

# BEGRÜNDUNG

Anlage 14

**zum Bebauungsplan Nr. 96/3 "VORPARK I"**  
**und**  
**zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 79/3**  
**"FREIZEITPARK DÜLMEN"**  
**Dülmen-Mitte, Gemarkung Dülmen-Stadt,**  
**Flur 21 und 36**

## Gliederung

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. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW
7. Verkehrliche Erschließung
8. Ver- und Entsorgung
9. Immissionsschutz
10. Maßnahmen zur Bodenordnung
11. Altlasten
12. Denkmalschutz
13. Eingriffe in Natur und Landschaft
14. Flächenbilanz
15. Kosten

...

## 1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die Bebauungsplangebiete befinden sich im südöstlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes Dülmen-Mitte in unmittelbarer Grenzlage zum Stadtzentrum.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vorpark I" wird durch die Halterner Straße (L 551), die Straßen "Hüttendyk" und "Brokweg" sowie durch die "Tiberstraße" und den "Südring" begrenzt und erfaßt damit vollständig den durch die Halterner Straße, die Straßen "Hüttendyk", "Brokweg" und "Peppermühl" begrenzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Freizeitpark Dülmen".

## 2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche

Die derzeitige Nutzung der Fläche des Bebauungsplanes "Vorpark I" ist im wesentlichen durch eine vierteilige Gliederungsstruktur gekennzeichnet.

Dabei wird der nördlich der Straße Peppermühl gelegene Teilbereich durch eine zu den Straßen "Südring", "Brokweg" und zur Tiberstraße orientierte Wohnbebauung bestimmt, deren zugehörige Grundstücke mit ihren zum Teil ausgedehnten rückwärtigen Ziergärten eine im Kernbereich gelegene und bis an die Straße Peppermühl heranreichende kleingartenähnliche Grabelandfläche umgrenzen.

Hinsichtlich ihrer städtebaulichen Erscheinungsmerkmale läßt sich die Wohnbebauung innerhalb dieses Teilgebietes differenzieren in villenartige, ein- und zweigeschossige Gebäude in den Bereichen zum Brokweg bzw. zur Tiberstraße sowie in eine einheitlich gestaltete Mehrfamilienhausbebauung in zweigeschossiger Bauweise entlang des Südringes.

Neben einer punktuellen Fortsetzung der Wohnbebauung im südöstlichen Eckbereich der Straßen "Brokweg" und "Peppermühl" beschränkt sich die bauliche Nutzung in dem südlich der Peppermühl gelegenen Teilbereich des Plangebietes auf die Gebäude eines Kfz-Handels- und -werkstattbetriebes einschließlich Tankstelle und Betriebswohnung im Verlauf der Halterner Straße sowie ein Altenpflegeheim im Kreuzungsbereich Halterner Straße/Hüttendyk.

Demgegenüber wird der überwiegende Bereich entlang der Straße "Hüttendyk" im räumlichen Anschluß an das genannte Pflegeheim als öffentliche Stellplatzanlage in Anspruch genommen.

Von den beschriebenen einzelnen baulichen Nutzungen abgesehen, wird der gesamte Planbereich südlich der Straße "Peppermühl" durch die öffentliche Grünfläche des eigentlichen Vorparkes mit ihrem umfangreichen Altbaumbestand dominiert.

Entsprechend der räumlich integrierten Lage des Plangebietes innerhalb des innerstädtischen Siedlungsgefüges wird die umgebende Nutzung in weiten Teilen durch zusammenhängende Wohngebiete bestimmt, wobei insbesondere im Bereich der zum Stadtzentrum führenden Straßenachsen Tiberstraße, Kötteröde und Marktstraße eine Vielzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie einzelne Verwaltungsstandorte im nordöstlichen Verlauf der Halterner Straße deutliche Ansätze mischgebietsartiger Nutzungsstrukturen aufweisen.

Völlig abweichend hiervon stellt sich die Nutzungssituation in der südlichen Umgebung des Plangebietes dar, wobei hier mit den Gemeinbedarfseinrichtungen des städtischen Hallenbades und Jugendheimes, der Übergangswohnheime für Asylbewerber, einer Tankstelle sowie der punktuellen Konzentration größerer Einzelhandelsbetriebe im Bereich zwischen den Straßen "Brokweg", "Hüttendyk", "Halterner Straße" und "Hüttenweg" eine funktional heterogene städtebauliche Struktur erkennbar wird, die im weiteren Umfeld durch größere, z. T. mindergenutzte Gewerbebetriebe bzw. -flächen, Büro- und Verwaltungseinrichtungen sowie einzelne Wohngebäude eine räumliche Fortsetzung findet.

