

STADT DÜLMEN

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Münsterstraße / Gemarkenweg“
Dülmen-Mitte, Gemarkung Dülmen, Flur 5

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche	2
3. Bestehendes Planungsrecht	2
4. Anlass und Ziele der Planung	3
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)	5
8. Verkehrliche Erschließung	6
9. Ver- und Entsorgung	6
10. Eingriffe in Natur und Landschaft und Grünordnung.....	7
11. Immissionsschutz	7
12. Maßnahmen zur Bodenordnung	8
13. Altlasten	8
14. Denkmalschutz	8
15. Flächenbilanz.....	9
16. Kosten.....	9

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Münsterstraße/Gemarkenweg“ 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“, „Ostlandwehr“, „Alte Badeanstalt“ und „Anna-Katharina-Emmerick-Straße“ begrenzt. Insgesamt werden durch den Bebauungsplan ca. 4,7 ha überplant.

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

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

In der südlichen Hälfte des Plangebiets befindet sich ein etwa 1,2 ha großer gewerblicher Schwerpunkt, der sich von der Münsterstraße bis zur Alten Badeanstalt zieht. Neben zwei Kfz-Händlern mit jeweils angeschlossener Werkstatt sind hier eine Druckerei und eine Schreinerei ansässig.

Die zwischen diesem Bereich und der Anna-Katharina-Emmerick-Straße gelegenen Grundstücke werden mit eingeschossigen Einzelhäusern zu Wohnzwecken genutzt.

Das Gebiet in der nördlichen Hälfte des Plangebiets lässt sich grob in zwei Bereiche unterschiedlicher Ausprägung gliedern. Während die Grundstücke an der Münsterstraße durch eine Einzelhandelsnutzung mit großflächigen Baukörpern dominiert wird, findet man in dem der Straße „Alte Badeanstalt“ zugewandten Teil des Geltungsbereichs eine Wohnnutzung mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern.

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, hinter der sich auf den angrenzenden Flächen Wohngebiete erstrecken. Im Norden jenseits der „Ostlandwehr“ besteht ein größeres zusammenhängendes Gewerbegebiet. Im Osten entlang der Straße „Alte Badeanstalt“ befindet sich außerdem eine größere Freifläche, die durch einen umfangreichen Baumbestand mit angrenzender Wiese geprägt.

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 durchgängig 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. Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs hat sich allerdings ein Bereich mit einer schwerpunktmäßigen Nutzung durch Gewerbebetriebe entwickelt, der im Bebauungsplan entsprechend als Gewerbegebiet festgesetzt wird. Obwohl nicht unmittelbar aus der im FNP dargestellten „Gemischten Baufläche“ entwickelt, wirkt sich diese Festsetzung nicht auf die beschriebenen Grundzüge des FNPs aus. Die Festsetzung zur Art der Nutzung beinhaltet hier im Hinblick auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eine starke Einschränkung zulässiger Betriebsarten. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Gliederung des Mischgebietes entspricht die Festsetzung der Art der Nutzung der Grundkonzeption des FNP, so dass der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nicht widerspricht. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Im Umfeld des Geltungsbereiches schließen im Norden jenseits der „Ostlandwehr“ die rechtskräftigen Bebauungspläne für die Gewerbegebiete „Am Berge“ und „Kirschner“ an. Im Westen auf der gegenüberliegenden Seite der Münsterstraße liegt der Bebauungsplan „Lehmkuhle / Stockhoyer Weg“ der unter anderem ein Sonstiges Sondergebiet für einen Bau- und Heimwerkermarkt an der Münsterstraße festsetzt. Im Süden grenzt unmittelbar an das Plangebiet der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Münsterstraße/Alter Ostdamm“ an.

Die östlich und südwestlich angrenzenden Flächen sind den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen.

4. Anlass und Ziele der Planung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Münsterstraße/Gemarkenweg“, sowie des parallel in Aufstellung befindlichen, mit seinem Geltungsbereich südlich angrenzenden, Bebauungsplanes „Münsterstraße/Alter Ostdamm“ geben verschiedene aktuelle Entwicklungstendenzen. Zum einen ist dies die zunehmende Konzentration von Einzelhandelsbetrieben entlang der Münsterstraße. Zum anderen bestehen für die bisher keiner Bebauung zugeführten Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs z.T. konkrete, städtebaulich sinnvolle 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 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 entlang der Münsterstraße auf die Steuerung dieser Entwicklung mit dem Ziel negative Auswirkungen insbesondere auf die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandelsgefüges zu vermeiden.

