähnt, auch hier dafür keine Standortgunst gegeben.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Geschossigkeit/Baukörperhöhenentwicklung

Die Geschossigkeit wird im Bebauungsplan entsprechend der derzeitigen Struktur festgesetzt:

Entlang der Neustraße wird für die vorhandene und zu ergänzende Bebauung eine Zweigeschossigkeit gesichert, die mit dem typischen Steildach einen weiteren Dachausbau bis zu 75 % gem. Landesbauordnung erhalten kann.

Auch an der Straße Am Lohrkamp wird die vorhandene Wohnbebauung zweigeschossig mit flacher geneigtem Dach gesichert.

Die typische Eingeschossigkeit mit nutzbarem Steildach wird im südlichen Planbereich Ecke Brinkstraße/Flötebachweg sowie am nördlichen Abschnitt der Straße Am Lohrkamp festgesetzt.

2.2.2 Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise soll ebenfalls eine Grundlage für die Erhaltung der Ortsbildtypischen Struktur geschaffen werden.

Im gesamten Verlauf entlang der Neustraße/Brinkstraße zeigt sich ein typisch dörfliches Bild in der Bauweise, die weder als "offene" noch als "geschlossene Bauweise" zu bezeichnen ist: teilweise Grenzbebauung, teilweise schmale Traufgassen, die den Rhythmus der Parzellenstruktur betonen.

Daher wird im Bebauungsplan gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, daß hier die Grenzabstände zur Erhaltung der vorhandenen Traufgassen unterschritten werden können, andererseits aber auch die vorhandene einseitige Grenzbebauung zulässig bleibt. Ausschlaggebend ist hier die Bestandssicherung der dörflichen Struktur im Parzellenrhythmus.

Im übrigen Planbereich wird die vorhandene offene Bauweise planungsrechtlich festgesetzt.

2.2.3 Baulinien / Baugrenzen

Die Festsetzung von Baulinien ist eine weitere wichtige planungsrechtliche Möglichkeit zur Sicherung der städtebaulich-räumlichen Situation.

Somit wird insgesamt entlang der Neustraße/Brinkstraße eine Baulinie festgesetzt, die jedoch durch Baugrenzen unterbrochen wird, um z.B. auch die Traufgassensituation zu markieren. Die Festsetzung der Baulinie wird daher auch benutzt, um die abweichende Bauweise zu konkretisieren.

Auch an der südlichen Grenze der Altenwohn- und Pflegeheimanlage wird zur Erhaltung der Situation (Grenzbebauung) eine Baulinie festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich werden die Baugrenzen zum Schutz der Gartenzonen allerdings so festgesetzt, daß bauliche Erweiterungen auf den jeweiligen Grundstücken noch angemessen ermöglicht werden.

Als eingeschränkte Nutzung der rückwärtigen Gartenbereiche zum gegenseitigen Schutz der Nachbarn sollen Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig sein, abgesehen von der lt. Bauordnung ohnehin gegebenen Zulässigkeit im seitlichem Grenzabstand.

2.2.4 Grundflächenzahl / Geschößflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für das Mischgebiet mit 0,4 festgesetzt, d. h. gegenüber der zulässigen Obergrenze lt. BauNVO aus städtebaulichen Gründen reduziert, da für die Baustruktur hier eine höhere Verdichtung als derzeit gegeben nicht vertretbar ist.

Die vorhandenen Situationen und relativ großen Grundstückszuschnitte erlauben diese Reduzierung ohne Einschränkung der baulichen Ausnutzung für die Grundstückseigentümer.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die zulässige Obergrenze gem. BauNVO mit GRZ 0,4 festgesetzt.

Die aus wirtschaftlichen Gründen kompakte Anlage des Altenwohn- und Pflegeheimes erfordert hier jedoch eine Überschreitung der zulässigen GRZ. Aus diesem Grunde wird gem. § 19 (3) BauNVO die im folgenden noch erwähnte festgesetzte private Grünfläche/Parkanlage (ehemaliger Nutzgarten des Anwesens Hellmann) bei der Ermittlung der Grundflächenzahl für das Altenwohn- und Pflegeheim auf die maßgebliche Grundstücksfläche angerechnet, da die Einhaltung der Grenzen sonst "zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung" führen würde.

