

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Am Haselbach“

in der Gemarkung Dülmen-Stadt, Flur 13

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum
2. Derzeitige Nutzung
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
5. Städtebauliches Konzept
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 6.1 Gewerbegebiet
 - 6.2 Mischgebiet
 - 6.3 Allgemeines Wohngebiet
7. Örtliche Bauvorschriften
8. Verkehrliche Erschließung
9. Ver- und Entsorgung
10. Eingriffe in Natur und Landschaft
11. Immissionsschutz
12. Maßnahmen zur Bodenordnung
13. Altlasten
14. Denkmalschutz
15. Flächenbilanz
16. Kosten

1) Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Das ca. 11 ha umfassende Bebauungsplangebiet (Gemarkung Dülmen Stadt, Flur 13) befindet sich in südöstlicher Lage zum Siedlungsschwerpunkt Dülmen-Mitte und wird begrenzt durch die Bahnstrecke Wanne-Bremen im Nordwesten, die Lüdinghauser Straße (B 474) und zum Teil durch den Bebauungsplan „Espeter und Tewes“ im Nordosten, und der Verkehrsstrasse „Lange Nase“ (im weiteren K 27 n genannt) im Süden und Westen.

2) Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich lässt sich anhand seiner Strukturen in fünf Hauptnutzungen gliedern. An baulicher Nutzung liegen in dem Plangebiet ein kleineres Wohngebiet in einem Dreieck zwischen Bischof-Kaiser-Straße, dem Beckweg und der K 27n, zwei Gewerbebetriebe, zum einen eine Getreidemühle an der nördlichen Grenze zwischen der Bischof-Kaiser-Straße und der Bahnlinie und zum anderen ein Steinmetzbetrieb (einschließlich Grabsteinhandel) im südwestlichen Randbereich jenseits der K 27n in unmittelbarer Nähe zum Friedhof. Neben einem naturnah entwickelten Hausgarten mit Wildwuchs auf einem Privatgrundstück an der Bischof-Kaiser-Straße und einer Baumschule auf einer Fläche von ca. 8000 qm überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerflächen. Nordwestlich des im Bebauungsplangebiet gelegenen Grabsteinhandels grenzt eine Waldfläche.

Nordwestlich der Bischof-Kaiser Strasse, beginnend von Westen aus - gegenüber dem außerhalb des Plangebiets gelegenen Friedhof - befindet sich ein Steinmetzbetrieb auf ca. 1200 qm großem Gelände. Nördlich der Bahnunterführung („Lange Nase“) auf einer Fläche zwischen Bischof-Kaiser-Straße und der Bahnlinie „Wanne-Bremen“ schließt sich überwiegend landwirtschaftlich bzw. erwerbsgärtnerisch genutztes Gelände an, welches lediglich von einem wohnbaulich genutzten Grundstück unterbrochen wird. Das Wohnhaus Bischof-Kaiser Straße 15 wurde 1907 erbaut. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze in diesem Bereich schließt sich das gewerblich genutzte Grundstück der ehemaligen Roggen- und Weizenmühle Schücking & Co GmbH (heute Jäckering Mühlenwerk) an. Das Wohnhaus auf dem Betriebsgelände (Bischof-Kaiser-Straße 11) wurde 1963 als Werkswohnung für die Firma Schücking bauordnungsrechtlich genehmigt. Die frühere Getreidemühle der Firma Schücking & Co GmbH befand sich im Stadtkern von Dülmen und ist durch Kriegseinwirkungen zerstört worden. Im Zuge des Neuaufbaus wurde der Standort 1946/1947, bedingt durch die günstigen Verkehrsanschlüsse (Güterbahnhof und Lüdinghauser Strasse) an diesen Standort an der Bischof-Kaiser Straße verlegt. 1975 gingen die eigens für die Nährmit-

telfabrik errichteten baulichen Anlagen an die Weizenprotein – und Stärkefabrikation Jäckering Mühlen- und Nahrungsmittelwerke über. Auf dem Gelände befindet sich zur Zeit noch ein Gartengerätehandel (Service und Büro), dessen Standort zukünftig verlagert wird.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Espeter und Tewes“, auf dessen Grundlage bereits teilweise eine überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägte Bebauung entstanden ist. Die Grenze der Geltungsbereiche ist sichtbar durch eine das Landschaftsbild prägende Pappelreihe.

Die noch intensiv bewirtschafteten Ackerflächen befinden sich hauptsächlich im südlichen Plangebiet zwischen der Bebauung, der Baumschule und der Trasse der Südumgehung. Entlang der Bahnlinie befindet sich ein Gebüschbestand aus bodenständigen Gehölzen, an den die hauptsächlich von Pferdehaltung bestimmten Weideflächen direkt angrenzen.

