

# **STADT DÜLMEN**

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan**

#### **„Buldern Nord – Ost Teil II“**

#### **und zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 80/3 “Gewerbegebiet Buldern an der B 51”**

Gemarkung Buldern, Flur 1, 4 und 12

- 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**
  - 5.1 Gewerbe- und Industriegebiete
  - 5.2 Allgemeine Wohngebiete
- 6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW**
- 7. Verkehrliche Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung,**
- 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 wird im Nordwesten durch die L 551 (Weseler Straße) bzw. im Südwesten durch die Straße „Wemhoff“ und im Süden durch die Bahnlinie Wanne-Bremen begrenzt. Während die Begrenzung des Plangebietes im Westen etwa den rückwärtigen Grenzen der zur Max-Planck-Straße orientierten Grundstücken bzw. dem Verlauf des Wevelbaches nördlich der Gewerbestraße entspricht, wird das Plangebiet im Nordosten durch die Gewerbestraße sowie durch die östliche Grenze der Flurstücke 113 u. 114 der Gemarkung Buldern, Flur 4 gebildet. Insgesamt werden durch den Bebauungsplan ca. 37,3 ha überplant.

## 2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Das bereits überwiegend bebaute Plangebiet gliedert sich hinsichtlich seiner baulichen und sonstigen Nutzung in drei unterschiedliche Teilbereiche.

Der mittlere und nordöstliche Teil des Plangebietes zwischen der Weseler Straße (L 551) und der Bahnlinie Wanne-Bremen wird durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen bestimmt. Dabei dominieren aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung im mittleren Teil des Plangebietes ein Betonfertigteilwerk sowie ein Maschinenbauunternehmen während die übrigen gewerblich genutzten Bereiche des Plangebietes durch kleinere Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe mit jeweils erheblich geringerem flächenhaften und baulichen Umfang geprägt werden.

Der an den Ortskern Buldern anschließende westliche Bereich des Plangebietes wird im wesentlichen durch die räumliche Konzentration einzelner, überwiegend öffentlicher Infrastruktureinrichtungen wie der Ludgerus- und der Erich Kästner-Schule, der Feuerwehr, dem Verwaltungsgebäude und dem Pfarrheim des Pastorats Buldern, dem St.-Franziskus - Kindergarten sowie verschiedener Sportanlagen einschließlich Sporthalle bestimmt. Unterbrochen wird dieser infrastrukturelle Nutzungsschwerpunkt lediglich durch einzelne Wohnbaugrundstücke mit überwiegend eingeschossiger Einzelhausbebauung im Verlauf der Straße „Wemhoff“ sowie einem Laubwaldareal südlich des Pastorats. Ergänzt wird der nicht gewerblich genutzte Teilbereich des Plangebietes durch den Standort eines Regenrückhaltebeckens nordöstlich des Wevelbaches sowie eine hieran anschließende, etwa 2 ha große Wiesenbrache in unmittelbarer Grenzlage zur Weseler Straße. Diese Wiesenbrache wird gegenüber den Gewerbegrundstücken im Verlauf der Gewerbestraße durch einen überwiegend

aus Pappeln und Wildgehölzen bestehenden Grünzug abgegrenzt, der als natürliches Landschaftselement insoweit auch einen wesentlichen Bestandteil des Ortsbildes darstellt.

Der nordöstliche, bisher ebenfalls unbebaute Abschnitt des Plangebietes wird hingegen durch landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen bestimmt.

Entsprechend der Lage des Plangebietes am östlichen Rand des Ortsteiles Buldern bestimmt dessen Bebauung zu einem wesentlichen Teil die umgebende Nutzungsstruktur. Diese umfasst einerseits die zusammenhängenden Wohngebiete südöstlich der Bahnlinie Wanne-Bremen und nordwestlich der Weseler Straße, wie andererseits die mit einzelnen Wohn- und Geschäftsgebäuden bebauten Grundstücke im Verlauf der Max-Planck-Straße und der Weseler Straße sowie einzelne Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe nördlich der Straße "Wemhoff".

Gegenüber dieser baulich dominierten Nutzung im Westen des Plangebietes wird die übrige Umgebung im wesentlichen durch landwirtschaftliche Flächen sowie eine im Nordosten an das Plangebiet angrenzende Waldfläche geprägt. Neben einzelnen Wohngebäuden innerhalb des umgebenden Freiraumes befindet sich in der unmittelbar westlich angrenzenden Umgebung des bestehenden Gewerbegebietes zudem ein Gartenbaubetrieb einschließlich zugehöriger Betriebswohngebäude.

### **3. Bestehendes Planungsrecht**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dülmen stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes entsprechend seiner baulichen Nutzung als „Gewerbliche Baufläche“ dar. In ähnlicher Weise den tatsächlichen Nutzungen entsprechend, wird der südwestliche Teilbereich des Plangebietes kleinteilig differenziert als „Wohnbaufläche“, „Gemeinbedarfsfläche“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ sowie der südöstliche Teilbereich des Plangebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Ausgehend von den unter Punkt 4. beschriebenen Zielen und Zwecken der Planung ist unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Überarbeitung der zuvor erläuterten Darstellungen vorgesehen.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches besteht der seit dem 10.10.1981 rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Buldern an der B 51“, der basierend auf den beschriebenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes den überwiegenden Teil des Gebietes als Gewerbe- bzw. Industriegebiet sowie im südwestlichen Teilbereich kleinteilig ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festsetzt.