Eine Geschößflächenzahl wird im gesamten Planbereich nicht festgesetzt, da die Kombination von festgesetzter Grundflächenzahl und überbaubarer Fläche eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze der GFZ ohnehin nicht erwarten läßt.

2.3 Ortsbild / Belange des Denkmalschutzes

Soweit die Festsetzung zur Art und Maß der baulichen Nutzung gem. BauGB nicht ausreichen, um dorftypische Strukturen zu sichern, sollen ergänzende Gestaltungsfestsetzungen gem. § 81 BauONW erfolgen, die insbesondere Aussagen zur ortsbildtypischen Dachlandschaft und Materialwahl treffen, wenngleich damit auch noch nicht die wünschenswerte Architekturqualität gesichert werden kann.

Die Einhaltung von Gestaltungsfestsetzungen erfordert insbesondere die Umgebung des denkmalgeschützten Gebäudes Neustraße 23. Der stattliche zweigeschossige Ziegelbau von 1890/1900 im Neo-Renaissancestil (das ehemalige Wohngebäude der Brennerei) bildet mit der Kirche ein bedeutendes städtebauliches Ensemble. Daran schließt sich die ortsbildtypische Bebauung Brinkstraße 1 bis 5 bis zum Flötebachweg an.

Die geplante kompakte Anlage des Altenwohn- und Pflegeheimes bietet eine schwierige Aufgabe der Einbindung in die kleinteilige Struktur der Dorflage, auch wenn die Brennerei sicherlich historisch ebenfalls einen neuen Maßstab im Dorfgefüge setzte. Das denkmalgeschützte Wohnhaus muß jedoch weiterhin dominant bleiben und darf nicht durch die neue Bebauung an "Gewicht" in seiner Dominanz verlieren.

Die festgesetzte Maueranlage mit einer Mindesthöhe von 1,50 m vor dem Stellplatzhof Altenwohnanlage, zwischen dem Baudenkmal und der nördlich geplanten neuen Wohn- und Geschäftsbebauung, ist ein wesentliches Element der baugestalterischen Festsetzung zur Schließung des Straßenraumes gegenüber der Kirche.

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird von den umgrenzenden Straßen Neustraße/Brinkstraße (L 835) und der Straße Am Lohrkamp/Flötebachweg erschlossen. Somit enthält der Bebauungsplanbereich keine neue Straßenverkehrsflächen, abgesehen von der im Pkt. 2.5 erläuterten Parkplatzfläche.

Als öffentliche Verkehrsfläche wird jedoch ein schmaler Bereich festgesetzt, der den Straßenrand der Neustraße bis zur neuen Bebauung auf dem Brennereigelände und dem Baudenkmal sichert, um hier eine einheitliche Gestaltung des Straßenraumes und des Bürgersteiges für die Fußgänger auch mit entsiegelten Flächen zu ermöglichen.

Die Neustraße/Brinkstraße ist als L 835 verkehrstechnisch, insbesondere auf der Höhe der Bushaltestelle im Planbereich für das Dorfbild, unangemessen überdimensioniert ausgebaut. Eine Rückbau ist wünschenswert.

Die Straße Am Lohrkamp und der Flötebachweg sind ortsbildangemessen und verkehrsfunktionell ausreichend dimensioniert.

2.5 Ruhender Verkehr

Mit der Erarbeitung des Dorfentwicklungskonzept wurde festgestellt, daß das öffentliche Parkplatzangebot insgesamt im Dorf ausreichend ist, daß aber erfahrungsgemäß gerade an manchen Brennpunkten das Angebot fehlt. Das führt zu scheinbaren Engpässen, da auch nicht geringe Fußwege in Kauf genommen werden.

Um ungeordnetes Parken im Kirchbereich aufheben zu können und für die künftige Altenwohnanlage ein öffentliches Parkplatzangebot zu haben, wird im Bebauungsplan eine Parkplatzanlage mit ca. 12 öffentlichen Parkplätzen, ergänzt durch das private erforderliche Angebot für die Anlage, festgesetzt.

Im übrigen wird der private Bedarf an Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend gedeckt.