Die vorhandenen Wohngebäude im Dreieck zwischen dem Beckweg und der Bischof-Kaiser-Straße sind überwiegend von einer offenen, eingeschossigen Einfamilienhausbebauung bestimmt. Lediglich im Flachdachanbau des Gebäudes „Bischof-Kaiser-Straße 26“ befindet sich eine Gaststätte mit Kegelbahn. Auf mit ca. 500-1200 qm unterschiedlich dimensionierten und aufgrund der Lage auch verschieden zugeschnittenen Grundstücken stehen die zum Beckweg ausschließlich traufständigen Gebäude mit Satteldach in einer gradlinigen Bauflucht. In gleicher Bauweise befinden sich die an der Bischof-Kaiser-Straße teilweise auch giebelständigen Gebäude überwiegend mit Satteldach, aber auch einem Krüppelwalmdach. Die Garagen sind mit Flachdach oder mit Satteldach ausgebildet und liegen meist neben oder hinter den Hauptgebäuden im Gartenbereich.

Das Wohnhaus „Bischof-Kaiser Straße 12“ besteht aus einem eingeschossigen, traufständigen und einem zweigeschossigen giebelständigen Gebäudeteil und ist nach einer umfassenden Renovierung nunmehr wieder bewohnt.

Die Bebauung am Reitacker und am Steinweg wird von eingeschossigen Einfamilienhäusern geprägt, die auf der nordwestlichen Seite des Reitackers traufständig in einer Bauflucht liegen.

3) Bestehendes Planungsrecht

Im rechtskräftigen Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland, ist das gesamte von der Trasse der Südumgehung erfasste Gebiet als Wohnsiedlungsbereich (WSB) dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dülmen stellt den überwiegenden Flächenanteil des Bebauungsplangebietes als gemischte Baufläche und den an der Bahnlinie gelegenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die 28. Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für den Bereich „Am Haselbach“ sieht laut Einleitungsbeschluss vom 15.05.1997 die Darstellung einer Wohnbaufläche für den südlichen Planbereich zwischen dem Bebauungsplangebiet „Espeter und Tewes“ und der vorhandenen Bebauung am Beckweg und der Bischof-Kaiser-Straße bis zur K 27n vor. Im Bereich zwischen der Bahnlinie und der Bischof-Kaiser-Straße sollen die vorhandenen gewerblichen Bauflächen durch Umwandlung des bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Gebietes in gewerbliche Bauflächen erweitert werden.

4) Anlass, Ziele und Zwecke

Veranlasst durch den Planfeststellungsbeschluss vom 08.02.1996 für den Bau einer Bahnunterführung zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs an der Lüdinghau- ser Straße (K 27n), richtet sich die Zielsetzung des Bebauungsplanes primär darauf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung des durch die Trasse gefassten Bereiches zu schaffen.

Die bereits zum Teil vorhandenen wohnbaulichen, gewerblichen und sonstigen Nutzungen sind planungsrechtlich zu sichern sowie eine ebenfalls wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Restflächen innerhalb des Gebietes zu steuern.

Der Bebauungsplan bietet angesichts der innerhalb des Gemeindegebietes vor allem für Handwerksbetriebe und kleingewerbliche Unternehmen nur noch in geringem Umfang verfügbaren gewerblichen Bauflächen räumliche Entwicklungspotentiale, insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anbindungen.

Dieses durch die Straßenbaumaßnahme räumlich und funktional deutlich gegenüber dem anschließenden Außenbereich isoliert liegende Planungsgebiet, gilt es städtebaulich zu integrieren. Hinsichtlich der Nutzungsarten besteht die konkretere Zielsetzung des Planes darin, zum einen mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im südlichen Planbereich eine bauliche und verkehrliche Verbindung der bestehenden Wohngebiete am Beckweg und am Reitacker (Bebauungsplangebiet „Espeter und Tewes“) zu schaffen. Zum anderen erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes für den nordwestlichen zwischen der

Bischof-Kaiser-Straße und der Bahnlinie gelegenen Teilbereich in Anbindung an das bestehende Gewerbe mit der Getreidemühle.

Die durch vorhandene Verkehrsachsen vorgegebenen Strukturen legen die Rahmenbedingungen für eine kleinteilige Gliederungsstruktur des angestrebten Wohn- bzw. Gewerbegebietes fest. Insoweit wird mit der Zielsetzung auch eine städtebauliche und funktionale Ergänzung der an das Plangebiet angrenzenden Bereiche angestrebt.

