

STADT DÜLMEN

Begründung

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 95/1

"HÖNERS ESCH"

GEMARKUNG MERFELD

GLIEDERUNG

- 1 GELTUNGSBEREICH
- 2 VORHANDENE NUTZUNG UND UMGEBUNG
- 3 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT
- 4 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG
- 5 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT
 - 5.1 AUSGLEICHSMASSNAHMEN
 - 5.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE LANDSCHAFTSPANUNG
- 6 FESTSETZUNGEN
 - 6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 6.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
 - 6.4 ERSCHLIESSUNG
 - 6.5 GRÜNFLÄCHEN UND -STRUKTUREN
 - 6.6 VER- UND ENTSORGUNG
- 7 IMMISSIONEN
- 8 ALTLASTEN
- 9 DENKMALSCHUTZ
- 10 BODENORDNENDE MASSNAHMEN
- 11 FLÄCHEN- UND NUTZUNGSBILANZ
- 12 KOSTEN

1 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet "Höners Esch" liegt am nördlichen Ortsrand von Merfeld. Es wird im Osten durch die Roruper Straße (K 44), im Norden durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Acker), im Westen durch eine Ackerfläche mit der angrenzenden Hofstelle Espeter, im Süden durch die Rekener Straße (L 600), den Friedhof und die Bebauung im Bereich Raiffeisenstraße (Bebauungsplangebiet "Merfeld I") begrenzt. Insgesamt werden durch den Bebauungsplan ca. 6,14 ha überplant.

2 VORHANDENE NUTZUNG UND UMGEBUNG

Der überwiegende Teil des Planbereiches wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Lediglich der südwestliche Randbereich stellt sich als Misch- bzw. Wohnbaufläche mit 1 - 2-geschossigen Gebäuden und vergleichsweise großen Gartenbereichen dar.

Auch die Umgebung des Planbereiches im Westen, Norden und Osten wird von intensiv genutzten Ackerflächen geprägt. Mit Ausnahme des im Westen liegenden Betriebes Espeter liegen keine landwirtschaftlichen Hofstellen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Neben der bereits erwähnten Misch- und Wohnbebauung im Südwesten und der Friedhofsfläche im Süden, liegt im Südosten das Wohngebiet Raiffeisenstraße mit 1 - 2-geschossiger Bebauung.

Am "Feldweg" befindet sich derzeit noch ein Wohnheim (Containerbauweise) zur Unterbringung von Asylbewohnern. Die Baugenehmigung ist befristet erteilt worden. Sollte langfristig die Unterbringung von Asylbewerbern in Merfeld erforderlich sein, ist ein neuer Standort außerhalb des Plangebietes einzurichten.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortsmittelpunkt. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind daher gut erreichbar.

3 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für den überwiegenden Planbereich die Nutzung "Fläche für die Landwirtschaft" aus. Entlang der Rekener Straße ist im Flächennutzungsplan eine Mischbaufläche, zwischen Feldweg und der Straße "Am Friedhof" eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" und entsprechendem 35 m-Abstandsradius dargestellt.

Im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanaufstellung durchgeführt wird, soll statt der "Fläche für die Landwirtschaft" künftig eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Gleichzeitig wird die Erweiterungsfläche für den Friedhof geringfügig reduziert. Der 35 m-Abstandsradius entfällt.

4 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die große Nachfrage nach Baugrundstücken in Merfeld, die vor allem seitens der ortsansässigen Bevölkerung besteht. Eine Erhebung aus dem Jahre 1993 hat ergeben, daß bis auf wenige Baulücken weder in Bebauungsplanbereichen noch im unbeplanten Innenbereich eine nennenswerte Anzahl an Wohnbaugrundstücken vorhanden ist. Es steht in diesem Zusammenhang zu befürchten, daß aufgrund der fehlenden Wohnbaulandreserven die Eigenentwicklung des Ortsteiles Merfeld, unter Berücksichtigung der vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen, derzeit gefährdet ist.

Ziel der Planung ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden auf ca. 90 Grundstücken mit ca. 110 - 120 Wohneinheiten zu schaffen. Damit soll der großen Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung getragen und ein wesentlicher Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung geleistet werden. Der nördliche Ortsrand von Merfeld wird durch diese Wohnbaufläche auf städtebaulich sinnvolle Weise arrondiert.

5 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit als struktur- und artenarmes, intensiv bewirtschaftetes Ackerland genutzt. Lediglich entlang der Rekener Straße und ansatzweise am Feldweg sind bereits bebaute Grundstücke mit z. T. größeren Ziergartenbereichen vorzufinden.

