

STADT DÜLMEN

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Münsterstraße / Alter Ostdamm“
Dülmen-Mitte, Gemarkung Dülmen, Flur 4

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche	2
3. Bestehendes Planungsrecht.....	3
4. Anlass und Ziele der Planung	4
5. Art der baulichen Nutzung	4
6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen...	5
7. Gestaltung der baulichen Anlagen (Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW).....	6
8. Verkehrliche Erschließung	6
9. Ver- und Entsorgung.....	7
10. Eingriffe in Natur und Landschaft.....	7
11. Immissionsschutz	8
12. Maßnahmen zur Bodenordnung	9
13. Altlasten	9
14. Denkmalschutz	10
15. Flächenbilanz.....	10
16. Kosten.....	10

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Münsterstraße/Alter Ostdamm“ liegt im Ortsteil Dülmen-Mitte, nord-östlich des Stadtzentrums, östlich angrenzend an die L 551 Richtung Münster.

Der räumliche Geltungsbereich wird durch die Straßen „Münsterstraße“ (L 551), Anna-Katharina-Emmerick-Straße“, „Alte Badeanstalt“, „Alter Ostdamm“ und „Königsfeldweg“ begrenzt. Insgesamt werden durch den Bebauungsplan ca. 3,9 ha überplant.

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Das Plangebiet ist heute bereits überwiegend bebaut und ist insgesamt, wie auch die angrenzenden Bereiche entlang der Münsterstraße, durch eine weitreichende Mischung unterschiedlicher gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung gekennzeichnet. Das Plangebiet lässt sich dabei in mehrere Teilbereiche unterschiedlicher Ausprägung untergliedern.

Im nördlichen Abschnitt des Plangebiets befindet sich entlang der Anna-Katharina-Emmerick-Straße eine zeilenhafte Einzelhausbebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern.

Unmittelbar südlich daran angrenzend liegt eine durch gewerbliche Nutzungen geprägte Fläche, die sich bis an die Straße „Alter Ostdamm“ erstreckt und die mit mehr als 2 ha den größten Teil des Plangebiets einnimmt. Der Schwerpunkt der dort ansässigen Unternehmen liegt mit einem Möbel- und Bettenmarkt, einem Kfz-Service-Betrieb, einem Schnellrestaurant, einem großflächigen Lebensmittelmarkt, einer Tankstelle und einer Autowaschanlage im Bereich des Einzelhandels und des Dienstleistungssektors. Städtebaulich wird dieser Bereich durch eingeschossige Hallenbauten mit Flachdach geprägt, deren Erschließung zur Münsterstraße oder zur Straße „Alter Ostdamm“ ausgerichtet ist. In diesem Abschnitt befindet sich außerdem zur Straße „Alte Badeanstalt“ hin eine ca. 3.000 m² große Brachfläche.

Der südliche Abschnitt des Plangebiets zwischen der Straße „Alter Ostdamm“ und Königsfeldweg lässt sich grob in zwei Bereiche unterschiedlicher Ausprägung gliedern. In dem ersten Bereich zwischen der Straße „Alter Ostdamm“ und dem parallel zur Eisenbahntrasse verlaufenden Abschnitt des Königsfeldwegs erstreckt sich eine größere Freifläche. Während die Flächen im Kreuzungsbereich zur Münsterstraße derzeit als Hausgarten für ein in der Freifläche vereinzelt stehendes Wohnhaus dienen, sind die Flächen im weiteren Verlauf entlang der Münsterstraße und im Umfeld des Tiberbaches durch einen umfangreichen Baumbestand geprägt. Südlich schließt daran ein ca. 4.600 m² große als Weide genutzte Fläche an. Der zweite Bereich, der entlang des südlichen Abschnitts des Königsfeldwegs und dem anschließenden Verlauf der Straße „Alter Ostdamm“ liegt, wird wiederum durch eine bestehende Wohnnutzung geprägt. Dabei handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

Entsprechend der Lage des Plangebietes innerhalb des innerstädtischen Siedlungsgefüges wird die Umgebung im wesentlichen durch zusammenhängend bebaute Gebiete geprägt. Diese sind entlang der Münsterstraße insgesamt durch eine gemischte

Nutzung geprägt, wobei es insbesondere nördlich des Plangebiets gewerbliche Schwerpunkte gibt. In den dahinter angrenzenden Bereichen erstrecken sich Wohngebiete. Im Osten entlang der Straße „Alte Badeanstalt“ befindet sich zwischen Plangebiet und Wohngebieten eine Freifläche, die durch einen umfangreichen Baumbestand mit angrenzender Wiese geprägt wird.