5) Städtebauliches Konzept

Die äußeren Rahmenbedingungen in dem zugrundeliegenden Planbereich bilden die Vorgaben für eine städtebauliche Ordnung unter der Prämisse der Ansiedlung von Wohngebäuden und Kleingewerbe. Insbesondere die Bahnlinie „Wanne-Bremen“ sowie die K 27n bedingen die räumliche Abgrenzung des Planbereiches. Die innere Erschließung des Gebietes durch die Bischof-Kaiser-Straße mit ihrer Anbindung an die Lüdinghauser Straße und an die „Lange Nase“ prägt das Grundkorsett der Erschließung. Darüber hinaus ist das Dreieck, gebildet aus den vorhandenen Wohnhäusern zwischen Beckweg, Bischof-Kaiser Straße und „Lange Nase“ eine Form, die sich in dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept wiederfinden lässt und damit auch das gewählte Erschließungskonzept beeinflusst. Resultierend daraus und aus verkehrlichen Gründen ist der derzeitige Einmündungsbereich Beckweg in die Bischof-Kaiser Straße aufgehoben und verlagert worden. Die zweite Anbindung des Wohngebietes führt jedoch mit einer nachrangigen Bedeutung über die bestehende Straße Reitacker. Die gewählte Wohnbebauung sieht überwiegend Einfamilienhausbebauung in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vor wobei die gewählte Dichte nach Norden hin zunimmt. Entlang der Bischof-Kaiser Straße ist in Anlehnung an die mögliche Bebauung innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanbereiches „Espeter & Tewes“ sowie aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Durch die von der vorgesehenen Ringerschließung abzweigenden Stichstraßen ergeben sich jeweils kleinere Siedlungseinheiten.

Die geplanten bzw. zum Teil bereits ausgeführten, aus Gründen des Immissionsschutz notwendigen Lärmschutzwälle entlang der K 27n und Bischof-Kaiser Straße bilden den Rahmen für eine Vernetzung der geplanten öffentlichen Grünbereiche. Die bestehenden Grünstrukturen am östlichen Plangebietsrand werden erhalten und mittels begleitender fußläufiger Erschließung auf den Gehweg entlang des südlichen Lärmschutzwalles weiter geführt. Das öffentliche Grün soll im Plangebiet sowohl ökologische Funktionen übernehmen als auch als

Kommunikationsraum genutzt werden. Um darüber hinaus eine ausreichende Durchgrünung des Bebauungsplangebietes sicherzustellen, werden verschiedene Festsetzungen zur Grünstaltung des privaten sowie des öffentlichen Raumes getroffen.

Das städtebauliches Konzept des geplanten Gewerbegebietes ergibt sich aufgrund der Begrenzung durch die beiden angrenzenden Verkehrsstrassen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Bischof-Kaiser-Straße aus. Durch die vorgesehene Zuordnung der gewerblichen Anlagen im hinteren Bereich (zur Bahn) sowie der Stellplatzflächen und Betriebsleiterwohnhäuser in den vorderen Bereichen wird sowohl ein städtebaulicher Übergang zur geplanten Wohnbebauung südlich der Bischof-Kaiser-Straße auch als zusätzlicher Lärmschutz der Wohnhäuser gegenüber der Bahn erzielt.

6) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

6.1 Gewerbegebiet

Die im nordöstlichen Geltungsbereich entlang der Bahnlinie liegende Gewerbefläche umfasst zusammen mit dem Gebiet der bestehenden Getreidemühle eine Fläche von ca. 5,5 ha und dient der Ansiedlung von Handwerksbetrieben und kleingewerblichen Unternehmen. Entsprechend den benannten Planungszielen beinhaltet der Bebauungsplan bezüglich der Art der baulichen Nutzung für den überwiegenden Teil seines Geltungsbereiches die Festsetzung von Gewerbegebieten gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

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 bestimmten, zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten 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.

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. 11 der Begründung verwiesen. Bei einer potentiellen Grundstücksgröße von 2000 qm bis 3000 qm entstehen auf der Fläche ca. 9 gewerblich nutzbare Grundstücke. Die deutlich unter der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 stellt das Ergebnis einer Abwägung zwischen einerseits wirtschaftlichen und andererseits grundwasser- und bodenschutzbezogenen Belangen dar. Dabei wird aufgrund praktischer Erfahrungen davon ausgegangen, dass Gewerbebetriebe zumindest bei ihrer erstmaligen Errichtung im Regelfall eine weit geringere GRZ als 0,6 einnehmen und die Festsetzung dieses Nutzungsmaßes somit keine unmittelbare Einschränkung für eine betriebliche Ansiedlung bedeutet, wohl aber bereits im Hinblick auf eventuelle Erweiterungsabsichten dieser Betriebe eine Orientierung an flächensparenden Bauweisen beinhaltet und damit einer vermeidbaren Bodenversiegelung entgegenwirkt. In diesem Sinne ist auch die Festsetzung einer ausnahmsweisen Überschreitung der allgemein zulässigen GRZ bis zur Obergrenze von 0,8 zu verstehen, insoweit durch die Bindung an eine extensive Dachflächenbegrünung die natürliche Funktionen des Bodens zumindest teilweise ausgeglichen werden kann, andererseits den betriebsbedingten Entwicklungserfordernissen Rechnung getragen wird.