5. Art der baulichen Nutzung

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

Die Bauflächen in der südlichen Hälfte des Geltungsbereiches, die im derzeitigen Bestand durch eine rein gewerbliche Nutzung geprägt sind, werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO, alle übrigen Bauflächen als Mischgebiete im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt, wobei beide Gebietsarten im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen weiter untergliedert werden. Die Mischgebiete MI 1 umfassen die entlang der Münsterstraße gelegenen durch eine überwiegende Einzelhandelsnutzung geprägten Bauflächen, die Mischgebiete MI 2 dagegen die Bauflächen, die durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt sind. Für das Mischgebiet MI 3 ergeben sich aufgrund der Lage zum festgesetzten Gewerbegebiet besondere Anforderungen an die Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes basiert auf der derzeitigen ausschließlich gewerblichen Nutzung des Gebietes und zielt darauf ab, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung der bestehenden Betriebe zu schaffen. Durch die getroffenen textlichen Festsetzungen ist sichergestellt, dass mögliche Erweiterungen zu keiner wesentlichen Störung der umliegenden Wohnnutzung führen. Der Ausschluss der in der Abstandsliste in den Klassen I bis VII aufgeführten Betriebe verhindert die Neuansiedlung von das Wohnen wesentlich störenden Betrieben.

Im Hinblick auf die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielsetzung einer Steuerung der Einzelhandelsentwicklung werden im Gewerbegebiet außerdem Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen. Einzelhandelsbetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen, sofern es sich um den Handel mit Kraftfahrzeugen handelt oder der Einzelhandelsbetrieb in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb steht und diesem gegenüber untergeordnet ist. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels sind durch diese Nutzungen nicht zu erwarten.

Die getroffenen Festsetzungen zur Art der Nutzung in den Mischgebieten MI 1 bis 3 variieren im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen und die besonderen Anforderungen insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz.

Die Mischgebiete MI 1 sind im Schwerpunkt durch eine Einzelhandelsnutzung geprägt. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe entsprechen der Zweckbestimmung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO, da die beiden bestehenden Lebensmittel-einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung dienen und der bestehende Teppich- und Tapetenmarkt mit einer Verkaufsfläche von knapp 2.400 m² aufgrund seines beschränkten Fachmarktsortimentes keine Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel besitzt und insoweit keine Qualifizierung des Gebietes als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauGB begründet. Ausgehend von dieser Voraussetzung und im Hinblick auf die Zielsetzung zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung werden im Rahmen der Festsetzungen die nach Einzelhandelserlass (Anlage 1, Teil A) zentralrelevanten Sortimente, mit Ausnahme von Lebensmitteln, ausgeschlossen bzw. ausnahmsweise bis zu einem Umfang von 10% der Verkaufsfläche zugelassen.

Die Mischgebiete MI 2 sind im Schwerpunkt durch eine Wohnnutzung geprägt. Im Hinblick auf die durch den Bestand eingeschränkten Möglichkeiten der Grundstücksteilung und Erschließung werden hier die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6 und 7 allgemein zulässigen Nutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sowie die nach § 6 Abs. 3 nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

Im Mischgebiet MI 3 werden aufgrund der Lage zu den innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes bestehenden Betrieben zusätzlich die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Wohngebäude ausgeschlossen.

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 Gewerbegebietes und des Mischgebietes entlang der Münsterstraße wird dort eine max. zulässige GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf eine Gesamthöhe von max. 10,00 m begrenzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

Die Festsetzungen für die überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägten Mischgebiete MI 2, die bereits weitgehend bebaut sind, orientieren sich mit einer GRZ von 0,4, maximal zwei Vollgeschossen, einer maximalen Höhe von 10,00 m und einer offenen Bauweise an den vorhandenen Strukturen. Davon abweichend wird für die im Bereich „Ostlandwehr“, „Alte Badeanstalt“ mögliche Hinterlandbebauung lediglich eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Gesamthöhe von 6,50 m zugelassen. Hier wird die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Insgesamt ordnet sich so die Bebauung im Hinterland der vorderen Baureihe städtebaulich unter.

Das Mischgebiet MI 3 ist bisher unbebaut. Im Hinblick auf die ausschließliche gewerbliche Nutzung wird mit einer GRZ von 0,6 eine höhere Ausnutzung der Grundstücke als in den auch wohnbaulich genutzten Bereichen ermöglicht.

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

Für das Gewerbegebiet und die Mischgebiete an der Münsterstraße, die im Schwerpunkt gewerblich genutzt werden, 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 „Alte Badeanstalt“ und „Anna-Katharina-Emmerick-Straße“, die Münsterstraße (L 551) und die „Ostlandwehr“ (K 59) als überörtliche Hauptverkehrsstraßen, sowie den das Gebiet querenden Gemarkenweg besteht sowohl für die bestehenden als auch die zur Erweiterung festgesetzten Baugebiete ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Erschließungssystem.

Öffentliche Stellplätze sind in ausreichendem Maße im Bereich der bestehenden Verkehrsflächen vorhanden, so dass eine Festsetzung separater Standorte zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht erforderlich ist.

9. Ver- und Entsorgung

Durch die eingebundene Lage des Plangebietes in den innerstädtischen Siedlungsraum existieren die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen im Verlauf der umgebenden Erschließungsstraßen bereits.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser wird von den Stadtwerken Dülmen GmbH gewährleistet. Im südlichen Abschnitt des Plangebiets an der Straße „Alte Badeanstalt“ existiert eine Trafostation.

