

BEGRÜNDUNG
zur II Änderung des Bebauungsplanes
84/2 „Gewerbegebiet Thier zum Berge“
Dülmen Mitte, Gemarkung Dülmen-Stadt, Flur 37

Teil I – Allgemeine städtebauliche Begründung

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. Festsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
6. Örtliche Bauvorschriften
7. Verkehrliche Erschließung
8. Ver- und Entsorgung
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
10. Immissionsschutz
11. Maßnahmen zur Bodenordnung
12. Altlasten
13. Denkmalschutz
14. Flächenbilanz
15. Kosten

Teil II – Umweltbericht

II Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Thier zum Berge

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der II Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84/2 „Gewerbegebiet Thier zum Berge“ liegt im Ortsteil Dülmen-Mitte, nordöstlich des Stadtzentrums, im Nordwesten angrenzend an die Münsterstraße (L551).

Er umfasst das Grundstück, Gemarkung Dülmen-Stadt, Flur 37, Flurstück 921 und 876 tlw. und damit eine Fläche von ca. 3,3 ha.

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Auf den ausschließlich gewerblich genutzten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches der II Änderung befindet sich der großflächige Einzelhandelsbetrieb eines SB-Warenhaus einschließlich seiner zugehörigen Stellplatzanlage sowie eine Tankstelle mit Waschstraße. Ergänzt wird diese Nutzung durch eine lineare Gehölzpflanzung südwestlich des Warenhauses sowie eine ebenfalls weitgehend linienhafte Grünfläche entlang der Münsterstraße.

Auf den von der II. Änderung nicht erfassten Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Thier zum Berge“ werden ein Großhandel mit Tabakwaren, ein Fachgroßhandel mit Sanitärbedarf, eine Tischlerei, ein Handel mit Wintergärten, ein Kfz-Handel einschließlich und Werkstatt sowie ein Reiterhof mit angegliederten Seminarräumen und untergeordnetem Einzelhandel betrieben. Darüber hinaus ist auf dem Flurstück 1138, Flur 37, Gemarkung Dülmen-Stadt ein Gartencenter errichtet.

Im Süden grenzt das Gewerbegebiet „Am Berge“ an, im Nordwesten, jenseits der L551 das Gewerbegebiet „Kirschner. Im Süden liegt das benachbarte Wohngebiet „Quellberg“.

3. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit 1986 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 84/2 „Gewerbegebiet Thier zum Berge“. Der durch die II. Änderung erfasste Bereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SB-Warenhaus“ bzw. mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ festgesetzt. Die Obergrenze für die Grund- und Geschossfläche ist im Bereich des Warenhauses mit 7.000m² und im Bereich des Sondergebietes „Tankstelle“ mit 350 m² festgesetzt, wobei die Geschossigkeit in beiden Gebieten auf ein Vollgeschoss begrenzt ist. Darüber hinaus beinhaltet der Bebau-

ungsplan für den Standort des Warenhauses eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 4.500 m².

Die bestehenden Grünflächen entlang der L 551 und im südwestlichen Bereich des betreffenden Grundstückes setzt der Bebauungsplan entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als private Grünflächen fest, die zum Teil von Bindungen für heckenartige Anpflanzungen überlagert werden.

In seiner Funktion als vorbereitender Bauleitplan stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) den Bereich der beiden Sondergebiete als Sonderbaufläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (SB-Warenhaus) dar und nimmt gleichzeitig auch bereits die konkreten Beschränkungen der Grund- und Geschossfläche sowie der Verkaufsfläche vorweg.

Insoweit die II. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Thier zum Berge“ von diesen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, wird mit der 50. Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes im Parallelverfahren die entsprechende planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplanes hergestellt.

4. Anlass und Ziele der Planung

Mit dem seit dem 25.07.1986 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thier zum Berge“ wurden u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geschaffen. Innerhalb des zu diesem Zweck festgesetzten Sondergebietes begrenzt der Bebauungsplan die Größe des dort zulässigen Betriebes auf max. 7.000 m² Geschossfläche und max. 4.500 m² Verkaufsfläche, um negative Auswirkung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie insbesondere auf die innerstädtischen Einzelhandelstruktur zu vermeiden.