Aus ökologischer Sicht bedeutsam und als erhaltenswert einzustufen ist die einseitig entlang des Feldweges verlaufende Eichenallee. Die 27 Bäume im Plangebiet haben einen Kronendurchmesser von durchschnittlich 10 m. Ein Baum dieser Allee, für den im Plangebiet Ersatz zu schaffen ist, muß aus erschließungstechnischen Gründen entfernt werden. Die übrigen Alleebäume werden als erhaltenswert im Bebauungsplan festgesetzt und geschützt.

Ansonsten befindet sich auf dem angrenzenden Friedhofsgrundstück noch ein nennenswerter Nadel- und Laubbaumbestand, der jedoch durch die Planung nicht tangiert wird.

Durch den Bebauungsplan wird auf den bisher landwirtschaftlich und in geringem Umfang gärtnerisch (Hausgärten) genutzten Flächen ein Eingriff im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst.

Gem. § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem durch diesen Bebauungsplan ermöglichten und durch die geplante bauliche Nutzung unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, nach den Kriterien des § 1 (6) BauGB abwägend zu entscheiden.

Um Aussagen bezügl. erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen treffen zu können, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen worden. Die bewertete Fläche be-

schränkt sich im wesentlichen auf die intensiv genutzten Ackerflächen und in geringem Umfang auf Grundstücksteile an der Rekener Straße, für die eine Hinterlandbebauung ermöglicht werden soll.

Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen, die bereits bebaut sind und für die die im Bebauungsplan zugelassenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten bereits nach § 34 BauGB zulässig gewesen wären, werden nicht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einbezogen, da nach § 8a Abs. 6 BNatSchG entsprechende Vorhaben nicht als Eingriff anzusehen sind. Dies gilt für die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bebauten Grundstücke an der Rekener Straße und am Feldweg. Auf diesen Grundstücken wird durch den Bebauungsplan kein Eingriff ausgelöst.

5.1 AUSGLEICHSMASSNAMEN

Der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt im wesentlichen durch die Überplanung und Bebauung intensiv genutzter Ackerflächen. Vom Grundsatz her ist die ökologische Wertigkeit dieser Fläche nicht sonderlich hoch anzusetzen.

Im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB ist u.a. über die Frage der Gewichtung von Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und letztlich über den Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entscheiden. Da durch den Bebauungsplan Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden, sind, im Gegensatz zu einer Aktivierung vergleichbarer innerstädtischer Flächenpotentiale, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes höher zu bewerten. Vor diesem Hintergrund soll durch die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen der durch die geplante Bebauung ausgelöste Eingriff vollständig ausgeglichen werden:

- entlang der nördlichen Plangebietsgrenze soll auf zwei Teilflächen (ca. 2.373 qm und 2.982 qm) ein 8,0 - 14,0 m breiter Wildgehölzstreifen angelegt werden. Durch die Pflanzung von u.a. Wildrosen, Strauchweiden, Hainbuchen, Eichen etc. wird ein wertvoller Übergang vom künftigen Siedlungsbereich zur freien Landschaft geschaffen und ein wichtiger Beitrag zur Biotopvernetzung geleistet;
- im westlichen Teilbereich des Plangebietes soll durch das Anlegen mehrerer von Wildgehölzen umsäumter Wiesenbrachen (naturnahe Grünlandeinsaat ca. 860 qm, Wildgehölze und Einzelbäume ca. 807 qm) ein durchgehender Grüngürtel geschaffen werden, um auch innerhalb des geplanten Siedlungsgefüges den Biotopverbund zu gewährleisten. Zur Anreicherung des Grundwassers sollen diese Flächen gleichzeitig der Versickerung des auf den angrenzenden Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers dienen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch weitere Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert. So wird u.a. die Versiegelung von Zufahrten und Stellplätzen begrenzt und in Abhängigkeit von der Größe der versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken das Anpflanzen von Laubbäumen festgesetzt. Hinzu kommen Einzelfestsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken auf privaten und öffentlichen Flächen.

Durch die Festsetzung einer entsprechenden Gebäudestellung (Firstrichtung) soll die Solarenergienutzung auf den Dachflächen begünstigt werden.

Darüber hinaus wird empfohlen, die jeweilige Gebäudeplanung unter ökologisch-energetischen Gesichtspunkten vorzunehmen (Niedrigenergiebauweise, Verwendung ökologischer Baustoffe, Regenwassernutzung, Solarenergienutzung).