Von wesentlicher Bedeutung für die Qualifizierung der Nutzungsverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes sind neben den genannten baulichen Elementen die Grün- und Freiflächenbereiche des Schloßparkes in nordöstlicher Richtung sowie die Fortsetzung des Vorparkes in südwestlicher Richtung als Bindeglied zu der ausgedehnten Waldlandschaft des Wildparkes.

### 3. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt den gesamten Planbereich nördlich der Straße "Peppermühl" sowie den bebauten Eckbereich der Straße "Brokweg" als Wohnbaufläche dar.

Mit Ausnahme der ihrer realen Nutzung entsprechend als "gemischte Baufläche" dargestellten Standorte des zuvor genannten Kfz-Betriebes bzw. des benachbarten Altenpflegeheimes im Verlauf der Halterner Straße beinhaltet der vorbereitende Bauleitplan für den gesamten übrigen Planbereich südlich

der Straße "Peppermühl" die Darstellung "Grünfläche" mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielplatz".

Der seit 1980 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79/3 "Freizeitpark Dülmen" setzt, basierend auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die baulich genutzten Grundstücke im Bereich der Halterner Straße als "Mischgebiete" bzw. im Bereich des Brokweges als "allgemeines Wohngebiet" sowie den Parkbereich als "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und eine Teilfläche am Südring als "Spielplatz" fest. Ergänzend dazu besteht für den Bereich des öffentlichen Parkplatzes an der Straße "Hüttendyk" die Festsetzung "Fläche für Stellplätze".

Abgesehen von dem Bebauungsplan "Schloßpark", der für den Bereich unmittelbar nordöstlich der Halterner Straße Grünflächen und Mischgebiete festsetzt sowie dem Bebauungsplan "Silberwiese" mit der Festsetzung eines Industriegebietes südöstlich der Halterner Straße, existieren für die übrige nähere Umgebung des Plangebietes keine weiteren rechtskräftig verbindlichen Bauleitpläne.

Entsprechend der derzeitigen tatsächlichen Nutzung, wie sie unter Punkt 2 zusammengefaßt beschrieben wird, stellt der Flächennutzungsplan diese Einzelräume differenziert als Wohn- oder gemischte Bauflächen in nördlicher Richtung sowie als "Gemeinbedarfsfläche" (Hallenbad), "gewerbliche Baufläche" und "Grünfläche" in südlicher Umgebung dar.

Im Parallelverfahren zu der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vorpark I" und zur Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Freizeitpark Dülmen" erfolgt eine räumlich z. t. deckungsgleiche Änderung des Flächennutzungsplanes, um die städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereiches entsprechend den in Abschnitt 4 konkretisierten Planungserfordernissen vorzubereiten.

#### 4. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Vorpark I" sowie zur gleichzeitigen Aufhebung des verbindlichen Bauleitplanes "Freizeitpark Dülmen" geben einerseits verschiedene aktuelle Entwicklungstendenzen innerhalb des südwestlich an die Plangebiete anschließenden Stadtbereiches, andererseits konkrete Investitionsabsichten für die nach bisherigem Planungsrecht unzu-

lässige Errichtung der Zentralverwaltung eines Einzelhandelsunternehmens in dem zur Straße "Hüttendyk" orientierten Randbereich des Vorparkes.