Nach einzelnen kleinen Erweiterungen in der jüngeren Vergangenheit überschreitet das an diesem Standort bestehende real-Warenhaus bereits die festgelegte Obergrenze für die Verkaufsfläche. Insoweit lassen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine im aktuellen und zugleich konkreten Interesse der real SB-Warenhaus GmbH stehende Erweiterung der Verkaufsfläche des von ihr betriebenen Warenhauses nicht mehr zu. Den Anlass für die aktuelle Erweiterungsabsicht bildet nach Angaben des Betreibers die Notwendigkeit, insbesondere auf Grundlage neuer hygienerechtlicher Anforderung erhebliche Investitionen in den technischen, baulichen und sonstigen Ausstattung des Betriebes vornehmen zu müssen. Auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Perspektive des Betriebsstandortes wird dabei im Rahmen der erforderlichen Umbaumaßnahmen eine großzügigere und attraktivere Warenpräsentation sowie eine Ergänzung des bisherigen Warensortimentes angestrebt.

Die Zielsetzung der II. Änderung des Bebauungsplanes richtet sich vor diesem Hintergrund darauf, zugunsten der verbrauchernahen Versorgung und im Sinne wirtschaftlicher Interessen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Warenhauses zu schaffen. Im Rahmen dieses Entwicklungszieles ist insbesondere mit Blick auf die periphere Lage des Sondergebietes weiterhin sicherzustellen, dass negative Auswirkungen auf die Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich der Stadt Dülmen ausgeschlossen bleiben.

Zur Abschätzung der möglichen städtebaulichen Auswirkungen einer Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes wurde durch das Büro für Stadtforschung und Stadtplanung, Junker und Kruse, Dortmund im Auftrag der Stadt Dülmen auf der Grundlage des konkreten Nutzungskonzeptes des Warenhausbetreibers eine städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung des SB-Warenhauses insgesamt in einem noch verträglichen absatzwirtschaftlichen Umfang bleibt und sich unter bestimmten Einschränkungen als städtebaulich verträglich darstellt. Dabei beziehen sich die in der Untersuchung genannten Einschränkungen auf die Feststellung, dass angesichts der geringen zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Spielräume und unter städtebaulichen Gesichtspunkten die Obergrenze der noch verträglichen Größenordnung mit der geplanten Erweiterung endgültig erreicht sei. Insbesondere für den Standortbereich des Gewerbegebietes seien daher zusätzliche Handelseinrichtungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen auszuschließen.

Da mit der seit 25.02.2003 rechtskräftigen I. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thier zum Berge" Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Teil A der Anlage I des Einzelhandelserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen (Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben – Gem. RdErl. d. Min. für Stadtentwicklung, Kultur und Sport/ Wirtschaft u. Mittelstand, Technologie u. Verkehr/ Umwelt Raumordnung u. Landwirtschaft/ Bauen u. Wohnen v. 07.05.1996) grundsätzlich nicht mehr zulässig sind, kann die in der Untersuchung benannte Einschränkung für diesen Nahbereich des Standortes als gegeben betrachtet werden. Innerhalb des südlich daran angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91/5 "Am Berge" sind Einzelhandelsbetriebe bereits bisher nur ausnahmsweise und nur in engen Grenzen zulässig, wobei im Rahmen eines Änderungsverfahrens für diesen Bebauungsplan die Zulässigkeitsvoraussetzungen vor dem beschriebenen Hintergrund der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung geprüft und ggf. modifiziert werden sollen.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der zugrundeliegenden Zielsetzung bleiben die bisherigen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zugunsten eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - SB-Warenhaus" (SO 1) bzw. mit der Zweckbestimmung "Tankstelle" (SO 2) von der II. Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich unberührt. Im Hinblick darauf, dass die allgemeine Zweckbestimmung eines Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - SB-Warenhaus" nach bisheriger Festsetzung ein nahezu beliebiges Warensortiment zuließe und unter Berücksichtigung der zunehmenden Verkaufsfläche auch die Auswirkungen des Betriebes bzw. des Sondergebietes auf die gesamtstädtische Versorgungsstruktur und insbesondere das innerstädtische Versorgungszentrum planungsrechtlich nicht hinreichend zu qualifizieren wären, grenzt der Bebauungsplan das zulässige Sortiment nunmehr auf bestimmte Warengruppen ein. Dabei entspricht das festgesetzte Sortiment in nahezu vollem Umfang dem derzeitigen Warenangebot des bestehenden Betriebes.