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 eine 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 festzuhalten, dass das Plangebiet bereits in die im Mischsystem genehmigte Kanalisationsnetzplanung des Generalentwässerungsplanes der Stadt Dülmen einbezogen ist. Eine getrennte Abführung des Niederschlagswassers wäre nur unter erheblichen Aufwendungen möglich, so dass aus sachlichen wie auch aus rechtlichen Gründen auf gesonderte Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne des § 51 a Abs. 3 Landeswassergesetz (LWG NW) verzichtet wird.

10. Eingriffe in Natur und Landschaft und Grünordnung

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits einer baulichen Nutzung zugeführt und im Bereich der gewerblichen Nutzungen zudem weitgehend versiegelt. Die verbliebenen Freiflächen sind vollständig den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zuzurechnen und wären bereits heute auf Grundlage des § 34 BauGB bebaubar. Die Eingriffsregelung findet hier entsprechend § 8a BNatSchG keine Anwendung.

Die im Plangebiet bestehenden erhaltenswerten Einzelbäume werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Zur Gliederung des Plangebiets werden zwischen dem Gewerbegebiet und den angrenzenden Mischgebieten als auch zwischen dem Mischgebiet MI 1, als überwiegend durch Einzelhandelbetriebe geprägten Bereich, und dem Mischgebiet MI 2, als überwiegend durch eine wohnbauliche Nutzung geprägten Bereich, Flächen zum Anpflanzen festgesetzt, auf denen freiwachsende Hecken zu entwickeln sind.

11. Immissionsschutz

Bedingt durch die, von den als überörtliche Verkehrswege einzustufenden Münsterstraße (L 551) und „Ostlandwehr“ (K 59) 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 65 dB tags / 55 dB nachts für Gewerbegebiete liegt. Die hierzu auf der Basis einer Straßenverkehrszählung 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 gekennzeichnet.

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 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.

Die Immissionsschutzansprüche in bezug auf eine Überschreitung der genannten Orientierungswerte außerhalb der Gebäude sind für die überwiegend bebauten Bereiche im Hinblick auf eine den Zielen des Bebauungsplanes entsprechende Nutzungs- und Standortsicherung zu relativieren. Die hinzukommende Bebauung liegt fast ausschließlich außerhalb der vorbelasteten Bereiche.

Neben den verkehrlich bedingten Lärmimmissionen bestehen aufgrund der im Plangebiet ansässigen Betriebe auch gewerblich bedingte Lärmquellen. Der Immissions-

schutz gegenüber der schutzwürdigen Wohnnutzung im Bestand ist durch Auflagen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgesichert.

Im Hinblick auf hinzukommende gewerbliche Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes ist der Immissionsschutz gegenüber der Wohnnutzung in den angrenzenden Mischgebieten durch den Ausschluss wesentlich störender Betriebe (Abstandsklassen I bis VII) gesichert.

Um Immissionskonflikte zwischen der am Gemarkenweg bestehenden, insgesamt mischgebietsverträglichen Kfz-Werkstatt und einer im Rahmen der getroffenen Festsetzungen möglichen, im Osten heranrückenden, Wohnbebauung zu vermeiden, ist zum einen das hier festgesetzte Baufenster von der bestehenden gewerblichen Nutzung abgerückt, zum anderen wird zwischen gewerblicher Nutzung und der bisher unbebauten Fläche eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.

Im Bereich der bisherigen Freifläche an der „Alten Badeanstalt“ wird durch den festgesetzten Ausschluss der in Mischgebieten allgemein zulässigen Wohngebäude auf den unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen (MI 3) der potentielle Immissionskonflikt zwischen bestehender gewerblicher Nutzung und heranrückender Wohnnutzung vermieden.

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

Im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld ist für den Bereich innerhalb des Plangebietes und seines Umfeldes eine Altlastenverdachtsfläche, und zwar die ehemalige Esso-Tankstelle auf dem Grundstück Münsterstraße Nr. 131 (Ifd. Nr. 235, Gem.-Nr. Dü 45) aufgeführt. Bei Aufgabe der Tankstellennutzung Anfang 1998 wurde auf Veranlassung der Kreisverwaltung eine Sanierung des Bodens durchgeführt. Für einen weitergehenden planungsrechtlichen Handlungsbedarf ist daher keine Veranlassung erkennbar.

Darüber hinaus bestehen im Plangebiet keine konkreten Erkenntnisse oder besonderen Verdachtsmomente zu planungsrechtlich relevanten stofflichen Belastungen des Bodens.

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

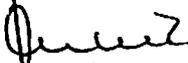
Überschlägig ergeben sich für das Plangebiet nach den getroffenen Festsetzungen folgende Flächengrößen:

Mischgebiete	ca. 32.390 m ²
Gewerbegebiete	ca. 12.490 m ²
Verkehrsflächen	ca. 920 m ²
Fläche für Pflanzmaßnahmen	ca. 1.250 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 240 m ²
SUMME	<hr/> ca. 47.290 m ²

16. Kosten

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind sowohl verkehrlich als auch in bezug auf die Ver- und Entsorgung voll erschlossen. Ausgleichsmaßnahmen fallen, wie unter Punkt 10. erläutert nicht an. Dementsprechend entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten.

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



Leushacke
Beigeordneter