3. Bestehendes Planungsrecht

Die Planungskonzeption des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Dülmen weist entlang der Münsterstraße bis zur Höhe Ostlandwehr, mit Ausnahme einer Sonderbaufläche im Kreuzungsbereich Münsterstraße/Nordlandwehr, beidseitig einen unterschiedlich breiten Streifen als „Gemischte Baufläche“ aus. Zum einen wird damit der im Bestand vorhandenen Nutzungsmischung Rechnung getragen, zum anderen wird insgesamt entlang der überörtlichen Hauptverkehrsstraße darauf abgezielt eine Nutzungsmischung zu entwickeln. Die angrenzenden, von der Straße abgerückten Bereiche sind überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Das Plangebiet ist insgesamt als Gemischte Baufläche im FNP dargestellt. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Wie bereits erläutert ist das Plangebiet insgesamt durch eine Nutzungsmischung geprägt. In dem Bereich zwischen Wohnnutzung an der Anna-Katharina-Emmerick-Straße und der Straße „Alter Ostdamm“ hat sich allerdings eine schwerpunktmäßige Nutzung durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entwickelt, die Ansätze eines Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO erkennen lässt. Aufgrund der räumlich klar abgrenzbaren Konzentration und im Hinblick auf eine gezielte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird dieser Bereich im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanaufstellung durchgeführt wird, künftig als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Die Allgemeinen Wohngebiete im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs wirken sich, obwohl nicht unmittelbar der im FNP dargestellten gemischten Baufläche entsprechend, aufgrund ihres geringen räumlichen und funktionalen Gewichtes nicht auf die beschriebenen Grundzüge des FNP aus, so dass der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nicht widerspricht. Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet an der Münsterstraße ordnet sich aufgrund der begrenzten Ausmaße der beabsichtigten Nutzungsmischung unter und ändert ebenfalls die Qualität der Darstellung im FNP nicht. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist hier nicht erforderlich.

Die im Umfeld des Geltungsbereichs anschließenden Flächen sind dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen, rechtskräftige Bebauungspläne bestehen hier nicht. Im Norden grenzt unmittelbar an das Plangebiet der Geltungsbereich des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Münsterstraße/ Gemarkenweg“ an.

4. Anlass und Ziele der Planung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Münsterstraße/Alter Ostdamm“, sowie des parallel in Aufstellung befindlichen, mit seinem Geltungsbereich nördlich angrenzenden, Bebauungsplanes „Münsterstraße/Gemarkenweg“ geben verschiedene aktuelle Entwicklungstendenzen. Zum einen ist dies die zunehmende Konzentration von Einzelhandelsbetrieben entlang der Münsterstraße, insbesondere im Plangebiet. Zum anderen bestehen für die verbliebenen Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs z.T. konkrete Investitionsabsichten, die nach bisherigem Planungsrecht nicht umsetzbar sind.

Unter Berücksichtigung des umfangreichen baulichen Bestandes innerhalb des Plangebietes zielt die Planung im Grundsatz auf die Sicherung des Bestandes und die Einräumung von Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden Nutzungen ab. Zusätzlich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit eines Teils der bestehenden Freiflächen geschaffen werden. Dabei gilt es mögliche Konflikte der im Gebiet existierenden bzw. sich bildenden Nutzungen untereinander auszuschließen.

Darüber hinaus richtet sich die Zielsetzung des Bebauungsplanes in Anbetracht der zunehmenden Einzelhandelskonzentration im Plangebiet auf die Steuerung dieser Entwicklung mit dem Ziel großräumig wirksame negative Auswirkungen insbesondere auf die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandelsgefüges zu vermeiden.

Neben den städtebaulichen Aspekten zielt der Bebauungsplan auch auf den Erhalt der im Bereich des Tiberbaches bestehenden ortsbildprägenden Grünstrukturen und deren Aufwertung im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen ab, dies insbesondere im Hinblick auf eine sich nach Norden fortsetzende innerstädtische Grünverbindung.

5. Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung orientiert sich an den bestehenden Nutzungen und führt diese fort. Es werden die Baugebiete

- entlang der Anna-Katharina-Emmerick-Straße als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO,
- zwischen dem o.g. Mischgebiet und der Straße „Alter Ostdamm“ als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des § 11 BauNVO, und
- im Bereich zwischen Münsterstraße, Alter Ostdamm und Königsfeldweg als „Allgemeine Wohngebiete“ im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Hinblick auf die im Mischgebiet vorhandene Wohnnutzung und deren Schutz vor einer weitergehenden Beeinträchtigung der Wohnqualität werden die nach § 6 Abs.2 Nr. 6 und 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO in dieser Gebietskategorie nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

Die festgesetzten Wohngebiete werden in bezug auf die Art der Nutzung in zwei Bereiche differenziert. Im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Münsterstraße WA1 werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO in dieser Gebietskategorie nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten (WA 2 und 3) werden darüber hinaus die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Für die Wohngebiete WA 2 und 3 zielt der vorgesehene Ausschluss von Nutzungen darauf ab, den bestehenden Wohnsiedlungscharakter am Königsweg, der sich in den angrenzenden Wohngebieten fortsetzt, zu erhalten und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Innenentwicklung daran anzupassen. Der Ausschluss von den der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, auch im Allgemeinen Wohngebiet an der Münsterstraße, steht in Zusammenhang mit dem im Bebauungsplan angestrebten Ziel der Konzentration der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“. Die Versorgung der Wohngebiete ist durch die im Plangebiet und in der Umgebung bestehenden Einzelhandelsbetriebe gesichert.

Die Art der Nutzung innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ wird über differenzierte Festsetzungen geregelt, die neben den zulässigen Betriebsarten auch die Zulässigkeit von Verkaufsflächengrößen regeln. Um eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der weiteren Entwicklung des Sondergebietes zu gewährleisten werden durch eine über den Bestand hinausgehende Sortimentsfestsetzung Möglichkeiten für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe eröffnet. Im Hinblick auf die Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Zentrumsfunktionen werden die nach Einzelhandelserlass zentrenrelevanten Sortimente nur als dem Hauptsortiment untergeordnete Nebensortimente und bis zu einer Größe von max. 200 m² je Betrieb zugelassen. Ergänzend werden außerdem sowohl nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagergebäude und Freilagerflächen zugelassen, sofern sie in funktionalem Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung stehen, als auch allgemein Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise sind darüber hinaus Betriebswohnungen zulässig.

6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bei dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche wird analog der Nutzungsgliederung differenziert. Dabei orientieren sich die Festsetzungen weitgehend am baulichen Bestand, so dass vorhandene Anlagen planungsrechtlich abgesichert und zusätzliche Erweiterungen ermöglicht werden.

Aufgrund der spezifischen Bauformen mit großflächigen Baukörpern innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ wird hier auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die max. zulässige GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf eine Gesamthöhe von max. 10,00 m begrenzt, wobei zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Die Festsetzungen für das Mischgebiet und das Allgemeine Wohngebiet WA 3, die beide weitgehend bebaut sind, orientieren sich mit einer GRZ von 0,4, maximal ei-

nem Vollgeschoss, einer maximalen Höhe von 10,00 m und einer offenen Bauweise an den vorhandenen Strukturen.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind, mit Ausnahme eines Wohnhauses an der Straße „Alter Ostdamm“, bisher unbebaut. Durch die Festsetzungen zum Gebiet WA 1 sollen die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung geschaffen werden, die in ihren Merkmalen der an der Münsterstraße gegenüberliegenden Bebauung entspricht. Hier ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer Firsthöhe von maximal 12,00 m zulässig. Innerhalb der bisher als Weide genutzten Wohnbaufläche wird mit der Festsetzung von max. 3 Vollgeschossen bei einer zulässigen GRZ von 0,4, ergänzt durch die Vorgabe einer minimalen Traufhöhe von 5,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,00 m auf eine verdichtete Bauweise abgezielt.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen (Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW)

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ 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.

In den anderen Baugebieten werden einzelne gestalterische Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen, die auf eine gestalterische Anpassung der Gebäude an die bestehende bzw. umgebende Bebauung abzielen.

8. Verkehrliche Erschließung

Durch die das Plangebiet umschließenden Gemeindestraßen „Anna-Katharina-Emmerick-Straße“, „Alter Ostdamm“ und „Königsfeldweg“ sowie die Münsterstraße (L 551) als überörtlicher Hauptverkehrsstraße besteht für den überwiegenden Teil der vorhandenen bzw. der zur Erweiterung festgesetzten Baugebiete ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Erschließungssystem.