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind den Flächen, auf denen der Eingriff ausgelöst wird, folgendermaßen zugeordnet:

- auf den mit Av gekennzeichneten Flächen wird der Ausgleich für die Verkehrsflächen im Plangebiet hergestellt
- auf den mit Aw gekennzeichneten Fläche wird der Ausgleich für die geplante Wohnbebauung hergestellt. Ausgenommen sind die bereits bebauten Grundstücke Gemarkung Merfeld, Flur 11, Flurstücke 39, 87, 88, 89 sowie die Flurstücke 26 und 27 jeweils teilweise.

5.2 Auswirkungen auf die Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des seit dem 15.11.1990 rechtskräftigen Landschaftsplanes "Merfelder Bruch - Borkenberge". Der Landschaftsplan setzt für den Bereich des Plangebietes keine konkreten Maßnahmen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes fest. Als Entwicklungsziel "Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" wird das Gebiet in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes dargestellt. Unter Hinweis auf § 29 Landschaftsgesetz in der z. Zt. gültigen Fassung vom 19.06.1994 werden die Grundzüge der Landschaftsplanung nicht berührt.

6 FESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mit Ausnahme der Bebauungszeile an der Rekener Straße wird für das Plangebiet eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c) Anlagen für Verwaltungen,
- d) Gartenbaubetriebe,
- e) Tankstellen,

werden ausgeschlossen.

Die Zulassung der v.g. Nutzungen würde die relativ ruhige Wohnlage des Gebietes nicht mehr gewährleisten. Im übrigen ergibt sich für die genannten Betriebe und Anlagen keine

Standortgunst innerhalb des Wohngebietes. Die gemäß § 13 BauNVO zulässigen Räume für freiberuflich Tätige bleiben von diesem Ausschluß unberührt. Durch die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" wird für einige Grundstücke von der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung "Mischbaufläche" abgewichen. Dies betrifft die zwei Grundstücke am Feldweg (Haus Nr. 3 und 4) und Teile von Grundstücken an der Rekener Straße, für die eine Hinterlandbebauung ermöglicht wird. Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Bereichs- und Entwicklungscharakterisierung, nicht aber eine exakte Grenzziehung. Erst der außenwirksame Bebauungsplan erreicht Parzellenschärfe. Damit wird der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan genügend Raum gelassen. Die Grundkonzeption des FNP wird hierdurch nicht berührt.

Für die verbleibenden Grundstücksflächen und Grundstücksteilflächen an der Rekener Straße (Häuser Nr. 65 - 71) und am Feldweg (Haus Nr. 2) wird eine Nutzung als "Dorfgebiet" (MD) im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund der überwiegend auch in den Abendstunden besuchten Vergnügungsstätten kann es für das angrenzende Wohngebiet sowie für vorhandene Wohngebäude im Mischgebiet zu Unzuträglichkeiten kommen, die vorab durch die Nichtzulassung ausgeschlossen werden sollen.

6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgelegt. Im Bereich des Dorfgebietes (MD) entlang der Rekener Straße ist, ausgehend von den vorhandenen sehr heterogenen Baustrukturen, eine offene Bauweise mit 2 zulässigen Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Firsthöhe von max. 10,50 m vorgesehen. Für das Allgemeine Wohngebiet wird ebenfalls der zulässige bauliche Ausnutzungsgrad der Grundstücksflächen auf eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Hinsichtlich der zulässigen Bauweise wird im Allgemeinen Wohngebiet eine stärkere Differenzierung vorgenommen. Sind im östlichen Planbereich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, so wird in dem übrigen Bereich durch die Festsetzung von zunächst Einzel-, dann Doppelhäusern und schließlich Hausgruppen (Reihenhäuser) zum Ortsmittelpunkt hin eine zunehmende Verdichtung erreicht, ohne daß jedoch der dörfliche Siedlungscharakter verlorengelht. Für die Hausgruppen wird eine zwingend 2-geschossige Bauweise mit einem festen Traufmaß von 6,0 m festgesetzt. Für die diesen Baukörpern jeweils vor- und nachgelagerten Bauteile wird ein Traufmaß von 3,0 m festgelegt. Die übrigen Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind mit einem Vollgeschoß, einem max. Traufmaß von 3,80 m und einer max. Firsthöhe von 9,0 m zu erstellen.

Soweit nicht ein konkreter Standort im Bebauungsplan vorgegeben ist, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze können darüber hinaus auch in den festgelegten Vorgartenbereichen platziert werden.

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzstandorten im Allgemeinen Wohngebiet sind auch überdachte Stellplätze zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 Einheiten begrenzt, um einer allzugroßen Wohndichte entgegenzuwirken, die den dörflichen Siedlungsstrukturen Merfelds nicht entsprechen würde.

6.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften festgelegt.