Gemäß § 81 BauONW soll jedoch möglich sein, daß bei der Ermittlung der notwendigen Stellplatzflächen öffentliche Stellplatzflächen ausnahmsweise angerechnet werden können, soweit der Bedarf nicht auf dem privaten Grundstück gedeckt werden kann. Aus ökonomischen und ökologischen Gründen sollte für den lt. Baurecht erforderlichen Bedarf auch die Frage der Doppelnutzung beachtet werden.

2.6 Fußwegverbindungen

Als wichtige Fußwegquerverbindung von der Kirche im Westen zum Kindergarten im Osten wird durch das Plangebiet über das Grundstück des Altenwohnheimes und seiner Parkanlage ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert.

2.7 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Dorf Hiddingsel ist mit Buslinien nach Dülmen, Buldern und Lüdinghausen angebunden, die jedoch vorrangig auf den Schülerverkehr ausgerichtet sind.

Es fehlt eine Verbindung nach Senden, die den Anschluß zur Schnellbuslinie Münster bieten würde.

Für den Planbereich liegt die Bushaltestelle an der Neustraße direkt vor dem geplanten Altenwohn- und Pflegeheim.

2.8 Freiraum- und Grüngestaltung

Auf die Freiraumstruktur wurde bereit in Pkt. 1.2 hingewiesen:

- ortsbildprägende Freifläche (Grünlandbrache) der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle Hellmann
- aus ökologischer Sicht uninteressante Zier- und Nutzgärten
- ein brachgefallener Nutzgarten auf der Parzelle 144 an der Straße Am Lohrkamp
- Zwei besonders ortsbildprägende Kastanien am Wohnhaus Hellmann

Im übrigen wurden im Straßenraum Neustraße/Brinkstraße in jüngster Zeit junge Robinien und Rotdorn gepflanzt, die jedoch noch keine ortsbildprägende Wirkung erreicht haben.

Die im öffentlichen Straßenbereich liegende Grünfläche an der Bushaltestelle ist dorfuntypisch gestaltet.

Die Grünlandbrache des ehemaligen Anwesens Hellmann weist einen besonderen Wert für den Biotopverbund auf, da nach Westen hin (westlich der Kirche) der landschaftliche Freiraum am Ortsrand von Hiddingsel beginnt. Durch die aus städtebaulichen Gründen notwendige und sinnvolle Randbebauung entlang der Brinkstraße wird dieser Biotopverbund unterbrochen. Dafür soll jedoch ein Teil der ehemaligen Hofweide als private Grünfläche/Parkanlage für die Altenwohn- und Pflegeanlage gesichert werden. Von besonderer Bedeutung ist dann die ökologisch sinnvolle Gestaltung. Für den Bereich wird eine überlagernde Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB getroffen.

Die erwähnte Nutzgartenparzelle 144 Am Lohrkamp kann nicht erhalten werden; sie ist ohnehin im Sinne des § 34 BauGB als Baulücke bebaubar. Somit könnte ihre Erhaltung nur über eine öffentliche Nutzung gesichert werden, für die in diesem Zusammenhang jedoch weder Bedarf noch die finanziellen Möglichkeiten bestehen.

Der Spielplatzbedarf für die Ortsmitte wird mit dem nahegelegenen Spielplatz am Eickholt im Umkreis gedeckt. Im übrigen soll die Altenheimparkanlage auch Aufenthalt Funktion für Kleinkinder erhalten.

Die beiden Kastanien am Baudenkmal Neustraße Nr. 23 werden gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als "zu erhalten" festgesetzt.

Gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird gesichert,

- daß auf Stellplatzflächen (öffentlich oder privat) anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist,
- die Grüneinfriedigung der Grundstücke nur als geschnittene Hecken oder mit sonstigem bodenständigen Laubgehölzen zu bepflanzen ist, um ökologisch wertlosere Nadelholzpflanzungen auszuschließen,
- pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum, Hochstamm oder heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Die Festsetzung zur Grüngestaltung der privaten Grundstücke ist im Sinne des Ortsbildes in der Abwägung für die privaten Grundstücksbesitzer zumutbar.