Die östlich an der Grenze des Plangebiets verlaufende Straße „Alte Badeanstalt“ ist, insbesondere aufgrund der bestehenden Grundstücke, die sich von der Münsterstraße bis zur „Alten Badeanstalt“ erstrecken, für eine ausreichende Erschließung des Plangebiets nicht erforderlich. Um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der jenseits der Straße „An der Steinkuhle“ gelegenen Gebiete durch Zu- und Abfahrtsverkehr zu vermeiden ist für die gesamte Länge der „Alten Badeanstalt“ eine Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Lediglich das im Bereich der bisherigen Weidefläche geplante Wohngebiet bedarf einer neuen verkehrlichen Erschließung, die über eine Verbindungsstraße zwischen „Alter Ostdamm“ und „Königsfeldweg“ sichergestellt wird. Der Ausbau der Verkehrsfläche soll in verkehrsberuhigter Form erfolgen.

Der öffentliche Stellplatzbedarf für die wenigen entstehenden zusätzlichen Wohneinheiten kann innerhalb des zugeordneten Straßenraumes gedeckt werden. Separate Standorte zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden nicht festgesetzt.

9. 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 das im Bereich der heutigen Weidefläche festgesetzte Baugebiet erstmalig herzustellen.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser wird von den Stadtwerken Dülmen GmbH gewährleistet. Im Verlauf der Straße „Alter Ostdamm“ besteht innerhalb des Plangebietes eine Gasreglerstation, die als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ festgesetzt wird.

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

Die Abfallentsorgung erfolgt über ein privates Entsorgungsunternehmen.

Das Abwasser kann über die Kanalisation geführt und in der Kläranlage geklärt werden.

Hinsichtlich der den Belangen des Wasserschutzes dienenden Anforderungen an die Beseitigung von Niederschlagswasser ist zunächst festzuhalten, dass die bereits bebauten Grundstücke vollständig an die bestehende Kanalisation im Mischsystem angeschlossen sind.

Im Bereich der neu zu erschließenden Grundstücke auf der Weidefläche (WA 2) lassen die Bodenverhältnisse mit einem Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone von 10^{-5} m/s eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort, wie sie in § 51a Landeswassergesetz (LWG) gefordert wird, ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nicht zu. Eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist ebenfalls nicht möglich. Im Hinblick auf den innerhalb der Ausgleichsfläche A 1 verlaufenden offenen Regenwasserkanal (Tiberbach) sind aber grundsätzlich die Voraussetzungen für eine vom Schmutzwasser getrennte Ableitung des Niederschlagswassers gemäß § 51a (4) LWG gegeben. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Einleitung des Niederschlagswassers in diesen Regenwasserkanal gesichert.

10. Eingriffe in Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits einer baulichen Nutzung zugeführt und im Bereich der gewerblichen Nutzungen zudem weitgehend versiegelt. Die verbliebenen Freiflächen im Bereich Münsterstraße und „Alter Ostdamm“ sind dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen und wären bereits heute auf Grundlage des § 34 BauGB bebaubar. Die Eingriffsregelung des § 8a BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB findet hier keine Anwendung.

Dies betrifft auch die Randbereiche der heutigen Weideflächen entlang der Straße „Alter Ostdamm“ und des Königsfeldweges. Lediglich der innenliegende Bereich der Weidefläche, der als Wohngebiet WA 2 festgesetzt ist läßt einen Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG erwarten.

Im Hinblick auf die zentrale Lage der Fläche im Stadtgebiet und ihrer guten Anbindung wird hier durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine verdichtete Bauweise angestrebt. Diese kommt der Forderung sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach, da durch die Bereitstellung von Baugrundstücken innerhalb der Ortslage der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und somit der Zersiedelung von Landschaft entgegengewirkt werden kann.

Die Bewertung der Intensität der zu erwartenden Beeinträchtigungen und der Umfang notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde auf Grundlage eines vereinfachten Biotopwertverfahrens¹ durchgeführt.

Die hohe bauliche Ausnutzung lässt Ausgleichsmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken nicht zu. Die Ausgleichsmaßnahmen werden daher auf den nordwestlich angrenzenden Freiflächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der bestehende Gehölzbestand ist zu erweitern und durch den Ersatz der abgängigen Pappeln durch Stieleichen sowie eine flächendeckende Intensivierung des Unterwuchses durch ergänzende Pflanzungen heimischer Laubgehölze ökologisch aufzuwerten. Gleichzeitig wird damit die Fläche als Bestandteil eines sich im Norden fortsetzenden Grünzuges gesichert. Als weitere Maßnahme ist die Entwicklung einer an den Gehölzbestand angrenzenden Rasenfläche zu einer Obstwiese festgesetzt.