Neben der originären Einzelhandelsnutzung werden durch textliche Festsetzungen auch die Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter gastronomischer Einrichtungen sowie für einzelne näher bestimmte Dienstleistungsbetriebe geschaffen, die als funktionale Ergänzung des Warenhauses zu betrachten sind und in untergeordnetem Umfang branchenübliche Ausstattungsmerkmale entsprechender großflächiger Einzelhandelsbetriebe darstellen. Dies betrifft auch das am Standort bestehende real-Warenhaus, in dessen Eingangsbereich bereits bisher einzelne Warensortimente und Dienstleistungen von unterschiedlichen Konzessionsbetrieben angeboten werden und nach der Konzeption des Unternehmens auch weiterhin angeboten werden sollen.

Ausgehend von der grundlegenden Zweckbestimmung des Sondergebietes (SO 2) und unter Berücksichtigung des Bestandes wird die Zulässigkeit der dortigen baulichen Nutzung mit Blick auf die vielfältigen Erscheinungsformen und Arten von Tankstellen insoweit präzisiert, als diese auch die Zulässigkeit einer Waschanlage sowie eines Verkaufsraumes für Kraftfahrzeugteile, -zubehör und Reisebedarf einschließt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Basierend auf der beschriebenen Zielsetzung bezweckt die II. Änderung des Bebauungsplanes in erster Linie eine Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche einschließlich der Flächen für die gastronomischen und sonstigen zulässigen Dienstleistungsbetriebe von bisher 4.500 m² auf nunmehr insgesamt 7.000 m². Entspre-

chend wird auch der Rahmen der zulässigen Grund- und Geschossfläche von bisher 7.000 m² auf 9.600 m² vergrößert.

Entsprechend der Begrenzung des zulässigen Warensortimentes ordnet der Bebauungsplan auf der Grundlage der genannten städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung und dem inhaltlich darauf abgestimmten Entwicklungskonzept des Warenhausbetreibers den einzelnen Sortimentsgruppen Obergrenzen für die jeweils zulässige Verkaufsfläche zu. Grundsätzlich wird dabei differenziert zwischen dem auf 3.290 m² begrenzten Kernsortiment "Food", zu dem neben Lebensmitteln auch Getränke und Drogerieartikel zuzurechnen sind, und dem Kernsortiment Non-Food, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.790 m². Innerhalb dieses Rahmens werden den Einzelsortimenten des nach Art der Nutzung allgemein zulässigen Warenangebotes jeweils einzelne maximale Verkaufsflächen zugeordnet, wobei jedoch mit Blick auf die erforderliche Flexibilität in der Möblierung und Warenpräsentation innerhalb des Kern-Sortimentes Non-Food eine Verschiebungen zwischen den einzelnen Sortimentsbereichen um bis zu 50 m² ausnahmsweise zulässig ist, wenn die Summe der diesem Kern-Sortiment zugeordneten Verkaufsfläche nicht überschritten wird.

Die Differenz zwischen der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² und der Summe der Verkaufsflächen für die beiden Kernsortimente von 6.080 m² erklärt sich in erster Linie aus der Tatsache, dass neben den sortimentsbezogenen Verkaufsflächen andere Flächen, wie z. B. die Kassenzone, Zugangsflächen, Gänge und Aufstellflächen für Einkaufswagen in die Summe der Verkaufsfläche einzubeziehen sind. Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan im Rahmen der Obergrenze von 7.000 qm ausnahmsweise weitere, über das Kernsortiment hinausreichende 170 m² Verkaufsfläche für bestimmte Warensortimente sowie zusätzliche 110 m² Verkaufs- bzw. Nutzflächen für ausgewählte Dienstleistungsangebote außerhalb des funktional abgegrenzten Verkaufsraumes zu.