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen sind aus planungsrechtlicher Sicht unterschiedlich einzustufen. Während die bebauten Flächen im Ortskern Buldern den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne des § 34 BauGB sowie die unbebauten Flächen in der östlichen Umgebung des Plangebietes dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen sind, befinden sich die Wohngebiete nördlich der Weseler Straße und südwestlich der Bahnlinie Wanne-Bremen im Geltungsbereich der Bebauungspläne "Brinkkamp" und "Schürmann-Reismann" sowie die unmittelbar angrenzende Fläche zwischen Weseler Straße, der Straße "Wemhoff" und dem Wevelbach innerhalb des Bebauungsplanes "Buldern Nord-Ost Teil I", der hier westlich der Gewerbestraße ein Mischgebiet und östlich davon ein Gewerbegebiet festsetzt.

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

Durch die Stadtverordnetenversammlung wurde mit Datum vom 14.05.1992 die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Buldern an der B 51" beschlossen, dessen Durchführung u. U. abschnittsweise im Parallelverfahren zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes "Buldern Nord-Ost" erfolgen sollte. Nach einer Teilaufhebung des ursprünglichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Buldern an der B 51" für den Bereich nördlich der Straße "Wemhoff" und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Buldern Nord-Ost Teil I" wurde dieses Verfahren bereits z. T. umgesetzt.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes "Buldern Nord-Ost – Teil II" liegen zwei grundsätzlich unterschiedliche städtebauliche Ziele zugrunde. Dabei besteht für die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordosten des Plangebietes die Absicht, im Hinblick auf den ortsteilbezogenen Gewerbeflächenbedarf hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle räumliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zugunsten vor allem kleingewerblicher und handwerklicher Betriebe zu schaffen.

Demgegenüber besteht für den übrigen Teil des Plangebietes einerseits das Ziel einer planungsrechtlichen Standortsicherung der vorhandenen gewerblichen und sonstigen Nutzungen, wie andererseits aber auch die Absicht, das mit dem bisherigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buldern an der B 51" bestehende Baurecht sachlich und räumlich an aktuelle planungsrechtliche Anforderungen und städtebauliche Nutzungsbedarfe anzupassen.

Dies betrifft im wesentlichen:

- eine Anpassung der Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Betriebs- und Anlagenarten nach immissionsschutzrechtlichen Kriterien unter Bezug auf den aktuellen Abstandserlass von 1998,

- eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb der festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches im Ortsteil Buldern wie auch der Dülmener Innenstadt,
- die Sicherung des natürlichen und ortsbildprägenden Gehölz- und Grünflächenbestandes im Zentrum des Plangebietes,
- die punktuelle Ergänzung bestehender Wohngebiete südlich des Pastoratsweges,
- die bedarfsgerechte Erweiterung des Angebotes an Gemeinbedarfsflächen zugunsten sportlicher Nutzungen im Verlauf der Weseler Straße und
- die Überarbeitung des verkehrkehrlichen Erschließungskonzeptes für die bisher unbebauten Teilfläche im Nordwesten des Plangebietes sowie die Anpassung der Festsetzungen zur Gewerbestraße an die im Planfeststellungsverfahren zur Ortsumgehung Buldern (L 835) festgelegten Ausbaumerkmale.

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

### **5.1 Gewerbe- und Industriegebiete**

Entsprechend den o.g. Planungszielen beinhaltet der Bebauungsplan bezüglich der Art der Nutzung für den überwiegenden, bereits bebauten Teil des Geltungsbereiches weitgehend dem Inhalt des bisherigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Buldern an der B 51" entsprechend die Festsetzung von Gewerbegebieten gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO. In Ebenso wird die Erweiterungsfläche im Nordosten des Plangebietes differenziert als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt.

Die nach Kriterien zum Schutz störepfindlicher Nutzungen vorgenommene Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete nach der Zulässigkeit bestimmter Betriebs- und Anlagenarten entspricht der zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung zur Anpassung des bisherigen Planungsrechtes an die immissionsschutzrechtlichen Maßstäbe des Abstanderlasses i. d. F. von 1998 (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)). Dabei korrespondiert die immissionsschutzbezogene Gliederung des Gebietes im Ergebnis auch mit dessen Aufteilung in Gewerbe- und Industriegebiete. Ergänzend zu dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buldern an der B 51" wurden dabei auch Schutzabstände zu den in der östlichen Umgebung des Plangebietes befindlichen Wohngebäuden im planungsrechtlichen Außenbereich

berücksichtigt. Da die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche dieser Wohnnutzungen bereits in der Vergangenheit eine Genehmigungsveraussetzung für die in ihrer näheren Umgebung bestehenden Gewerbebetriebe darstellte, bildet die ergänzende Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete jedoch insoweit keine Grundlage für weitergehende immissionsschutzrechtliche Anforderungen oder Eingriffe in den bisherigen Bestand der Betriebe und Anlagen. Aufgrund der Entwicklung des technischen Immissionsschutzes hat die Störintensität der gewerblichen Betriebe und Anlagen tendenziell abgenommen, so dass daher auch die in der Abstandliste von 1998 enthaltenen Schutzabstände gegenüber vorangegangenen Fassungen des Abstanderlasses z. T. reduziert sind. Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass die diesbezügliche Festsetzung des Bebauungsplanes gegenüber den Regelungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes zu keiner Einengung der zulässigen gewerblichen Nutzung führt.