Nach der auf der Grundlage des Biotopwertverfahrens erstellten Bilanzierung wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die Voraussetzung für eine mit 98 % annähernd vollständige Kompensation des durch die bauliche Nutzung der Weidefläche begründeten Eingriffs in Natur und Landschaft geschaffen.

Die Ausgleichsfläche wird ergänzend als private Grünfläche und als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Da die Maßnahmen nicht innerhalb des Baugebietes liegen, werden die Maßnahmen dem, den Eingriff auslösenden Baugebiet WA 2 und der hier zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche per Festsetzung zugeordnet.

11. Immissionsschutz

Bedingt durch die, von der als überörtlichem Verkehrsweg einzustufenden Münsterstraße (L 551) ausgehenden Verkehrsräusche muss davon ausgegangen werden, dass die hieran angrenzenden und zum überwiegenden Teil bereits bebauten Baugebiete einer Immissionsvorbelastung ausgesetzt sind, die zum Teil über den für diese Gebietskategorien zugrunde zu legenden schalltechnischen Orientierungswerten von 60 dB tags / 50 dB nachts für Mischgebiete und 55 dB tags / 45 dB nachts für Allgemeine Wohngebiete liegt. Die hierzu auf der Basis einer Straßenverkehrszäh-

¹ Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen, 1995. „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen... (vereinfachtes Verfahren)“

lung von 1995 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.

Das nördlich der Bahnstrecke Dortmund - Gronau gelegene Allgemeine Wohngebiet ist zusätzlich durch vom Schienenverkehr ausgehenden Verkehrsimmissionen vorbelastet.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der in den betreffenden Gebieten zulässigen Nutzungen setzt der Bebauungsplan fest, dass die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ den in den Hinweisen angegebenen Schalldämmmaßen zu entsprechen haben und somit die der Norm zugrundeliegenden Anhaltswerte für die genannten Raumarten im Innenraum einhalten. Da diese Anforderungen durch die im Hochbau üblichen Baustoffe und Bauteile erfüllt werden können, sind erhöhte Aufwendungen für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Die Immissionsschutzansprüche außerhalb der Gebäude sind für die überwiegend bebauten Bereiche im Hinblick auf eine den Zielen des Bebauungsplanes entsprechende Nutzungs- und Standortsicherung zu relativieren. Für die hinzukommende Bebauung ist die Überschreitung der Orientierungswerte insofern vertretbar, als dass die Freiraumbereiche der Grundstücke auf der von den Lärmquellen abgewandten Seite liegen.

Neben den verkehrlich bedingten Lärmemissionen bestehen aufgrund der im Plangebiet ansässigen Betriebe auch gewerblich bedingte Lärmquellen. Der Immissionsschutz gegenüber der schutzwürdigen Wohnnutzung im Bestand ist durch Auflagen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgesichert. Da ein Heranrücken von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich ist, sind auch für die noch entwicklungsfähigen Bereiche keine Immissionskonflikte zu erwarten, die im Rahmen des Bebauungsplanes zu bewältigen wären.

12. Maßnahmen zur Bodenordnung

Da die bestehenden Grundstücke unter Berücksichtigung der gegebenen Eigentumsverhältnisse in Lage, Form und Größe einer bebauungsplankonformen Nutzung nicht entgegenstehen, sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich.

13. Altlasten

Über eine planungsrechtlich relevante stoffliche Belastung des Bodens bestehen keine konkreten Erkenntnisse oder besonderen Verdachtsmomente.

14. Denkmalschutz

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

15. Flächenbilanz

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

Allgemeine Wohngebiete	ca. 8.880 m ²
Mischgebiete	ca. 2.600 m ²
Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“	ca. 20.650 m ²
Verkehrsflächen	ca. 3.900 m ²
Private Grünflächen	ca. 3.170 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als überlagernde Festsetzung	ca. 3.170 m ²
SUMME	ca. 39.200 m²

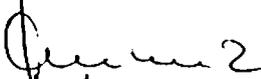
16. Kosten

Folgende überschlägig ermittelten Kosten werden bei der Realisierung dieses Planes entstehen:

Verkehrliche Erschließung	320.000,- DM
Entwässerung	80.000,- DM
Beleuchtung	9.000,- DM
SUMME	409.000,- DM

Die Durchführung der festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich der durch die bauliche Nutzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 8 BNatSchG obliegt den Eigentümern der zugeordneten Grundstücke.

Aufgestellt:
Dülmen, den 17.11.2000
Dez. III / FB 611
i.V.


Leushacke
Beigeordneter