Bei den erwähnten Entwicklungstendenzen in der südwestlichen Umgebung des Plangebietes handelt es sich um erkennbare städtebaulich-strukturelle, letztlich aber auch um stadtgestalterische Veränderungsprozesse, deren Ursache und Dynamik im wesentlichen davon bestimmt werden, daß nicht unerhebliche Teile der dortigen gewerblich-industriellen Produktions- und Lagerflächen in ihrer ursprünglichen Nutzung z. T. bereits aufgegeben wurden, zur Zeit andersartig zwischengenutzt werden oder - wie im übrigen auch das städtische Hallenbad und der Standort des Übergangswohnheimes für Asylbewerber - in naher Zukunft eine Nutzungseinstellung erwarten lassen, während diesen Flächenpotentialen auf der anderen Seite ein offensichtlicher Umnutzungs- und Investitionsdruck zugunsten von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie von Wohnbauvorhaben gegenübersteht. Da dieser in Ansätzen bereits vollzogene bzw. konkretisierte Umnutzungsprozeß aufgrund der für die zuvor genannten Nutzungen besonderen Standortvorteile des betreffenden Gebietes, d.h. der Lage im Randbereich der Innenstadt, des unmittelbaren Anschlusses an die Halterner Straße als überörtlicher Verkehrsachse, der Nähe zu einem attraktiven Grünflächen- bzw. Freiraumangebot und nicht zuletzt aufgrund möglicher Synergieeffekte durch bereits vorhandene Betriebe, begünstigt wird und insoweit zugleich die Chance einer stadtentwicklungspolitisch gebotenen Revitalisierung dieses Gebietes sowie einer funktionalen Integration in die umgebenden städtebaulichen Strukturen bietet, ist beabsichtigt, mit der zuvor angesprochenen Änderung des Flächennutzungsplanes sowie im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes "An der Eisenhütte" die Entwicklung des Gesamttraumes zu einem qualifizierten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort planungsrechtlich vorzubereiten und zu steuern.

Im Ergebnis kann und soll diese Standortentwicklung, insbesondere die geordnete Konzentration privater Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe einschließlich des zugehörigen Parkplatzpotentials, zu einer wirksamen Ergänzung der innerstädtischen Versorgungs- und Infrastrukturausstattung und auch des hiermit verbundenen Stellplatzangebotes beitragen.

Vor dem Hintergrund dieser gesamträumlichen und übergeordneten Planungsvorstellungen besteht für die darin einbezogene südliche Teilfläche des Bebauungsplanes "Vorpark I" im Bereich der Straße Hüttendyk die primäre Zielsetzung, unter Würdigung der z. T. konkreten privaten Investiti-

ons- und Realisierungsabsichten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung gewerblicher Büro- und Verwaltungsgebäude bzw. vergleichbarer tertiärer Einrichtungen zu schaffen.

In konzeptioneller Hinsicht beinhaltet diese Zielsetzung, die aufgezeigte Entwicklungsperspektive für das jenseits des Hüttenweges gelegene Stadtgebiet städtebaulich-funktional zu ergänzen und gestalterisch abzurunden, gleichzeitig aber auch die Grenzen der baulichen Nutzung im Randbereich des Vorparkes unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu definieren.

Entsprechend diesem Belang richtet sich die Zielsetzung bezüglich des angrenzenden und historisch ursprünglichen Vorparkbereiches im Schwerpunkt auf den Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung seiner bestehenden Nutzung als Grün- und Freifläche, gleichzeitig aber auch auf eine qualitative Entwicklung seiner ökologischen Funktionsvielfalt. Letzterer Planungsanspruch basiert im wesentlichen auf der Erkenntnis, daß der Parkbereich aufgrund des vorhandenen Altbaumbestandes, seiner zentralen Lage innerhalb des stadtübergreifenden Grünzuges Wildpark-Vorpark-Schloßpark und des geringen Umfanges naturnaher innerstädtischer Freiraumbereiche eine elementare stadtökologische Bedeutung besitzt, darüber hinaus aber angesichts der bisherigen Gestaltung und Nutzung als Parkanlage bisher ungenutzte Potentiale zur Entwicklung seiner naturräumlichen Leistungsfähigkeit aufweist.

Insoweit bietet dieser Bereich einerseits die materiellen Voraussetzungen für einen Ausgleich der durch die aufgrund des Bebauungsplanes entstehenden Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, wie andererseits die besondere stadtökologische Wertigkeit des Gebietes zugleich den Anspruch auf eine weitgehende Kompensation dieser Eingriffsfolgen begründet.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Stärkung der Funktionsbeziehungen zwischen Stadtzentrum und den Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten im Bereich Hüttenweg/Hüttendyk bezweckt der Bebauungsplan "Vorpark I" für das Gelände des gleichnamigen Parkes im weiteren, dessen bisherige psychologische wie faktische Trennwirkung durch eine direkte Fuß- und Radwegführung zu reduzieren und damit die gegenseitige Erreichbarkeit der genannten Standorte zu erhöhen. Insoweit bereits die zuvor dargestellten Planungsziele substanziell deutlich von denjenigen des Bebauungsplanes "Freizeitpark Dülmen" und seinen daraus abgeleiteten Festsetzungen abweichen, begründet sich die vollständige Aufhebung die-

ses Bebauungsplanes zugunsten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Vorpark I".