Diese Festsetzung trägt der bereits beschriebenen spezifischen Konzeption des bestehenden Warenhauses Rechnung, die neben dem eigentlichen und durch die Kassenzone abgegrenzten Hauptverkaufsraum eine weitere kleinteilig gegliederte Verkaufsfläche für einzelne Konzessionärsbetriebe umfasst. Gleichzeitig wird mit der Kombination der verschiedenen Festsetzungen zu Art und Umfang der zulässigen Verkaufsflächen der Betriebstypus des SB-Warenhauses entsprechend der zugrundeliegenden Zweckbestimmung des Baugebietes inhaltlich bestimmt und gegenüber anderen Betriebstypen des Einzelhandels abgegrenzt.

Die Erweiterung der zulässigen Geschossfläche um 2.600 m² auf nunmehr 9.600 m² begründet sich in der geplanten Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche und ist daher in quantitativer Hinsicht mit dieser nahezu vollständig identisch.

Die Verdoppelung der zulässigen Grund- und Geschossfläche im Bereich des SO 2 dient keiner quantitativen Entwicklung des dortigen Tankstellenbetriebes sondern stellt im Ergebnis lediglich eine redaktionelle Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb dieses Gebietes dar. Offensichtlich wurde bei der ursprünglichen Festsetzung davon ausgegangen, dass sich die Grundfläche ausschließlich auf die Gebäude, nicht hingegen auch auf das Tankfeld

erstreckt. Ausgehend davon, dass dieser Teil der baulichen Anlage bei der Ermittlung der Grundfläche nach gefestigter Rechtsauffassung als Bestandteil der Hauptnutzung zu werten ist, entspricht die jetzige Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von 700 m² dem tatsächlich bestehen Maß der baulichen Nutzung.

Entsprechend den in der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung genannten Anforderungen zum Ausschluss weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen im Umfeld des SB-Warenhauses erfolgt mit der II. Änderung des Bebauungsplanes auch eine Begrenzung der Verkaufsfläche für das SO 2. Die dabei festgelegte Obergrenze von 100 m² entspricht in etwa der Größe des vorhandenen Tankstellenshops und verbleibt damit deutlich unter der zwischenzeitlich branchenüblichen Größe von 200 m².

Da die Grundstücksfreiflächen innerhalb der beiden Sondergebiete auch unbeschadet der mit der II. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Anpassung an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. 1990 ihrer bisherigen Funktion entsprechend als Verkehrs- und Stellplatzflächen in Anspruch genommen werden sollen, erscheint eine Begrenzung dieser Flächen gemäss § 19(4) BauNVO nicht sachgerecht. Insoweit enthält der Bebauungsplan für den Geltungsbereich der II. Änderung eine ergänzende Festsetzung, nach der die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die zuvor genannten Nutzungen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig ist und damit - vorbehaltlich der zugleich festgesetzten Pflanzbindungen - eine vollständige Versiegelung der Grundstücksfläche erlaubt.

Während die überbaubare Grundstücksfläche im SO 2 unverändert bleibt, wird sie im SO1 gegenüber der vorangegangenen Festsetzung auf der südwestlichen Seite des Sondergebietes entsprechend der geplanten Erweiterung des Marktgebäudes um ca. 1,5 m erweitert.

Für eine Änderungen der festgesetzten offenen Bauweise besteht kein städtebauliches Erfordernis.

6. Örtliche Bauvorschriften

Im Hinblick auf die typische Nutzungs- und Gestaltungsform eines SB-Warenhauses beschränken sich die örtlichen Bauvorschriften lediglich auf die Dachneigung entsprechend der bisherigen Festsetzung.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt ausgehend von der Münsterstraße (L551) über die Straße „Auf dem Quellberg“ und ist gegenüber dem bislang rechtskräftigem Bebauungsplan in unverändert.

8. Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Ver- und Entsorgung, so dass die Ver- und Entsorgungssituation unverändert bleibt.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Mit der II. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 21 BNatSchG begründet, insoweit die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die bisher als private Grünfläche festgesetzten Flächen südwestlich und nordwestlich des Sondergebietes für eine bauliche Nutzung in Anspruch zu nehmen. Die vollständige Überplanung des im Südwesten gelegenen und der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechenden Gehölzstreifens begründet sich zum einen in der Erweiterung der zuvor unmittelbar angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche und zum anderen in der Tatsache, dass der verbleibende Geländestreifen entlang der Grundstücksgrenze für eine erforderliche Feuerwehrumfahrt benötigt wird. Da die bestehende Bebauung bereits an ihrer nord- und südöstlichen Seite bis an die umgebende Verkehrsfläche der Straße „Auf dem Quellberg“ heranreicht und im Nordwesten durch die dortige Tankstelle begrenzt wird, stellt sich auch im Hinblick auf den Grundriss und die funktionale Struktur des SB-Warenhauses keine tragfähige Alternative zu der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in südwestlicher Richtung dar.