Der durch die Planung des Baugebietes GE₅ nunmehr unzulässige Anlagentyp des ursprünglichen Mühlenbetriebes Jäckering genießt in seiner genehmigten und ausgeübten Nutzung Bestandsschutz. Die Sicherung der betrieblichen Tätigkeit erfolgt durch die „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, wonach Erweiterungen, Änderungen und Erneuerung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn und soweit

- schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG durch die von den Betrieben und Betriebsgebäuden ausgehenden Geräusche in den nächstgelegenen Wohn- und Mischgebiete ausgeschlossen bleiben,
- alle Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen innerhalb der schraffierten Fläche vorgenommen werden.

Die Voraussetzungen entsprechen bereits dem heute durch Baugenehmigungen und durch die tatsächliche örtliche Situation vorgegebenen Immissionsrahmen. Insoweit wird auf Punkt 11 der Begründung verwiesen.

Das im geplanten Baugebiet GE₃ vorhandene, sonstige Wohnhaus –Bischof-Kaiser-Straße 15- genießt Bestandsschutz. Wegen der nunmehr unzulässigen gewordene Wohnnutzung werden ebenfalls mit einer Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerung des vorhandenen Wohnhauses bis zu einer GRZ von 0,4 für allgemein zulässig erklärt. In einer kompensatorischen Betrachtung der beabsichtigen

Planung gegenüber der heutigen Situation des Wohnhauses, dessen baulicher Entwicklungsspielraum aufgrund der Lage im Außenbereich eng begrenzt ist und dessen einwirkende Immissionen aufgrund der ungeschützten Lage gegenüber den Emissionen der Bahn deutlich höher ist, bleibt festzustellen, dass keine Verschlechterung der planungsrechtlichen Situation des Wohnhauses eintritt. Zudem wird durch die Gliederung des Gewerbegebietes letztlich nur mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen zugelassen, die zum einen keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Wohnbevölkerung hervorrufen, zum anderen hinsichtlich zulässigen Immissionsrichtwerte der heutigen, unbeplanten Situationen entsprechen.

6.2 Mischgebiet

Als Übergangsbereich zum Allgemeinen Wohngebiet im südlichen Bereich dient die im Südosten an die Bischof-Kaiser-Straße angrenzende Bebauung in Form eines Mischgebietes, das gemäß den Festsetzungen des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einen möglichst großen Spielraum für eine Nutzungsmischung in diesem Randbereich des Wohngebietes bietet. Darüber hinaus setzen diese gemischten Bauflächen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Espeter und Tewes“ entlang der zukünftig durch gewerblichen Verkehr vermehrt frequentierten Bischof-Kaiser-Straße fort. 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 Höhe der baulichen Anlagen wird, ebenfalls in Anlehnung an den Bebauungsplan „Espeter und Tewes“, der entlang der Bischof-Kaiser-Straße eine zweigeschossige Straßenrandbebauung vorsieht, gemäß § 16 BauNVO auf zwei Vollgeschosse festgelegt. Dies ermöglicht zusätzlich eine größere Nutzungsverianz als eine eingeschossige Bebauung, und bewirkt für das südlich anschließende Allgemeine Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise eine Schallabschirmung gegenüber der Bahnlinie und dem zukünftigen Gewerbegebiet.

6.3 Allgemeines Wohngebiet

Der südöstlich der Bischof-Kaiser-Straße gelegene Bebauungsplanbereich ist durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO vorwiegend der Wohn-

nutzung vorbehalten. In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Der vorgesehene Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient sowohl dem Erhalt und der Weiterführung der bestehenden Wohnstrukturen am Beckweg und Reitacker sowie einem zusätzlichen Immissionsschutz und damit einer Steigerung der Wohnqualität der durch den Bebauungsplan ermöglichten Neubebauung.

Die Grundflächenzahlen des Mischgebietes und des Allgemeines Wohngebietes orientieren sich an den in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen (MI: 0,6/WA: 0,4).

Die Geschossflächenzahlen ergeben sich durch die aufgrund der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgelegten Höhen der baulichen Anlagen. Die weiteren Maßfestsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet orientieren sich mit maximal einem Vollgeschoss, einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m und einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m an den vorhandenen Strukturen am Beckweg sowie am Reitacker und berücksichtigen darüber hinaus die vorgegebene Geländetopographie des Plangebietes, das von Nordosten nach Südwesten fällt.