Die nachfolgenden Ausführungen der Begründung beziehen sich daher ausschließlich auf dessen Ziele und Inhalte.

Dem nördlich der Straße Peppermühl gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes liegt als Zielsetzung zugrunde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine über die Bestandssicherung hinausgehende, städtebaulich geordnete Verdichtung der vorhandenen wohnbaulichen Nutzung zu schaffen. Dabei wird von der Feststellung ausgegangen, daß die den Innenbereich des Gebietes prägende Grabelandfläche auch unter Berücksichtigung ihrer sozialen Bedeutung für die Gartennutzer im Verhältnis zu ihrer Lage in unmittelbarer Peripherie des Stadtzentrums und der damit verbundenen städtebaulich-funktionalen Strukturen eine atypische und eher dem Siedlungsrand zuzuordnende Nutzung darstellt, während eine den Darstellungen des Flächennutzungsplanes folgende Mobilisierung dieser Wohnbauflächenreserve einen Beitrag zur Deckung des insbesondere für Dülmen-Mitte bestehenden Wohnungsbedarfes zu leisten vermag.

Im Hinblick auf die nachvollziehbaren Interessen der einzelnen betroffenen Gartenbesitzer ist es dabei im Sinne eines sachgerechten Interessenausgleiches als zielkonform zu werten, daß seitens des Grundstückseigentümers nach dessen Bekunden die Absicht besteht, die bestehenden Pachtverhältnisse über einen derzeit vorgesehenen Zeitraum von etwa 5 Jahren nach Möglichkeit im Rahmen natürlicher Fluktuation auslaufen zu lassen und ggf. entsprechende Ersatzgärten an anderer Stelle zur Verfügung zu stellen.

##### 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der nach räumlichen Teilbereichen differenzierten Planungsziele setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung die Bauflächen entlang der Halterner Straße und des Hüttendyks als Mischgebiete sowie den Gesamtbereich nördlich der Straße Peppermühl einschließlich der Wohnbaugrundstücke im südöstlichen Eckbereich der Straßen Brokweg/Peppermühl als "allgemeine Wohngebiete" fest.

In Konsequenz der angestrebten Standortqualifizierung der beiden Mischgebiete werden dabei die nach § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in dieser Gebietskategorie nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (kerngebietstypische Vergnügungsstätten) sowie die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

Mit gleicher Begründung wird für die zur Straße "Hüttendyk" orientierten Mischgebiete MI-2.1.1, MI-2.1.2 und MI-2.2 einschränkend festgesetzt, daß die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ebenfalls allgemein zulässige Nutzung "Einzelhandelsbetriebe" nur ausnahmsweise zugelassen werden kann, soweit sie in funktionaler Verbindung mit einem Handwerks- bzw. Produktionsbetrieb steht. Diese Nutzungseinschränkung basiert insbesondere auf dem zuvor beschriebenen übergeordneten Planungsziel, die in Ansätzen bereits erkennbare Einzelhandelsagglomeration jenseits des Hüttendyks unter Nutzung der dortigen Flächenpotentiale als Ergänzung der innerstädtischen Angebotsstrukturen städtebaulich abzurunden, nicht jedoch eine darüber hinausgehende quantitative und qualitative Einzelhandelsentwicklung und damit die mögliche Entstehung eines Konkurrenzstandortes zum Stadtzentrum zu begünstigen. Soweit die Einzelhandelstätigkeit jedoch auf eine Zu- und Unterordnung gegenüber Handwerks- und Produktionsbetrieben beschränkt bleibt, kann eine derartige Standortentwicklung realistischere Weise nicht erwartet werden, so daß unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange der in Mischgebieten allgemein zulässigen Betriebe dieser Art für einen ausnahmslosen Ausschluß jeglicher Einzelhandelsnutzungen keine Veranlassung gegeben ist.