Zur Erläuterung der Festsetzung über die Gliederung der Baugebiete nach Art der Betriebe und Anlagen bzw. einer differenzierten Festsetzung von Bereichen, in denen bestimmte Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zulässig sind, wird auf Pkt. 10 der Begründung verwiesen.

Im Hinblick auf allgemein zunehmende Ansiedlungstendenzen von Einzelhandelsbetrieben in zentrumsfernen Gewerbe- bzw. Industriegebieten und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die innerstädtischen Versorgungsstrukturen und zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten entsprechend des Einzelhandelserlasses (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) durch entsprechende Festsetzung von der Zulässigkeit innerhalb dieser Gebiete ausgeschlossen.

Da sich innerhalb des Gebietes mit einem Getränkemarkt und einem Fachhandel der Unterhaltungselektronik zwei Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Warensortimente befinden, wird unter Würdigung des Bestandschutzes dieser Betriebe eine "Fremdkörperfestsetzung" gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zugunsten ihrer Standortsicherung getroffen. Danach sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der Betriebe, aus denen eine Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche resultiert, ausnahmsweise zulässig, wenn und soweit die Erweiterung im Rahmen der jeweils bestehenden und genehmigten Warensortimente vorgenommen wird und soweit die Verkaufsflächen des Fachhandels für Unterhaltungselektronik eine Größe von max. 500m<sup>2</sup> und die des Getränkehandels eine Größe von max. 300m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Insoweit aufgrund der geringen Größe der zulässigen Verkaufsflächen dieser Betriebe eine Veränderung gegenüber der bisherigen Betriebstypik ausgeschlossen

werden kann, bleibt die im übrigen mit der Festsetzung der Gewerbe- bzw. Industriegebiete und dem dortigen Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe verbundene Zweckbestimmung damit insgesamt gewahrt.

Ebenfalls im Interesse an der gewerblichen Standortsicherung und unter Würdigung der mit dem Bestandschutz der Betriebe verbundenen baulichen Entwicklungsperspektiven wird die zulässige Grundflächenzahl für die Gewerbe- und Industriegebietes in Fortführung des bisher geltenden Planungsrechtes entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 dient dem Zweck, unter Berücksichtigung der Grenzlage des Gebietes zum baulichen Außenbereich einerseits die Entstehung überdimensionaler Gebäudekubaturen zu vermeiden, andererseits jedoch gegenüber der bisher für die Gewerbegebiete festgesetzten Geschossflächenzahl von 2,0 einen flexibleren Rahmen für die vertikale Gliederung der Gebäude zu schaffen und somit zumindest indirekt flächensparendere Bauformen zu begünstigen.

## 5.2 Allgemeine Wohngebiete

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes im Bereich der Straße Wemhoff setzt der Bebauungsplan in Teilbereichen Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest. Durch diese Festsetzung wird zum einen die bestehende Wohnbebauung an der Straße Wemhoff entsprechend der zugrundeliegenden Zielsetzung planungsrechtlich gesichert, sowie darüber hinaus die Voraussetzung für eine Neubebauung auf ca. 4 Wohngrundstücken auf dem unmittelbar angrenzenden Gelände des Pastorats Buldern geschaffen.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Interesse an dem Erhalt des bestehenden Wohngebietscharakters und im Hinblick auf die fehlenden standörtlichen Voraussetzungen für die betreffenden Nutzungsarten ausgeschlossen.

In Anknüpfung an die Siedlungsdichte in der näheren Umgebung des Plangebietes wird die Grundflächenzahl zum Zweck einer angemessenen baulichen Grundstücksnutzbarkeit entsprechend der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Obergrenze des § 17 BauNVO mit einem Maß von 0,4 festgesetzt. Die weiteren Maßfestsetzungen orientieren sich mit maximal einem Vollgeschoss (WA 2) bzw. zwei Vollgeschossen (WA 1) ebenso wie die Festsetzung einer offenen Bauweise in der Form von Einzel- und Doppelhäusern am Bestand der jeweils prägenden Wohnbebauung in den unterschiedlichen Abschnitten der Straße Wemhoff.

## 6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW

Für die Gewerbe- und Industriegebiete wird aufgrund der aus dem Nutzungszweck resultierenden individuellen architektonischen Anforderungen und des Mangels an vorhandenen charakteristischen Gestaltungsmerkmalen im Bestand auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften verzichtet.

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden dagegen einzelne gestalterische Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung der Einfriedungen getroffen, die – ausgehend von den bestehenden Gestaltungsmerkmalen der Gebiete – im wesentlichen auf eine weitgehend einheitliche und ortübliche Gestaltung der Bebauung abzielen.

## 7. Verkehrliche Erschließung

Insbesondere mit der an der nordwestlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Weseler Straße (L 551) als überörtlicher Hauptverkehrsstraße sowie den außerhalb des Plangebietes bestehenden Teilstücke der Gewerbestraße und der Straße "Wemhoff" besteht ein leistungsfähiges System für die äußere Erschließung des Plangebietes.