Für den Bereich des Dorfgebietes (MD) werden aufgrund der bestehenden heterogenen Baustrukturen weder eine Dachform noch eine Dachneigung festgelegt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdächer errichtet werden. Aus Gründen einer möglichst flexiblen Gebäudeplanung wurde auf die Festsetzung einer Dachneigung verzichtet (Trauf- und Firsthöhe siehe unter Punkt 6.2).

Lediglich für die Hausgruppen wurde zur einheitlichen Gestaltung für den 2-geschossigen Teil ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° festgesetzt. Die jeweils vor- und nachgelagerten Bauteile sind mit einem 15° geneigten Pultdach zu erstellen.

Insbesondere unter ökologischen Gesichtspunkten werden die Vorgaben für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen möglichst breit gefaßt. So sind neben den Materialien Verblendmauerwerk und Putz auch Holzschalungen zulässig. Damit dennoch ein aus städtebaulicher Sicht homogenes Siedlungsbild entsteht, werden im Bebauungsplan hinsichtlich der Farbgestaltung der Außenwand- und Dachflächen Vorgaben gemacht.

Die Stellung der Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung bestimmt. Bei der Festlegung der Stellung der Baukörper wurden neben dem jeweiligen Grundstückszuschnitt, der Beschattung, der Höhenentwicklung und der Staffelung im Straßenraum auch die Möglichkeiten der Nutzung der Solarenergie berücksichtigt.

Die Gestaltungsfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.4 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen über die vorhandenen Straßen "Feldweg" und "Am Friedhof", die jeweils in die Rekener Straße (L 600) einmünden. Untergeordnete Erschließungsfunktion erhalten der z. Zt. noch als Wirtschaftsweg genutzte "Merodenweg" (Verbindung

Bergstraße/Feldweg) und die noch herzustellende Verbindung zur Raiffeisenstraße.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über verkehrsberuhigte Wohnstraßen, z. T. auch über gesonderte Fuß- und Radwegverbindungen.

Einige wenige Grundstücke werden über private Wege erschlossen. Die öffentlich-rechtliche Absicherung dieser Erschließung wird durch Eintragung einer Baulast gewährleistet oder bei der Teilung der Grundstücke berücksichtigt.

Zur Roruper Straße/K 44 wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um das Anlegen privater Zufahrten zur Kreisstraße auszuschließen.

6.5 GRÜNFLÄCHEN/-STRUKTUREN

Im mittleren Planbereich werden zwei größere Bereiche als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dies sind ein Kinderspielplatz mit ca. 569 qm (vorgesehen ist ein Spielbereich "B" für schulpflichtige Kinder) und weiter südlich, angrenzend an die vorhandene Friedhofsanlage, eine Friedhofserweiterungsfläche mit ca. 1.790 qm (einschließlich Stellplatzanlage für Friedhofsbesucher). Die beiden Grünanlagen werden durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg voneinander getrennt.

Neben den unter Punkt 5.1 dieser Begründung erwähnten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in verschiedenen Bereichen des Plangebietes Pflanzbindungen für Hecken festgesetzt worden, um eine bessere Durchgrünung des Planbereiches durchzusetzen. Entsprechend sind als Einfriedung von Grundstücken auch nur geschnittene Hecken zulässig.

6.6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser wird von den Stadtwerken Dülmen GmbH gewährleistet.

Eine geplante Trafo-Station an der Straße "Am Friedhof" soll die Versorgung mit Strom sichern.

Der erforderliche vorsorgliche Brandschutz mit einer Löschwasserversorgung von 800 l/min. über 2 Stunden = 48 cbm je Stunde, wird durch die Gemeinde und ggf. über das Trinkwassernetz des Versorgungsbetriebes als Grundschutz sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftsgemäß über eine private Firma.

An der Straße "Am Friedhof" setzt der Bebauungsplan einen Standort für Container (Altglas, Altkleider etc.) fest, um eine möglichst wohnungsnaher Beseitigung von recyclingfähigen Stoffen zu gewährleisten.

Das Abwasser (Schmutzwasser) wird über Mischwasserkanäle abgeleitet und in die Kläranlage Merfeld bzw. nach entsprechender Fertigstellung über eine Druckrohrleitung abgeführt und in der Kläranlage Dülmen-Mitte geklärt.

Im Rahmen eines von der Stadt Dülmen in Auftrag gegebenen Bodengutachtens ist die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet bestätigt worden. Entsprechend ist unter Zugrundelegung des § 51a LWG das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zu versickern bzw. zu verrieseln.