Aus ökologischen Gründen soll gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt werden, daß die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken unversiegelt zu gestalten sind, z. B. Rasenfugen, Gittersteine, Geotonpflaster o. ä.. Das gilt insbesondere für private Garagenzufahrten und Stellplätze sowie für öffentliche Fußwege und Parkplätze

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers kann die Brauchwassernutzung lediglich empfohlen werden, wenn die kommunale Abwassersatzung dieses ermöglicht. Das gleiche gilt auch für die Prüfung, ob und wie eine dezentrale Versickerung erfolgen kann.

3. Fragen der Durchführung

3.1 Ver- und Entsorgung/Altlasten

Die Strom- und Gasversorgung übernehmen die Stadtwerke Dülmen.

Die vorhandene Trafostation an der Neustraße soll in Zusammenhang mit der Gestaltung der Bushaltestelle und dem geplanten Parkplatz besser integriert werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Dülmen. Der erforderliche vorsorgliche Brandschutz mit einer Löschwasserversorgung von 800 l/Min. über zwei Stunden wird durch die Stadt ggf. über das Trinkwassernetz des Versorgungsbetriebes als Grundschutz sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt zur Kläranlage Hiddingsel.

Gemäß Abwassersatzung obliegt die Oberflächenwasserbeseitigung der Stadt Dülmen (s. Pkt. 2.8)

Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftsmäßig über eine private Firma.

Auf dem Gelände der ehemaligen Brennerei wurde eine erste Altlastenuntersuchung durchgeführt, mit negativem Ergebnis.

Im gesamten Plangebiet sind aufgrund derzeitiger oder früherer Nutzungen keine Altlasten bekannt bzw. zu vermuten. Allerdings ist bei Bauvorhaben zu beachten, daß der Bereich in einem Bombenabwurfgebiet liegt.

3.2 Immissionsschutz

Gewerbliche oder landwirtschaftliche Immissionen sind für das Plangebiet nicht vorhanden und nicht zu erwarten.

Die L 835 weist eine Belastung auf, die für das angrenzend festgesetzte Mischgebiet die zulässigen Obergrenzen nicht überschreitet. Im übrigen ist festzustellen, daß ohnehin Lärmschutzfenster der Klasse II aus wärmeschutztechnischen Gründen erforderlich werden.

3.3 Bodenordnung

Fragen der Bodenordnung (Umlegung gem. BauGB) sind für das Plangebiet nicht relevant.

4. Auswirkungen der Planung

Der durch die geplante bauliche Nutzung hervorgerufene bzw. zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt beschränkt sich im wesentlichen auf die Inanspruchnahme der Weide- und Nutzgartenflächen der ehem. Hofstelle Hellmann und der Parzelle 144 an der Straße Am Lohrkamp. Dieser Eingriff ist gem. § 8a BNatSchG durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Insbesondere durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche/Parkanlage auf dem ehem. Brennereigelände kann der Ausgleich innerhalb des Plangebietes hergestellt werden. Entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 6 des Bebauungsplanes ist diese Parkanlage mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis durch einen Freiflächenplan zu erbringen.

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, daß

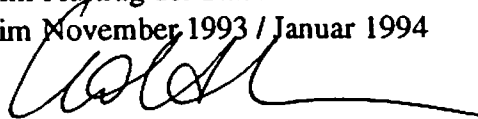
- auf Stellplatzflächen anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist,
- die Grüneinfriedigung der Grundstücke nur als geschnittene Hecken zulässig oder mit sonstigen bodenständigen Laubgehölzen zu bepflanzen ist, um ökologisch wertlose Nadelholzbepflanzungen auszuschließen,
- pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum (Hochstamm) oder heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung wird darüber hinaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, daß sämtliche Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstigen befestigten Flächen unversiegelt zu gestalten sind.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,74 ha	-	100,00 %
davon			
Allgemeines Wohngebiet	0,88 ha	-	50,57 %
Mischgebiet	0,65 ha	-	37,36 %
private Grünfläche	0,12 ha	-	6,90 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,09 ha	-	5,17 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Dülmen
Coesfeld, im November 1993 / Januar 1994

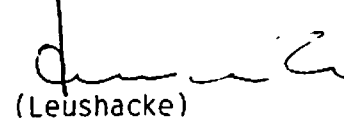


WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld
Mindener Straße 21 · 10589 Berlin

Dülmen, den 17.01.1995

Stadt Dülmen

- Dez. IV -



(Leushacke)

Beigeordneter