Da die bereits baulich genutzten Grundstücke des Plangebietes über die genannten Erschließungsstraßen sowie die gebietsinternen Abschnitte der Gewerbestraße und der Straße "Wemhoff" in sowohl qualitativer wie auch quantitativer Hinsicht hinreichend erschlossen sind, beschränkt sich die Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen auf zwei Stichstraßen (Planstraßen 1 und 2) zur Erschließung der im nordöstlichen Bereich des Plangebietes geplanten Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes sowie die ebenfalls als Stichstraße konzipierte Planstraße 3 zur Erschließung der bislang noch unbebauten und als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ festgesetzten Fläche im Nordwesten des Plangebietes. Ergänzend dazu werden zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließungsvoraussetzungen für die bisher ausschließlich über die Weseler Straße anfahrbaren Grundstücke östlich der Gemeinbedarfsfläche in Fortsetzung der Planstraße 3 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der betreffenden Anlieger festgesetzt.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Ortskernes von Buldern wurde während der Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage eines entsprechenden straßenrechtlichen Planfeststellungsverfahrens die als Landesstraße klassifizierte östliche Ortsumgehung Buldern zwischen der Max-Planck-Straße (L835) und der Weseler Straße (L 551) hergestellt. Dabei folgt der Verlauf der Umgehungsstraße südlich der Bahnlinie "Wanne-Bremen" der dortigen Trasse der bisherigen K4 und schließt diese mit einem neu zu errichtenden Straßen- und Brückenbauwerk an die Gewerbestraße nördlich der Bahntrasse an. Die im Rahmen des Planfeststellungs-

verfahrens festgelegten und z. T. von den Festsetzungen des vorangegangenen Bebauungsplanes abweichenden Ausbaumerkmale werden nunmehr unter Würdigung des Vorranges der straßenrechtlichen Fachplanung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert.

In entsprechender Weise berücksichtigt die Abgrenzung des Plangebietes zur Max-Planck-Straße das dort ebenfalls im Rahmen der Planfeststellung zur Ortsumgehung als Ersatz für den bisher höhengleichen Bahnübergang vorgesehene Unterführungsbauwerk einschließlich der zugehörigen Abböschungen.

## 8. Ver- und Entsorgung

Mit den bestehenden Leitungssystemen und Kanälen innerhalb der bestehenden Erschließungsstraßen ist die Ver- und Entsorgung für den überwiegenden Teil des Plangebietes bereits gewährleistet, so dass lediglich Netzergänzungen im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Erweiterungsfläche im Nordosten des Plangebietes sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche nördlich der Planstraße 3 erforderlich werden. Dabei können die erforderlichen Versorgungsleitungen und Schmutzwasserkanäle in den Trassen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden.

Ausgehend von dem im Trennsystem hergestellten Kanalisationsnetz im Bereich des bereits bestehenden Gewerbegebietes ist zur Ableitung des auf der Gemeinbedarfsfläche nördlich der Planstraße 3 anfallenden Niederschlagwassers ein Anschluss an den im Verlauf der Gewerbestraße vorhandenen Niederschlagwasserkanal vorgesehen.

Nach einer gutachterlichen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Hinz GeoTechnik, Münster, vom 20.09.2001, schließen die bestehenden Bodenverhältnisse innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche im Nordosten des Plangebietes eine den Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entsprechende grundstücksbezogene Versickerung des von den Dachflächen und versiegelten Grundstücksteilen abfließenden (unverschmutzten) Niederschlagswassers aus.

Zur Beseitigung des dort anfallenden Niederschlagswassers ist daher beabsichtigt, dieses in der nach § 51 a LWG gebotenen Alternative zu sammeln und – nach zwischengeschalteter Klärung und Rückhaltung – zentral dem ca. 450m nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Hagenbach als Vorfluter zuzuleiten. Zur planungsrechtlichen Absicherung des dazu erforderlichen Standortes für ein Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von 550 cbm setzt der Bebauungsplan am nordöstlichen Rand des Plangebietes eine „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken (RRB2)“ fest. Dabei bestimmt sich der flächenhafte Umfang des Standortes einerseits aus dem notwendigen Grundwasser-

flurabstand der Beckensohle, wie andererseits den für eine naturnahe Ausgestaltung zusätzlich erforderlichen Flächenbedarfen.

Die Ableitung des Regenwassers zum Vorfluter erfolgt über eine nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Ackerfläche.

Die Versorgung der bebauten Grundstücke sowie der bislang noch unbebauten Flächen des Plangebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Dülmen GmbH sichergestellt. Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes an der Straße Wemhoff sowie im nordöstlichen Bereich an der Gewerbestraße besteht jeweils eine Trafostation.

Der erforderliche vorsorgliche Brandschutz mit einer Löschwasserversorgung von 800 l/min. über 2 Std. = 48 cbm/Std. als Grundschutz wird durch die Trinkwasserleitung der Stadtwerke Dülmen sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen.

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

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird bereits auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Buldern an der B 51" weitestgehend baulich genutzt bzw. ist planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung vorbereitet, so dass insoweit für diesen Teil des Plangebietes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft begründet werden und damit auch kein Anlass für diesbezügliche Regelungen über Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht.