Darüber hinaus wird für die benannten Mischgebiete im Bereich der Straße "Hüttendyk" auch die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 allgemein zulässige Nutzung (Tankstelle) ausgeschlossen, insoweit diese ebenfalls der angestrebten Nutzungsentwicklung entgegenstünde.

Im Hinblick auf die Sicherung des bestehenden Wohnsiedlungscharakters und eine hieran angepaßte bauliche Innenentwicklung sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen

ebenfalls nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes, soweit sie bereits bebaute Bereiche betreffen, entsprechend dem Ziel der planungsrechtlichen Bestandssicherung an den realen situationsbestimmenden Merkmalen der jeweiligen Baugebiete, wobei jedoch die festgesetzten Grundflächenzahlen, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximalen Firsthöhen eine weitgehende Flexibilität für Um-

bau- und Erweiterungsmaßnahmen bieten. Eine diesbezügliche Einschränkung beinhaltet lediglich die mit Rücksicht auf die gestaltprägende Einheitlichkeit der zum Südring gelegenen Siedlungsbebauung in diesem Bereich als zwingend festgesetzte Zahl von 2 Vollgeschossen.

Mit den unterschiedlichen Festsetzungen zur Geschossigkeit und Traufhöhe innerhalb der bisher als Grabeland genutzten Wohnbaufläche intendiert der Bebauungsplan eine in ihrer Maßstäblichkeit an das städtebauliche Gliederungsmuster angepaßte Differenzierung zwischen Blockrand- und Blockinnenbereich. Während dabei eine regelmäßig eingeschossige Bebauung im Innenbereich dem aus seiner abgeschlossenen Lage resultierenden Anspruch möglichst homogener Gebäudekubaturen entspricht und zugleich den Anforderungen ausreichender Belichtung und Besonnung Rechnung trägt, wird mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung in dem zum Vorpark ausgerichteten Randbereich des Baugebietes unter Fortsetzung der dominierenden Gebäudehöhen entlang des Südringes eine an das innerstädt. Siedlungsbild angeglichen und zudem signifikante bauliche Abgrenzung des Wohngebietes gegenüber dem öffentlichen Raum bezweckt.

Die Maßfestsetzungen innerhalb des an den Hüttendyk anschließenden Mischgebietes orientieren sich zum einen an dem in diesem Bereich bestehenden Altenpflegeheim, zum anderen an den mit der angestrebten Entwicklung als Büro- und Verwaltungsstandort verbundenen räumlichen Nutzungsansprüchen. Darüber hinaus ist insbesondere die hier ebenfalls zwingend festgesetzte Zahl von II - III Vollgeschossen darauf ausgerichtet, ein adäquates städtebauliches Pendant zu den umfangreichen Baumassen südwestlich des Hüttendyks zu erzeugen sowie die Funktionsgrenze zwischen Vorpark und baulicher Nutzung zu akzentuieren.

#### 6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONW

Ausgehend von der räumlichen Einbindung des Wohngebietes in das innerstädtische Siedlungsgefüge wird über die für diesen Bereich festgesetzten örtlichen Bauvorschriften unter Bezug auf die prägenden Gestaltungsmerkmale der Umgebung eine Harmonisierung des Ortsbildes bzw. dessen Erhaltung angestrebt.

Demgegenüber begründet sich der Verzicht auf die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften für die Mischgebiete sowohl in den aus ihrem Nutzungszweck resultierenden individuellen architektonischen Anforderungen als auch in dem Mangel einer vorherrschenden Gestaltungstypologie innerhalb ihrer als städtebaulichem Kontext zu wertenden Umgebung.

## 7. Verkehrliche Erschließung

Durch die das gesamte Plangebiet umschließenden Gemeindestraßen "Hüttendyk", "Brokweg" und "Tiberstraße" sowie die Halterner Straße (L 5551) als überörtlicher Hauptverkehrsstraße besteht für den überwiegenden Teil der bestehenden bzw. zu deren Erweiterung festgesetzten Baugebiete ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Erschließungssystem.