Zur Schonung des Trinkwassers wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in entsprechenden Mulden im Straßenraum bzw. auf den im westlichen Planbereich festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft versickert oder verrieselt.

7 IMMISSIONEN

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Merfeld. Die Umgebung wird von intensiv genutzten Ackerflächen geprägt. Mit Ausnahme des westlich gelegenen Hofes Espeter liegen keine weiteren landwirtschaftlichen Hofstellen in unmittelbarer Plangebietsnähe. Die Immissionsschutzabstände zu den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben werden im wesentlichen eingehalten.

In Absprache mit der Landwirtschaftskammer Coesfeld wird der Schutzzadius des Hofes Espeter geringfügig tangiert, wodurch jedoch keine Beeinträchtigung des Bestandsschutzes zu erwarten ist.

Außerhalb des Plangebietes an der Rekener Straße befindet sich ein kleinerer Malerbetrieb (ca. 1900 gegründet). Arbeiten vor Ort werden nur in geringem Umfang durchgeführt, so daß Auswirkungen auf das Neubaugebiet aufgrund entsprechender Emissionen nicht zu erwarten sind. Der genehmigte Bestand des Malerbetriebes wird durch die Planung nicht eingeschränkt, da Wohnbauvorhaben auf der Basis des Bebauungsplanes nicht näher an den Betrieb heranrücken als bereits in unmittelbarer Nähe stehende Wohngebäude.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die L 600 - Rekener Straße - und im Osten an die K 44 - Roruper Straße -, so daß Teile des Baugebietes im unmittelbaren Lärmeinwirkungsbereich liegen. Zur Abschätzung der Lärmbelastigung wurde nach Maßgabe der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zunächst eine Bewertung der Schallimmissionen durchgeführt. Für den Untersuchungsbereich wurden Zählergebnisse von 1990 zugrundegelegt. Im Rahmen der Berechnung wurde festgestellt, daß die von der L 600 und der K 44 ausgehenden Emissionen die den Gebietskategorien entsprechenden Immissionsorientierungswerte z. T. übersteigen. Da jedoch ohnehin der Einbau von Lärmschutzfenstern der Klasse II aus wärmeschutztechnischen Gründen erforderlich ist und damit die Anhaltswerte für Innenschallpegel bereits eingehalten werden, sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Vorbelastung des Planbereiches wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

8 ALTLASTEN

Über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Schadstoffen liegen weder konkrete Erkenntnisse noch Verdachtsmomente vor.

9 DENKMALSCHUTZ

Belange des Baudenkmalschutzes werden nicht berührt.

Der Bebauungsplanbereich liegt in einem mittelalterlichen/frühneuzeitlichen Streusiedlungsgebiet. Bei Bodeneingriffen ist daher mit der Entdeckung von Bodendenkmälern zu rechnen. Ein Hinweis auf die Anzeigepflicht entsprechender Funde ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

10 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Grundstücke im Plangebiet sind in der Hand verschiedener Eigentümer. Soweit bodenordnende Maßnahmen erforderlich sind, richten sich diese nach den Vorschriften des BauGB.

11 FLÄCHEN- UND NUTZUNGSBILANZ

Größe des Plangebietes insgesamt ca. davon		61.420 qm
Wohnbaufläche	ca.	39.584 qm
Mischbaufläche	ca.	2.552 qm
Verkehrsfläche (incl. Baumallee)	ca.	9.794 qm
Grünfläche Spielplatz	ca.	569 qm
Grünfläche Friedhofserweiterung	ca.	1.790 qm
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	7.022 qm
Ver- und Entsorgungsflächen	ca.	109 qm

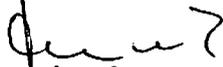
Durch den Bebauungsplan werden ca. 90 Grundstücke und etwa 110 - 120 Wohneinheiten geschaffen.

13 KOSTEN

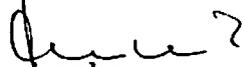
Folgende überschläglich ermittelten Kosten werden bei der Realisierung dieses Planes entstehen (jeweils ohne Grunderwerb):

Kanalbau	450.000,-- DM
Straßenbau	1.450.000,-- DM
Spielplatz	50.000,-- DM
Ausgleichsmaßnahmen	<u>97.000,-- DM</u>
Gesamtkosten geschätzt	ca. 2.047.000,-- DM =====

Aufgestellt:
Dülmen, 17.05.1996
STADT DÜLMEN
Dez. III/61
I.V.


(Leushacke)
Beigeordneter

Geändert und ergänzt:
Dülmen, 17.01.1997
STADT DÜLMEN
Dez. III/61
I.V.


Leushacke
Beigeordneter