Demgegenüber werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für die bisher landwirtschaftlich genutzte Erweiterungsfläche im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes die Voraussetzungen für eine erstmalige bauliche Nutzung und damit verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. des § 18 BNatSchG geschaffen. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Bewertung dieser Eingriffe ist zunächst davon auszugehen, dass bereits mit der generellen Qualifizierung dieses Bereiches als gewerblicher Baufläche auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine grundlegende Aussage über seine Standorteignung getroffen wurde, die im Ergebnis auch zugleich eine Würdigung der umweltschützenden Belange i. S. des § 1 a BauGB bzw. der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im gesamtstädtischen Planungszusammenhang beinhaltet.

Dabei ist festzustellen, dass der Planbereich sowie dessen unmittelbare Umgebung durch den unmittelbaren Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet sowie die angrenzenden Verkehrswege Weseler Straße (L551) und die Bahnlinie Wanne-Bremen partiell einer Vorbelastung in Form von Lärm- und Luftimmissionen, Flä-

chenversiegelungen und Zerschneidungen der Landschaft ausgesetzt ist. Unter diesen Voraussetzungen ist daher generalisierend davon auszugehen, dass die Intensität des mit einer baulichen Entwicklung verbundenen zusätzlichen Eingriffes in Natur und Landschaft im Sinne des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatzes gegenüber vergleichsweise unbelasteten und naturnahen Freiraumbereichen minimiert bleibt.

Um Aussagen bzgl. erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen treffen zu können, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gemäß der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen“, herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport /- für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft /- für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, erstellt worden. Im Rahmen dieser Bilanzierung wurde der gegenwärtige Zustand der geplanten Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes innerhalb der Plangrenzen untersucht und bewertet.

Durch den beabsichtigten baulichen Entwicklungsbereich werden überwiegend (ca. 58 %) intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen, die aufgrund ihrer intensiven Bewirtschaftung nur in geringem Maße einen natürlichen Lebensraum für Flora und Fauna darstellen und daher nur einen entsprechend geringen Biotopwert besitzen. Der kleiner Teil der Fläche (ca. 40 %) ist dagegen als Fettwiese einzustufen, der im Vergleich zur Ackerfläche eine doppelte ökologische Wertigkeit zuzurechnen ist.

Im Hinblick auf die eng begrenzte räumliche Kapazität der für die Entwicklung des Gewerbegebietes verfügbaren Erweiterungsfläche sollen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im wesentlichen durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Zu diesem Zweck ordnet der Bebauungsplan mit entsprechender Festsetzung eine in städtischem Eigentum stehende Teilfläche des Flurstückes 117, Flur 75 in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel in einer Größe von ca. 11.550 qm (s. Anlage) den Eingriffsgrundstücken als Kompensationsfläche zu.

Dabei handelt es sich um eine ehemalige Ackerfläche, die zur Erhöhung ihrer ökologischen Wertigkeit in eine extensiv genutzte Grünfläche umgewandelt und damit insbesondere zu einem geeigneten Lebensraum für Wiesenvögel entwickelt werden soll.

Darüber hinaus dient die Festsetzung eines 5 m breiten Wildgehölzstreifens im Übergang des Baugebietes zur freien Landschaft im Ergebnis ebenfalls dem Zweck des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Durch die genannten Maßnahmen werden die Folgen des Eingriffes in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen. Soweit das im Bereich der Erweiterungsfläche vorgesehene Regenrückhaltebecken im Grundsatz ebenfalls als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist, kann davon ausgegangen werden, dass dieser Eingriff im

Rahmen einer naturnahen Gestaltung und Bepflanzung des Beckens bzw. seiner Böschungs- und Randbereiche innerhalb des Standortes selber kompensiert werden kann.

Entsprechend der zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung setzt der Bebauungsplan darüber hinaus den überwiegend aus Pappeln und Wildgehölzen bestehenden Grünzug im Zentrum des Plangebietes zur Sicherung seiner natürlichen und ortsbildprägenden Funktion ebenfalls als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" fest. Anknüpfend an die bisher bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Buldern an der B 51" werden zur optischen Abschirmung der Gewerbegrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum einzelne Pflanzbindungen zugunsten des Erhaltes bzw. der Anpflanzungen linearer Gehölzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Ausgehend von dem Laubbaumbestand zwischen der Bahnstrecke Wanne-Bremen und den kirchlichen Einrichtungen an der Straße Wemhoff wird der parkartig gestaltete und gärtnerisch genutzte Teilbereich des betreffenden Pastoratgrundstückes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt, wobei zum Erhalt des waldähnlichen Baumbestandes für einen Teil dieser Grünfläche eine Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen wird, nach der der vorhandene Baumbestand in seiner waldähnlichen Charakteristik dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu diesem Bebauungsplan soll nicht durchgeführt werden, weil der Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens v. 14.05.1992 vor dem 14.03.1999 und damit vor Ablauf der Frist zur Umsetzung der europarechtlichen Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (UVP-Richtlinie) in nationales Recht getroffen wurde.

## **10. 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 die Gewerbegebiete 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 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 Abstandliste des Abstanderlasses (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 02.04.1998 (VB 5 – 8804.25.1)).