Da das im Bereich der bisherigen Grabelandfläche geplante Wohngebiet aufgrund seiner geringen Größe und Nutzungsdichte ein entsprechend niedriges zusätzliches Verkehrsaufkommen erwarten läßt, sieht der Bebauungsplan zu dessen verkehrlicher Erschließung eine ausschließlich vom Brokweg ausgehende Stichstraßenanbindung über ein Teilstück der zur Zeit als Fahrweg ausgebauten Straße Peppermühl vor.

Diese Erschließungskonzeption erlaubt zugleich, mit Rücksicht auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Zentralbereich des Gebietes sowie auf die angestrebte Attraktivität und Sicherheit der Fußwegeverbindung Innenstadt - Hüttendyk im östlichen Teilabschnitt der Peppermühl seine bisher de facto bestehende Funktion als Fuß- und Radweg planungsrechtlich zu manifestieren.

Da aufgrund der geringen baulichen Dichte der öffentliche Stellplatzbedarf weit überwiegend innerhalb der zugeordneten Straßenräume gedeckt werden kann, beschränken sich die gesonderten Festsetzungen zugunsten der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf wenige Einzelstandorte, deren gleichmäßige räumliche Verteilung eine hohe Erreichbarkeit gewährleistet.

Vervollständigt wird die verkehrliche Erschließungskonzeption durch ein sternförmiges, öffentliches Fuß- und Radwegesystem innerhalb des Vorparkes, wobei die nördliche Hauptachse der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Verbindungsweges zwischen Schloßpark und Wildpark dient, während die in nordsüdlicher Richtung verlaufende Trasse - entsprechend des in Abschnitt 4 erwähnten Planungszweckes - die Voraussetzungen für eine direkte Verbindung zwischen Stadtzentrum und dem Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsstandort südlich des Hüttendyks schafft. Der festgesetzte Trassenverlauf stellt im Ergebnis einen Kompromiß zwischen dem Anspruch einer möglichst linearen und attraktiven Wegeführung einerseits und den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes dar, insoweit eine Beseitigung des vorhandenen Altbaumbestandes zur Herstellung der Wege soweit möglich vermieden wird, während die Abzweigungspunkte der zentralen Sicht- und Wegeachse in ihrer platzartigen Aufweitung einen hohen Orientierungswert vermitteln.

## 8. Ver- und Entsorgung

Da durch die eingebundene Lage des Plangebietes in den innerstädtischen Siedlungsraum die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen im Verlauf der umgebenden Erschließungsstraßen bereits existieren, sind diese lediglich für die im Bereich der heutigen Grabelandfläche festgesetzten Baugebiete erstmalig herzustellen. Dabei bedarf es insbesondere auch der Installation einer Transformatorenstation, zu deren planungsrechtlichen Standortsicherung eine gesonderte Versorgungsfläche zweckentsprechend festgesetzt ist.

Hinsichtlich der den Belangen des Wasserschutzes dienenden Anforderungen an die Beseitigung von Niederschlagswasser beinhaltet der Bebauungsplan eine an den unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten orientierte Differenzierung.

Da einerseits die bereits bebauten Grundstücke ohnehin vollständig an die bestehende Kanalisation angeschlossen sind, andererseits die Bodenverhältnisse im Bereich der Grabelandfläche nach vorliegendem ingenieur-geologischen Gutachten des Büros Dr. Börding, Nottuln, eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich zulassen und aufgrund der aufgelockerten Bebauung die hierfür erforderlichen Freiflächen gegeben sind, können die abschließenden Anforderungen an die Grundstücksentwässerung für diese Teilflächen ausschließlich den normativen Regelungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) bzw. der gemeindlichen Entwässerungssatzung vorbehalten bleiben.

Anders dagegen basiert die Festsetzung einer zentralen Versickerungsfläche im südlichen Randbereich des Vorparkes auf der Tatsache, daß diese Fläche infolge ihrer senkenartigen Geländeausbildung und der dortigen Tiberbachverrohrung als möglichem Notüberlaufanschluß hervorragende natürliche Voraussetzungen für diese Zweckbestimmung bietet sowie nicht zuletzt als Bestandteil eines künftigen Feuchtbiotopes zu der angestrebten ökologischen Aufwertung des Vorparkes beizutragen vermag, während gerade im Bereich der hieran angrenzend festgesetzten und bisher unbebauten Mischgebiete eine grundstücksbezogene Regenwasserversickerung angesichts des zulässigen Versiegelungsanteiles nur unter erschwerten Bedingungen erfolgen könnte.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die in den Bebauungsplan auf der Grundlage des § 51a LWG integrierte Festsetzung, nach der das auf den entspre-

chenden Mischgebietsgrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Versickerungsfläche zuzuleiten ist, als zweckentsprechende und rechtlich notwendige Konkretisierung der Entwässerungsanforderungen dar.