Auch die Bauweise wird in Anpassung an die vorhandene Bebauung überwiegend als offene Bauweise in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen festgesetzt.

7) Örtliche Bauvorschriften

Um Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung aufgenommen. Sie greifen Form und Gestalt der vorhandenen Bebauung auf, so dass eine baugestalterische Einfügung sowohl in die Ortsrandbebauung als auch in das Landschaftsbild erreicht wird.

Bedingt durch die weitgehende optische Isolierung des Plangebietes von seiner Umgebung durch die begrenzenden Verkehrsstrassen und Lärmschutzeinrichtungen richten sich die als örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs.4 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung, Dachform- und Dachneigung, Höhengliederung und Fassadenführung lediglich in den Randbereichen des Gebietes auf eine gestalterische Anpassung der Gebäude an die bestehende bzw. umgebende Bebauung. Im wesentlichen dienen diese Festsetzungen jedoch dazu, eine weitgehend homogene Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper untereinander zu gewährleisten. In diesem Sinne werden zur Flexibilisierung der Gebäudekonstruktionen zwar in be-

stimmten Umfang Abweichungen von den Regelfestsetzungen zur Dachneigung und Traufhöhe durch Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen, für aneinandergrenzender Gebäude werden hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltungen jedoch einheitliche Maßstäbe festgeschrieben.

Die festgesetzten Dachneigungen für Satteldächer von regelmäßig 45 °, im Ausnahmefall bis minimal 35°, orientieren sich, basierend auf dem Anspruch einer kosten- und flächensparenden Bauweise, an den notwendigen Maßen für eine effektive Nutzung des Dachgeschosses.

8) Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des gesamten Planbereiches erfolgt über die Bischof-Kaiser-Straße, die im Südwesten an die Trasse der K 27n und im Nordosten an die Lüdinghauser Straße (B474) angebunden ist. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt ausschließlich über die Bischof-Kaiser Straße. Das Wohngebiet wird über ein inneres Rasternetz mit angehängten Stichstraßen erschlossen, wobei dieses Netz zweiseitig, zum einen über die Bischof-Kaiser-Straße, zum anderen über den Reitacker angebunden ist. Ziel ist es, eine bessere Durchlässigkeit des Gebietes und eine umweglose Erreichbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten. Zur Begrenzung des außergebietlichen Kraftfahrzeugverkehrs werden die inneren Straßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen im Mischprinzip ausgebildet. Breite und Linienführung dieser Wohnstraßen sind so gewählt, dass einerseits die Erschließungsfunktion erfüllt werden kann, andererseits aber möglichst wenig Fläche versiegelt wird.

Der fuß- und radläufige Verkehr erfolgt ebenfalls über die Wohnstraßen, kann aber insbesondere für den Freizeitverkehr auch über den nordöstlich gelegenen Grünzug (in Nord-Süd Richtung) oder entlang des Lärmschutzwalles „Lange Nase“ in West-Ost-Richtung geführt werden. Anknüpfungspunkte an die äußere Radwegeerschließung an der „Langen Nase“, Lüdinghauser Straße und Reitacker sind berücksichtigt.

Die Lage der öffentlichen Stellplätze wird zum überwiegenden Teil auf extra ausgewiesenen Flächen festgesetzt, um die notwendige Breite der Straße nur für den maßgebenden Begegnungsfall zu bemessen. Soweit möglich, werden vereinzelt Parkstände als verkehrsgestaltende Elemente im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Eine positive Begleiterschei-

nung dieser Sammelparkplätze ist die Möglichkeit der Doppelnutzung für besondere Anlässe der Bewohnerschaft (Quartiersplätze).

Der ruhende Verkehr der Wohngebiete ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in seitlichen Abständen der Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze unterzubringen. Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind Garagenzufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Baumaterialien auszuführen.

9) Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Wohngebäude an der Bischof-Kaiser-Straße und am Beckweg sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Mischsystem angeschlossen. Die für das neu entstehende Gewerbegebiet und das Wohngebiet erforderlichen Leitungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in entsprechendem Umfang herzustellen. Der Schmutzwasserkanal ist für den oberen, verlagerten Bereich des Beckweges zur Bischof-Kaiser-Straße ebenso zu verlegen wie die Versorgungsleitung der Stadtwerke.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind für eine Versickerung des Regenwassers optimal, die Grundwasserflurabstände ausreichend. Die von Dachflächen und versiegelten Grundstücksteilen abfließende Wassermenge kann somit vor Ort durch Versickerung oder Verrieselung dem Grundwasser zugeführt werden und entspricht damit den Anforderungen gem. § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) NRW. Die von der Stadt Dülmen in Auftrag gegebene Konzeptstudie „Entwässerungsplanung am Haselbach“ eines Ingenieurbüros schlägt in Abstimmung mit der Stadt Dülmen im Bereich der wohnbaulich genutzten Grundstücke eine Versickerung des gesamt anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken selbst vor. Die notwendigen Anlagen müssen vom Bauherrn gem. ATV Arbeitsblatt 138 geplant und erstellt werden.