Als störepfindliche Nutzungen sind dabei insbesondere die im räumlichen Umfeld des Plangebietes bestehenden und z. T. durch unterschiedliche Bebauungspläne planungsrechtlich als solche gesicherten Allgemeinen Wohngebiete zu bewerten. Darüber hinaus sind die nordöstlich des Plangebietes bestehenden Wohnhäuser im Außenbereich als störepfindliche Nutzungen mit dem Status eines Mischgebietes einzustufen. Unter Berücksichtigung des verminderten Schutzanspruches der Außenbereichsgrundstücke wurde bei der Festsetzung der unzulässigen Betriebs- und Anlagenarten pauschal der jeweils um eine Abstandklasse verringerte Schutzradius zu den dort betroffenen Wohngebäuden zugrundegelegt.

Neben den spezifischen Ausführungen des Abstanderlasses zur Bewertung lärm-schutzrelevanter Betriebsarten in Abhängigkeit verschiedener Baugebietskategorien findet dabei insbesondere die Tatsache Berücksichtigung, dass die betroffenen Wohnnutzungen sich gegenüber den festgesetzten Industrie- bzw. Gewerbegebieten in abseitiger Lage der Hauptwindrichtung befinden und insoweit im Verhältnis zur typisierenden Betrachtungsweise der Abstandliste auch bezüglich möglicher Luftimmissionen an diesen Punkten von grundsätzlich geringeren Abstanderfordernissen ausgegangen werden kann.

Da die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe sich auf Grundlage der jeweiligen genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen der künftigen immissionsschutzbezogenen Festsetzungen halten, sind diesbezügliche Einschränkungen des passiven und aktiven betrieblichen Bestandschutzes auszuschließen.

Neben den im Randbereich des Gewerbegebietes bestehenden Wohnnutzungen, befindet sich innerhalb des als Gewerbegebiet festgesetzten Bereiches im Zentrum des Plangebietes (Gem. Buldern, Flur 4, Flurstück 626) ein selbständiges Wohngebäude, das bereits vor Aufstellung des vorangegangenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Buldern an der B 51" von dem Eigentümer der benachbarten Tankstelle als dessen Eigenheim errichtet wurde. Offensichtlich von der funktionalen Beziehung zwischen dem Wohngebäude und dem Tankstellenbetrieb ausgehend, setzte der vorangegangene Bebauungsplan den betreffenden Bereich ebenfalls als Gewerbegebiet fest. Im Hinblick auf die historisch bedingte Ausgangssituation, in der das Wohngebäude auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer Pflicht zur Rücksichtnahme gegenüber den benachbarten Gewerbebetrieben belastet ist, sowie unter Berücksichtigung der räumlichen Trennung von den in westlicher Richtung gelegenen Betrieben durch das benachbarte betriebsbezogene Woh-

nungsgrundstück, sind negative Auswirkungen auf die bestehenden Wohnverhältnisse realistischerweise auch zukünftig nicht zu erwarten. Dies trifft in vergleichbarer Weise auch auf das bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des bisherigen Bebauungsplanes existierende Wohngebäude Hangenau 42 (Gem. Buldern, Flur 4, Flurstück 397) zu. Neben der hier ebenfalls historisch begründeten Rücksichtnahmepflicht ist dabei zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan das Grundstück und dessen nähere Umgebung aufgrund ihrer Nähe zu den im Außenbereich gelegenen Wohngebäuden nunmehr als Gewerbegebiet mit weitgehenden Nutzungsbeschränkungen festsetzt, während der vorangegangene Bebauungsplan diesen Bereich bisher noch als Industriegebiet qualifizierte und dort Betriebe mit einem vergleichsweise größerem Störpotential zuließ.

Sollte sich der Bebauungsplan dennoch nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen auswirken, wird die Gemeinde Maßnahmen zur Vermeidung oder Milderung dieser nachteiligen Auswirkungen entsprechend den Regelungen des § 180 BauGB einleiten.

Das Plangebiet selbst befindet sich im Lärmeinwirkungsbereich der Weseler Straße (L 551) und der Bahnlinie Wanne-Bremen. Darüber hinaus ist die Gewerbestraße im Hinblick auf den derzeitigen Ausbau zur L 835 in dem betreffenden Abschnitt als künftige Emissionsquelle zu werten. Um die von diesen überörtlichen Verkehrswegen ausgehenden Immissionsbelastungen zu ermitteln, wurden für einzelne ausgewählte Punkte (IP 1 bis IP 7) innerhalb des Plangebietes die jeweiligen Lärmpegel getrennt nach den jeweiligen Emissionsquellen auf Grundlage der DIN 18005 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau – DIN 18005 Teil I – Ausgabe Mai 1987) exemplarisch berechnet und mit den Daten einer schalltechnischen Untersuchung des Schienenweges Wanne - Bremen durch die Lahmeyer International GmbH im Auftrag der DB Bau Projekt abgeglichen.

Aus den Berechnungen ergibt sich, dass das gesamte Plangebiet einer Immissionsvorbelastung ausgesetzt, die über die jeweils zugrunde zu legenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB tags / 45 dB nachts) bzw. für Gewerbegebiete (65 dB tags / 55 dB nachts) hinausgeht.