Die bisherige Festsetzung einer privaten Grünfläche verbunden mit einer Pflanzbindung zugunsten eines weiteren Gehölzstreifens im Verlauf der L 551 dient in erster Linie der optischen Abschirmung der Stellplatzanlage des Warenhauses von der öffentlichen Verkehrsfläche. Demgegenüber resultiert die dreiecksförmige Ausweitung dieser Grünfläche in Richtung der Einmündung der Straße „Auf dem Quellberg“ aus dem Zuschnitt des hier aus verkehrlicher Sicht bisher erforderlichen Sichtdreieckes. Da im Rahmen der Planfeststellung zur B 474 n ein Umbau des Netzknotens zu einem Kreisverkehr erfolgt ist und damit auch nicht mehr die Notwendigkeit eines Sichtdreieckes in diesem Bereich besteht, entfällt insoweit auch die Grundlage für eine planungsrechtliche Sicherung des betreffenden Grundstücksteiles als private Grünfläche. Die Einbeziehung dieser Fläche in das Sondergebiet SO 2 erlaubt hingegen eine funktionale Arrondierung der bestehenden Stellplatzanlage. Als Ausgleich für die hier ebenfalls entfallende Festsetzung eines Gehölzstreifens an der

Grenze des Sichtdreieckes wird diese nunmehr in linearer Verlängerung des bereits vorhandenen Pflanzstreifens an der L 551 fortgeführt.

Zum Ausgleich des verbleibenden Eingriffes in Natur und Landschaft ordnet der Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung der Eingriffsfläche 2.250 m² eines im städtischen Ausgleichsflächenpool befindlichen Grundstückes in der Gemarkung Merfeld, Flur 18, Flurstück 81 zu, das die Stadt Dülmen im Jahre 2001 in seiner Gesamtgröße von ca. 1,2 ha von einer Ackerfläche zu einer Wiesenbrache umgewandelt hat. Nach einer Bilanzierung auf Grundlage der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen“ (Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport /- für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft /- für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, Hrsg.) wird der zu erwartende Eingriff durch die genannte externe Ausgleichsmaßnahme vollständig kompensiert. Über die Zuordnungsfestsetzung hinaus ist zur Durchführung und zur Kostenerstattung ist eine vertragliche Vereinbarung gemäß § 11 BauGB vorgesehen.

10. Immissionsschutz

Da die auf der Grundlage der II. Änderung des Bebauungsplanes mögliche Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes lediglich eine geringfügige und in der Relation zum Bestand untergeordnete Zunahme des Zu- und Abfahrverkehrs erwarten lässt, werden Belange des Immissionsschutzes nicht in erkennbarer Weise berührt.

11. Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung ergeben sich durch dieses Verfahren nicht.

12. Altlasten

Im Plangebiet bestehen keine konkreten Erkenntnisse oder besondere Verdachtsmomente zu planungsrechtlich relevanten stofflichen Belastungen des Bodens.

13. Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand existieren weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzes.

14. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der II Änderung umfasst eine Fläche von 3,3 ha, der z.Zt. rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thier zum Berge“ insgesamt ca. 10,1 ha. Die Flächenanteile für den Geltungsbereich ändern sich durch die II Änderung wie folgt.

Fläche	Bisherige Festsetzung	II. Änderung	Differenz
Sondergebiet	29.605 m ²	32.759 m ²	+ 3154 m ²
Private Grünfläche	3.154 m ²	0 m ²	- 3.154 m ²

15. Kosten

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der II Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Thier zum Berge“ sind sowohl verkehrlich als auch in Bezug auf die Ver- und Entsorgung voll erschlossen. Kosten für die Gemeinde entstehen nicht.

aufgestellt:
sch/pe

Dülmen, den