Nach den bisherigen Ausbauentwürfen ist die Versickerung des Straßenoberflächenwassers mittels offenporigem Pflaster vorgesehen, parallel mit einer Rigole im Straßenunterbau. Zusätzlich wird eine Ableitung in die am Fußes des Lärmschutzwalls geführte Mulde vorgesehen werden.

Auch das gesamt anfallende Regenwasser auf der gewerblich genutzten Fläche kann auf den Grundstücken selbst versickern, mit Ausnahme von wassergefährdenden Stoffen. Für

belastete Flächen müssen Vorreinigungsanlagen erstellt bzw. sie müssen an die Kanalisationsanlagen angeschlossen werden. Die Versickerung erfolgt mittels eigener Versickerungsanlagen oder durch Einleitung in die nördlich der Gewerbegrundstücke vorgesehene Mulde, die der Entwässerung des Lärmschutzwalls dient.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrage der Stadt Dülmen. Um einen möglichst verbrauchernahen Standort für Altglas- und Altkleidercontainer vorzusehen und zugleich die durch die mit der Benutzung und Leerung dieser Container verbundenen Emissionen für die Wohnbevölkerung zu begrenzen wird ein Standort gemäß § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB als Fläche für die Abfallversorgung auf Seiten des geplanten Gewerbegebietes festgesetzt. Die Gas- und Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Dülmen mittels Anschluss an die angrenzenden Wohnstraßen sichergestellt. Die Stromversorgung des Gebietes wird ebenfalls durch die Stadtwerke sichergestellt. Zur Stromversorgung des Gebietes wird eine Trafostation erforderlich, die in Abstimmung mit den Stadtwerken Dülmen in entsprechender Größenordnung als Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB festgesetzt wird..

Der erforderliche vorsorgliche Brandschutz mit einer Löschwasserversorgung von 800 l/min. über 2 Stunden = 48 cbm je Stunde, wird durch die Stadt Dülmen bzw. die Stadtwerke Dülmen als Grundschutz sichergestellt.

10) Eingriffe in Natur und Landschaft

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 des Geländes innerhalb der Plangrenzen untersucht und bewertet.

Die im Plangebiet vorhandene natürliche Vegetation besteht hauptsächlich aus Acker und Grünland. Die Ackerflächen bieten aufgrund ihrer intensiven Bewirtschaftung nur in sehr begrenztem Maße einen natürlichen Lebensraum für Flora und Fauna und sind daher in ihrem Biotopwert ebenso niedrig einzustufen wie die überwiegend der Pferdehaltung dienenden Grünflächen. Auch die ca. 8000 qm große Fläche der Baumschule ist von ihrer ökologischen

Wertigkeit von nur geringer Bedeutung. Nur der naturnah entwickelte Hausgarten des Grundstückes an der Bischof-Kaiser-Straße Nr. 12 ist insbesondere aufgrund des alten Baumbestandes und des überwiegend durch Wildwuchs bestimmten Charakters von großer ökologischer Bedeutung und daher in seinem Biotopwert als hoch zu bewerten. Da der Bebauungsplan die Hälfte des Gartens als Baugebiet ausweist, wird im verbleibenden Bereich der Erhalt der heimischen alten Laubbäume als zwingend festgesetzt.

Die bauliche Inanspruchnahme der vorhandenen Flächen sowohl für den Straßenbau als auch für Gebäude ist als Eingriff entsprechend der Definition des § 8. Abs. 1 BNatSchG zu werten.

Aufgrund der geringen Wertigkeit der Acker- und Weideflächen sind für den Eingriff in diesen Bereichen geringfügigere Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen als für die bauliche Inanspruchnahme des strukturreichen Hausgartens.

Der Bebauungsplan setzt die erforderlichen Ausgleichsflächen in Form eines durchgehenden Grünstreifens fest, der in räumlichem Zusammenhang zur öffentlichen Grünfläche steht und durch seine Vernetzung ein ökologisch hochwertiges Gesamtgefüge darstellt. Die im südlichen Bereich verlaufende Ausgleichsfläche geht in die Anpflanzungen im Zuge der Begrünung des Lärmschutzwalles über und setzt sich als Randstreifen im östlichen Übergangsbereich zum Bebauungsplangebiet „Espeter und Tewes“ fort. Durch die Bepflanzung des Lärmschutzwalles zur Bahnlinie wird die Ausgleichsfläche in Form eines Grünzuges im nördlichen Plangebiet fortgeführt und lediglich durch die Bischof-Kaiser-Straße und eine für Leitungen freizuhaltende Fläche der Stadtwerke unterbrochen. Da diese mit Leitungsrechten belegten Fläche nicht überbaut wird, kann eine Freifläche mit natürlichem Lebensraum für Flora und Fauna im System mit den angrenzenden Grünbereich entstehen.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Flächenansprüchen ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes nicht möglich, so dass die notwendigen Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes durchgeführt werden.