Dies betrifft insbesondere das im südwestlichen Bereich des Plangebietes an die Bahnlinie angrenzende Wohngebiet WA 2, in dem die dort bestehende bzw. geplante Wohnbebauung Lärmbelastungen in einer Größenordnung von über 70 dB sowohl tags als auch nachts (74,1 dB tags/75 dB nachts) ausgesetzt ist.

Ausgehend von dieser Vorbelastung der bestehenden Wohnbebauung, hat die Deutsche Bahn Netz AG im Rahmen eines Sonderprogrammes zur Lärmsanierung an Schienenwegen während der Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage einer entsprechenden Plangenehmigung des Eisenbahn-Bundesamtes vom

28.07.2003 beidseitig des betreffenden Streckenabschnittes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m über Schienenoberkante errichtet. Nach den dazu durchgeführten Lärmberechnungen würden die Lärmimmissionen an den nächstgelegenen Wohngebäuden (Wemhoff 24, 27 u. 29) unter Berücksichtigung des geplanten Schallschirmes an den vom Lärm am stärksten betroffenen, zur Bahnlinie orientierten Obergeschossen auf bis zu 70 dB tags und bis zu 72 dB nachts vermindert.

Da in den Nachtstunden dennoch die in der Rechtsprechung definierte Zumutbarkeitsschwelle für Gebäude in Allgemeinen Wohngebieten von etwa 70 dB tags und 60 dB nachts überschritten bliebe, begründet sich die dort getroffene Festsetzung zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes in der Würdigung des Bestandschutzes der vorhandenen Wohnnutzung sowie in der Tatsache, dass die Innenschallpegel durch entsprechend weitgehende passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden auf ein zumutbares Maß (Anhaltswerte für Innenschallpegel gem. VDI-Richtlinie "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" –VDI 2719) reduzierbar sind.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes weder eine Ursache für die Lärmeinwirkungen schafft, noch zu einer Verschlechterung der Immissionssituation beiträgt. Soweit auf Grundlage des § 42 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bereits zuvor Ansprüche auf Entschädigung bzw. Aufwendungsersatz für passive Schallschutzmaßnahmen an den bestehenden Wohngebäuden gegenüber der Deutschen Bahn AG als Träger der Baulast für die Bahnstrecke bestanden haben, weil die hierfür maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten wurden, begründet der Bebauungsplan in dieser Hinsicht somit auch keine andere oder weitergehende Anspruchsgrundlage.

In dem Bereich, der gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan eine punktuelle Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) vorsieht, sowie innerhalb der benachbarten Gemeinbedarfsfläche stellt sich die Immissionssituation insoweit anders dar, als hier der ermittelte Außenlärmpegel zwar ebenfalls in den Nachtstunden die zuvor beschriebene Zumutbarkeitsschwelle um ca. 3 dB überschreitet, jedoch die Einhaltung zumutbarer Innenschallpegel mit einer dem üblichen Standard entsprechenden Ausführung der nach außen abschließenden Bauteile der Gebäude und daher ohne erhöhten Aufwand zu erreichen ist.

Innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete sowie in dem geplanten Erweiterungsbereich im Nordosten des Plangebietes werden die hier zugrunde zu legenden gebietsbezogenen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die von der Bahnlinie ausgehenden Lärmimmissionen in den Nachtstunden ebenfalls überschritten. In den unmittelbar an die Weseler Straße sowie dem als Umgehungsstraße (L 835) ausgebauten Teilstück der Gewerbestraße angrenzenden Teilbereichen dieser Gebiete wird darüber hinaus durch die einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche der entsprechende Orientierungswert für den Tageszeitraum um bis zu 4 dB überschritten. Hinsichtlich der Zumutbarkeit dieser Immissionen so-

wie den im Einzelfall resultierenden Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen sind die vorherigen Ausführungen in entsprechender Weise zu übertragen.

Zur allgemeinen Information enthält der Bebauungsplan neben einer Kennzeichnung der durch Lärm vorbelasteten Bereiche einen Hinweis auf das nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderliche resultierende Schalldämm Maß der Außenwandflächen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes grenzen die bestehenden und mit entsprechender Zweckbestimmung als "Grünflächen" festgesetzten Sportanlagen der DJK-Adler Buldern an die bestehende Wohnbebauung im Verlauf der Straße "Wemhoff" (WA2). Zur Bewertung möglicher Immissionskonflikte zwischen den betreffenden Nutzungen wurde die von den Sportanlagen (2 Aschenplätze, 2 Rasenplätze) ausgehenden Lärmimmissionen auf der Basis des Spielbetriebs- und Trainingsplanes für die Saison 2001/2002 anhand des Berechnungsverfahrens der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutz-VO) für drei ausgewählte Immissionspunkte an einzelnen Gebäuden innerhalb des angrenzenden Wohngebietes bei Annahme freier Schallausbreitung rechnerisch ermittelt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der 18. BImSchV (tags 55 dB außerhalb der Ruhezeiten, tags 50 dB innerhalb der Ruhezeiten, nachts 40 dB) während der Ruhezeiten (20 – 22 Uhr) an drei Werktagen sowie Sonntags während der Ruhezeiten (13 – 15 Uhr) um max. 9 dB überschritten werden. In den Nachtstunden ab 22.00 Uhr findet kein Betrieb der Sportanlage statt.