## 9. Immissionsschutz

Ausgehend davon, daß die bestehenden bzw. festgesetzten Nutzungen sowohl gebietsintern als auch in ihrem Verhältnis zur Umgebung des Bebauungsplanes strikt dem städtebaulichen Planungsgrundsatz räumlicher Funktionstrennung entsprechen, sind Immissionskonflikte aufgrund sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungsarten nicht zu erwarten.

Davon unabhängig muß durch die von der Halterner Straße (L 551) als überörtlichem Verkehrsweg ausgehenden Verkehrsgeräusche davon ausgegangen werden, daß die hieran angrenzenden und zum überwiegenden Teil bereits bebauten Mischgebiete einer Immissionsvorbelastung ausgesetzt sind, die zum Teil über den für diese Gebietskategorie zugrunde zu legenden schalltechnischen Orientierungswerten von 60 dB tagsüber (= 06.00 h - 22.00 h) und 50 dB nachts (22.00 h - 0.6.00 h) liegt. Die hierzu auf der Basis einer Straßenverkehrszählung von 1990 anhand des Berechnungsverfahrens der DIN 18005 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005 Teil I - Ausgabe Mai 1987) für einzelne Punkte ermittelten Lärmpegel bei Annahme freier Schallausbreitung sind in Verbindung mit den entsprechenden Orientierungswerten innerhalb des Bebauungsplanes als allgemeiner Hinweis gekennzeichnet.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der in den betreffenden Gebieten zulässigen Nutzungen setzt der Bebauungsplan darüber hinaus fest, daß die nach außen abschließenden Bauteile an Wohn- und Schlafräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Nov. 1989) einem resultierenden Schalldämmmaß von 30 dB bzw. 35 dB zu entsprechen haben und somit die der Norm zugrundeliegenden Anhaltswerte für die genannten Raumarten im Innenraum eingehalten bleiben. Da diese Anforderungen durch die im Hochbau üblichen Baustoffe und Bauteile erfüllt werden können, sind erhöhte Aufwendungen für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Unabhängig davon, daß der überwiegende Teil der betreffenden Flächen bereits aufgrund bisher bestehenden Planungsrechtes bebaut ist und insoweit die Immissionsschutzansprüche im Interesse an einer den Zielen des Bebau-

ungsplanes entsprechenden Nutzungs- und Standortsicherung generell zu relativieren sind, kann eine Überschreitung der genannten Orientierungswerte außerhalb der Gebäude auch deshalb als vertretbar gewertet werden, weil die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen eine Anordnung der maßgeblichen Freiraumbereiche in den von der Halterner Straße rückwärtigen Grundstücksbereichen erlaubt, so daß durch eine potentiell vorgelagerte Bebauung ausreichende optische und akustische Abschirmungseffekte erzeugt werden können.

#### 10. Maßnahmen zur Bodenordnung

Da die bestehenden Grundstücke in Lage, Form und Größe einer bebauungsplankonformen Nutzung nicht entgegenstehen, sind Maßnahmen zur Bodenordnung entbehrlich.

#### 11. Altlasten

Über eine planungsrechtlich relevante stoffliche Belastung des Bodens bestehen keine konkreten Erkenntnisse oder besonderen Verdachtsmomente. Nach dem Ergebnis einer gutachterlichen Erstbewertung im Bereich der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung (Versickerungsfläche) durch das Büro Dr. Weißling, Altenberge, bleibt ein zunächst gegebener Kontaminationsverdacht aufgrund organoleptischer Auffälligkeiten, die im Rahmen der Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens festgestellt wurden, als gegenstandslos zu werten.

#### 12. Denkmalschutz

Nach bestehendem Kenntnisstand existieren weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung Baudenkmale und schutzwürdige hochbauliche Anlagen. Da nach Angaben des zuständigen Amtes für Bodendenkmalpflege der Nordostrand des Plangebietes im Bereich eines Teiles der ehemaligen Stadtbefestigung Dülmens liegt und daher mit archäologischen Befunden zu rechnen ist, enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die Anzeigepflicht bei der Entdeckung etwaiger Bodendenkmäler infolge von Bodeneingriffen.