Die externe Kompensationsmaßnahme wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld auf städtischen Flächen in der Bauerschaft Börnste Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75 Flurstück 71 (teilw.) durchgeführt. Die Fläche hat eine Größe von 17.900 qm und entspricht dem erforderlichen Kompensationsbedarf. Es handelt sich um eine ehemalige Ackerfläche, die Teil der Pufferzone des Naturschutzgebietes „Teiche in der Heubachniederung“ ist. Das Grundstück eignet sich besonders für Maßnahmen des Natur-

und Artenschutzes. Zur ökologischen Optimierung ist es wichtig, die Randbereiche des Naturschutzgebietes wieder zu vernässen und insofern die derzeitigen Ackerflächen zu einer Feuchtwiese zu entwickeln. Eine Bepflanzung der Fläche ist nicht vorgesehen, um den offenen Charakter des Geländes zu erhalten, der somit als Brut- und Nahrungsraum gefährdeten Vogelarten dienen soll.

Nach Umsetzung der genannten Maßnahmen inner- und außerhalb des Plangebietes werden die Folgen des Eingriffs in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen den Flächen, auf denen der Eingriff ausgelöst wird, mit der Folge zugeordnet, dass die Gemeinde die Maßnahmen gemäß § 135 a Abs.2 BauGB anstelle und auf Kosten der einzelnen Grundeigentümer durchführt. Nach Maßgabe der Regelungen der § 135 a bis c BauGB und der städtischen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen werden die Grundeigentümer an den Kosten zur Behebung der planbedingten Eingriffsfolgen beteiligt.

11) Immissionsschutz

Um die Immissionssituation bei der vorgesehen Planung beurteilen zu können, ist die rechnerische Ermittlung der auf das Plangebiet zur Tages- und Nachtzeit einwirkenden Geräuschimmissionen durchgeführt worden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zukünftig vier wesentliche Emittenten auf das Plangebiet einwirken. Dabei handelt es sich um die K 27n, die Bahnlinie Wanne-Bremen, die Bischof-Kaiser-Straße sowie das zukünftige Gewerbegebiet. Die gemäß Berechnungsverfahren der DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau" – Teil 1 des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl. d. Min. für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr NW v. 21.07.1988) ermittelten Werte auf Grundlage des prognostizierten Verkehrsaufkommens auf der Bischof-Kaiser-Straße, der K 27n, des Gewerbegebietes sowie der tatsächlichen Belastung der Bahnstrecke Wanne-Bremen werden auf ein bestehendes und vier potentiell entstehende Wohngebäude bezogen.

Die Auswirkungen der bereits vorhandenen K 27n auf die vorhandene Wohnbebauung ist im Zuge des Planfeststellungsverfahrens bereits anhand der zu erwartenden Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung eines Lärmschutzwalles ermittelt worden. An den nächstgelegenen Gebäuden werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 db(A) tags und 54 db(A) nachts nur unter Einbeziehung des laut Planfeststellung zu errichtenden Lärmschutzwalls in Höhe von 3 m eingehalten. Die Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete

von 59 db(A) tags und 49 db(A) nachts werden am meistbetroffenen Gebäude tags um 0,3 db(A) und nachts um 2,6 db(A) überschritten.

Zum Schutz der neu geplanten Wohnbebauung, insbesondere vor den Emissionen der K 27n im Bereich des Anschlusses an den Reitacker wird der planfestgestellte Wall in gleichbleibender Höhe von 3m verlängert.

Die höchste derzeitige Belastung für die bestehende und zukünftige Wohnbebauung sind die Emissionen der Bahnstrecke Wanne-Bremen. Für das zukünftige Gewerbegebiet (in 50m Entfernung) bedeutet dieses 68,4 dB (A) am Tage und 69,5 dB (A) nachts. Das weitestgelegene Wohngebäude wird bei ungehinderter Schallausbreitung tags noch mit 59,8 dB (A) und nachts mit 60,8 dB (A) belastet. Aufgrund der deutlichen Überschreitung der Tag- und Nachtwerte werden aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In Abwägung einer städtebaulichen Vertretbarkeit der Wallhöhe und der Effektivität der Emissionsreduzierung wird durch Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB die Fläche für den Lärmschutz nördlich des geplanten Gewerbegebietes entlang der Bahnlinie Wanne- für eine Wallhöhe von 4m mit auslaufender Höhe in den Randbereichen gesichert.