Grundsätzlich festzustellen ist, dass die aus dem räumlichen Nebeneinander des Wohngebietes und der Sportanlage resultierende Gemengelage die betreffenden Nutzungen mit einer spezifischen Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme belastet. Insoweit der Bebauungsplan lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Standortsicherung ohne weitergehende Nutzungsansprüche schafft, werden zusätzliche Immissionskonflikte durch die getroffenen Festsetzungen nicht unmittelbar begründet. Im Rahmen einer situationsgerechten Bewertung der bestehenden Gemengelage ist auch zu berücksichtigen, dass die 18. BImSchV zugunsten des Bestandsschutzes vorhandener Sportanlagen bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte um weniger als 5 dB keine Einschränkung der Betriebszeiten fordert. In die städtebauliche Gesamtbewertung ist vor allem aber auch die Tatsache einzustellen, dass die von der Sportanlage ausgehenden Lärmeinwirkungen innerhalb des benachbarten Wohngebietes durch die beschriebenen Lärmimmissionen der angrenzenden Bahnstrecke zeitlich und räumlich in einem solchen Umfang überlagert werden, dass die Geräusche der Sportanlage weder zu einer wahrnehmbaren Erhöhung der Gesamtbelastung führt noch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich macht. Unabhängig davon bleibt eine immissionsschutzrechtlich begründete Festlegung von Betriebszeiten der Sportanlage nachfolgenden ordnungsbehördlichen Verfahren überlassen.

## 11. Maßnahmen zur Bodenordnung

Soweit zur plangemäßen Nutzung des Gebietes aufgrund der bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich werden, sind diese nach den Vorschriften des § 45 ff. BauGB (Umlegung) durchzuführen.

## 12. Altlasten

Das unmittelbar an die Bahnlinie angrenzende und gewerblich genutzte Grundstück Gewerbestraße 18 (Gemarkung Dülmen-Buldern, Flur 12, Flurstück 126) wird unter der Kennnummer DÜ 30 im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld als Altstandort geführt. Anlass für die Erfassung des Grundstückes als Altlastenverdachtsfläche war ein im Jahr 1986 aufgetretener Ölschaden, zu dessen Behebung in den beiden darauffolgenden Jahren Sanierungsmaßnahmen vorgenommen wurden. Trotz dieser Maßnahmen ist nach Einschätzung der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Coesfeld nicht auszuschließen, dass im Bereich des Standortes noch Restbelastungen vorhanden sind.

Im Hinblick auf eventuelle spätere Baumaßnahmen auf dem betreffenden Grundstück enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die in diesem Zusammenhang beachtlichen bodenschutzrechtlichen Handlungspflichten.

Darüber hinaus bestehen bezüglich der bisherigen gewerblichen Aktivitäten sowie unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Vornutzung in Teilbereichen des Plangebietes keine Erkenntnisse oder konkreten Anhaltspunkte für den Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten als planungsrechtlich relevanten stofflichen Belastungen des Bodens.

Eine Inanspruchnahme von versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen zugunsten der Belange des Bodenschutzes ist aufgrund des unmittelbaren Standort- und Vorhabenbezuges entsprechend den Ausführungen zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes nicht möglich.

## 13. 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

Für das Plangebiet ergeben sich nach den getroffenen Festsetzungen folgende Flächengrößen:

Gebietsart		Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	Flächenanteil i.v.H.
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		<b>11.934,52</b>	<b>3,14</b>
<b>Industriegebiet</b>		<b>94.753,75</b>	<b>24,94</b>
<b>Gewerbegebiet</b>		<b>131.310,83</b>	<b>34,56</b>
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>		<b>48.138,73</b>	
davon Feuerwehr	1.142,57		<b>0,30</b>
Sportgelaende	25.325,21		<b>6,66</b>
Schule	11.450,83		<b>3,01</b>
Kirche	10.220,12		<b>2,69</b>
<b>Flächen für Maßnahmen...</b>		<b>12.720,49</b>	<b>3,35</b>
<b>Grünfläche (Sportplatz)</b>		<b>38.209,83</b>	<b>10,06</b>
<b>Private Grünfläche</b>		<b>3.555,05</b>	<b>0,94</b>
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>32.073,37</b>	<b>8,44</b>
<b>Wasserfläche</b>		<b>2.214,76</b>	<b>0,58</b>
<b>Ver- und Entsorgungsflächen</b>		<b>5.065,46</b>	
davon Regenrückhaltebecken	4.878,75		<b>1,28</b>
Umformerstation	186,71		<b>0,05</b>
<b>Summe:</b>		<b>379.976,79</b>	<b>100,00</b>

## 15. Kosten

Für die Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist von folgenden Kosten auszugehen (ohne Grunderwerbskosten):

Entwässerung:	ca. 185.000 EUR
Straßenbau	ca. 216.000 EUR
Ausgleichsmaßnahmen	ca. 4.000 EUR
<b>Summe:</b>	<b>ca. 404.000 EUR</b>

Aufgestellt:  
Dülmen, den 24.02.2005  
Dez. III / FB 611  
i.A.

gez.  
Wiechers  
(Städtische Oberbaurätin)