### 13. Eingriff in Natur und Landschaft

Ausgehend von den in der Zielsetzung betonten gesamtökologischen Funktionen und Potentialen des Vorparkes stellt bereits die städtebauliche Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes darauf ab, die mit einer grundsätzlich angestrebten baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes zwangsläufig verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch eine Beschränkung der festgesetzten Baugebiete auf ökologisch weniger bedeutsame bzw. durch bestehende bauliche Nutzungen vorbelastete Teilflächen zu minimieren.

Darüber hinaus resultiert aus dem hervorgehobenen Stellenwert des Vorparkes als innerstädtischem Landschaftsraum der Anspruch, zugleich aber auch eine materielle Basis dafür, die durch eine bauliche Nutzung seines unmittelbaren Randbereiches bzw. der mit ihm funktional korrespondierenden Grabeland- und Gartenflächen unvermeidbaren Eingriffsfolgen innerhalb des Plangebietes vollständig zu kompensieren.

Zur sachlich fundierten Untersuchung und Bewertung der konkreten natur- und landschaftsräumlichen Gegebenheiten bzw. Potentiale sowie der Intensität zu erwartender Beeinträchtigungen und zur Bestimmung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde als planbegleitendes Instrumentarium ein gesonderter ökologischer Fachbeitrag durch das Landschaftsarchitekturbüro Prof. Pridik u. Freese, Marl, erstellt.

Elementare inhaltliche Bestandteile der auf dieser Grundlage in den Bebauungsplan integrierten Festsetzungen im Sinne der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bilden dabei neben dem Rückbau bzw. der Entsiegelung von Verkehrsflächen im Bereich der Straße "Peppermühl" sowie einzelner Pflanzbindungen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes und der privaten Baugrundstücke insbesondere die für den Gesamtbereich des Vorparkes definierten "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft".

Nach Bilanzierung im Rahmen des o.g. Fachbeitrages wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die planungsrechtliche Voraussetzung für einen vollständigen Ausgleich der durch die künftige bauliche Nutzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Im Nebeneffekt führt die Summe der für den Bereich des Vorparkes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen durch ihre räumliche Konzentration auch zu einer den Planungszielen entsprechenden ökologischen Aufwertung

des eigentlichen Parkbereiches und damit zu einer nachhaltigen funktionalen Stärkung des linearen Grün- und Freiflächensystems Schloßpark - Vorpark - Wildpark.

Soweit die Festsetzungen über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht innerhalb der Baugebiete liegen, dient die ebenfalls festgesetzte Zuordnung dieser Maßnahmen zu den Bau- und Erschließungsflächen der Sicherung eines rechtlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhanges zwischen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.

#### 14. Flächenbilanz

Überschlägig ergeben sich für das Plangebiet nach den getroffenen Festsetzungen folgende Flächengrößen:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 20.550 m <sup>2</sup>
Mischgebiete	ca. 11.800 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (davon ca. 2.390 m <sup>2</sup> Fuß- u. Radwege)	ca. 4.745 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (davon ca. 860 m <sup>2</sup> Kinderspielplatz)	ca. 31.217 m <sup>2</sup>
Fläche für die Abwasserbeseitigung	ca. 1.880 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als über- lagernde Festsetzung	ca. 31.220 m <sup>2</sup>
	<hr/>
Summe	ca. 39.006 m <sup>2</sup>

#### 15. Kosten

Zur Herstellung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen ist von folgenden Kosten auszugehen:

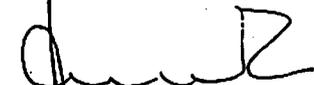
Kanalbau	72.000 DM
Hausanschlüsse	15.000 DM
Straßenausbau	380.000 DM
Fuß- und Radwege	190.000 DM

Die zur Durchführung der festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich der durch die bauliche Nutzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 8 BNatSchG erforderlichen finanziellen Aufwendungen lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht konkret quantifizieren.

Aufgestellt:

Dülmen, 25. 11. 1996

Dez. III/Amt 61 -Ho.-



(Leudshacke)

Beigeordneter