Um mögliche Immissionskonflikte infolge der geplanten gewerblichen Nutzung und den daraus resultierenden betrieblichen Emissionen im Rahmen der gebotenen planerischen Konfliktvermeidung bzw. -bewältigung auszuschließen, wird das 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 störempfindlichen 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 Abstandsliste des Abstanderlasses (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)).

Als störempfindliche Nutzung zu bewerten sind dabei insbesondere die bereits bestehenden Wohnhäuser am Beckweg und der Bischof-Kaiser-Straße sowie das durch den Bebauungsplan vorgesehene allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet entlang der Bischof-Kaiser Straße.

In dem vorhandenen Getreidemühlenbetrieb an der Bischof-Kaiser-Straße, Firma Jäckering wird seit dem 15.09.1994 nicht mehr produziert. Es erfolgt lediglich Lagerung und Umschlag von Weizenprodukten. Teilbereiche der gewerblichen baulichen Anlagen sind bereits für Kleingewerbe und Handel umgenutzt worden. Der immissionsschutzrechtliche Rahmen für den Mühlenbetrieb Jäckering wird durch die Planung nicht enger gefasst, als durch die heutige tatsächlich und rechtliche Situation vorgegeben. Der Betrieb und die derzeitigen vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf dem Gelände sind heute bereits sowohl durch Auflagen in den entsprechenden Baugenehmigungen als auch durch die Wohnbebauung an der Lüdingerhauser Strasse 122-126 sowie durch das festgesetzte Mischgebiet im Bebauungsplan Espeter & Tewes entlang der Bischof-Kaiser Strasse eingeschränkt.

Da die durch die Verkehrsbelastung erzeugten Lärmimmissionen im bereits bebauten Bereich am Beckweg nach Berechnungen auf Grundlage der DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" – Teil 1 des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl. d. Min. für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr NW v. 21.07.1988) die im Anhang dieser Norm für die betreffenden Gebietskategorien bezeichneten Orientierungswerte um bis zu 6 dB (A) in der Nachtzeit überschreiten, ist der in dieser Weise vorbelastete Bereich innerhalb des Bebauungsplanes gesondert gekennzeichnet. Zum Schutz der in den betroffenen Teilen der angrenzenden Baugebiete zulässigen Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird mit den ebenfalls im Bebauungsplan enthaltenen Hinweisen auf die Beachtung der Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zur Ausführung der nach außen abschließenden Bauteile verwiesen.

Unabhängig davon, dass die tatsächlichen Lärmimmissionen nach Herstellung der Lärmschutzwälle im Sinne des Verbesserungsgebotes gegenüber den ermittelten Schallpegel für das Gesamtgebiet deutlich reduziert sein werden, kann eine Überschreitung der genannten Orientierungswerte außerhalb der Gebäude auch deshalb als vertretbar gewertet werden, weil die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen in den am stärksten von Lärmeinwirkung betroffenen Grundstücken eine Anordnung der relevanten Garten- bzw. Freiraumbereiche in den von der Bischof-Kaiser-Straße und von der Bahnlinie abseitigen Grundstücksbereichen bewirkt, so dass durch eine vorgelagerte Bebauung, insbesondere des Gewerbegebietes unmittelbare optische und akustische Abschirmungseffekte erzeugt werden.

Für den gesamten Wohngebietsbereich ergibt sich auf Grundlage der sowohl für die Verkehrsgläusche als auch für den Gewerbelärm ermittelten Immissionswerte eine Lärmsituation, die unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung und eines subjektiv unterschiedlichen Empfindens keine Beeinträchtigung gesunder Lebensverhältnisse verursacht.

12) Maßnahmen zur Bodenordnung

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

13) Altlasten

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

14) Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung Baudenkmale, schutzwürdige bauliche Anlagen und Bodendenkmale 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.

15) Flächenbilanz

Gebietsart	Fläche in ha (ca.)	Flächenanteil i. v.H.
Gewerbegebiet	4,5	42,2
Mischgebiet	1,1	10,2
Allgemeines Wohngebiet	3,3	30,8
Verkehrsfläche	1,8	16,8
Summen:	10,7 ha	100,0

16) Kosten

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

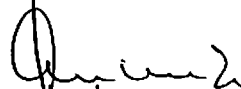
Entwässerung:	430.173,00 DM
Straßenbau	1.850.000,00 DM
Ausgleichsmaßnahmen	143.000 DM
Summe:	2.423.173,00 DM

Aufgestellt:

Dülmen, den 17.07.01

Stadt Dülmen – D III/FB611

I.V.


Leushacke

Beigeordneter