STADT DÜLMEN

BEGRÜNDUNG ZUR

- TEILAUFHEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET BULDERN AN DER B 51"

- AUFHEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "FREITAG"

- NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BULDERN NORD OST (TEIL I)" FÜR DEN BEREICH DER O.G. AUFHEBUNGEN

...

Inhalt:

1	Räumlicher Geltungsbereich
2	Vorhandene Nutzung und Umgebung des Plangebietes
3	Bestehendes Planungsrecht
4	Anlaß und Ziel der Planung
5	Eingriffe in Natur und Landschaft
6	Planungskonzept
6.1	Städtebauliches Grundkonzept
6.2	Berücksichtigung des Konfliktes Wohnen/Gewerbe
6.3	Festsetzungen
6.3.1	Art der Nutzung
6.3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
6.3.3	Erschließung
6.3.4	Grünordnung, Pflanzflächen
6.3.5	Ver- und Entsorgung
7	Immissionen
8	Altlasten
9	Belange des Denkmalschutzes
10	Bodenordnende Maßnahmen
11	Flächen- und Nutzungsbilanz
12	Kosten

...

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird in etwa begrenzt durch:
- die Weseler Straße (L 551) im Nordwesten,
- die östlichen Grenzen der Flurstücke 393, 271, 406 u. 403 der Flur 4 im Osten und
- die südwestliche Grenze der Straße Wemhoff im Südwesten.

Die Umgrenzung des Geltungsbereiches ist genau im Plangrundriß festgesetzt. Das Plangebiet umfaßt einen ca. 2,21 ha großen Bereich.

2 Vorhandene Nutzung und Umgebung des Plangebietes

Nordwestlich an das Plangebiet schließt, getrennt durch die L 551, Wohnbebauung an. Unmittelbar südlich liegen eine Schule und Wohnungen; südöstlich befindet sich ein Sportplatz. Das Plangebiet selbst wird bestimmt durch einige Wohngebäude, das ehemalige Feuerwehrgerätehaus, einen Teppichvertrieb, einen derzeit im Bau befindlichen Nachbarschaftsmarkt sowie einige kleinere Grundstücke, die unbebaut sind. Östlich der Gewerbestraße liegen u.a. eine Schlosserei und ein Busbetrieb.

3 Bestehendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Planes bestehen rechtsverbindliche Bebauungspläne. Für den Bereich nordöstlich und südwestlich der Gewerbestraße setzt der seit 1968 rechtskräftige Bebauungsplan "Freitag" ein nicht weiter differenziertes Gewerbegebiet fest. Im restlichen Bereich gilt der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buldern an der B 51", der im Jahre 1981 zur Rechtskraft gelangte und ebenfalls gewerbliche Baufläche vorsieht. In seinem Geltungsbereich geht er über den hier angesprochenen Bereich weit hinaus. Wohnbebauung ist mit Ausnahme von Betriebswohnungen nach derzeitigem Baurecht im hier betroffenen Bereich nicht zulässig.

Für den Geltungsbereich des neuen Planes "Buldern Nord-Ost (Teil I)" wird parallel zur Neuaufstellung die Aufhebung bzw. Teilaufhebung der rechtskräftigen Pläne durchgeführt.

4 Anlaß und Ziel der Planung

Der größte Teil des Plangebietes ist bereits bebaut und durch Wohnnutzung und einige Gewerbebetriebe geprägt. In unmittelbarer Umgebung an den Planbereich schließen Wohnbebauungen an. Der seit 1968 rechtskräftige Bebauungsplan "Freitag" ist als inzwischen überholt zu betrachten. Zum einen ist die Zulassung einer vermeintlich uneingeschränkten gewerblichen Nutzung, wie es der Plan vorsieht, aus immissionschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Durch

...

die bereits vorhandenen, angrenzenden Wohnbebauungen sowie die seinerzeit bei der Aufstellung der heute geltenden Bebauungspläne bereits bestehenden Wohngebäude im jetzigen Planbereich ist der immissionsschutzrechtliche Rahmen deutlich eingeschränkt, daß eine Ansiedlung jeden Gewerbebetriebes ohnehin und unter Berücksichtigung der Weiterentwicklung des Immissionsschutzrechtes und der Rechtsprechung zunehmend nicht möglich ist. Die besondere Schutzbedürftigkeit des Wohnens steht hier im Vordergrund, wobei die berechtigten Interessen der Gewerbetreibenden ebenfalls beachtet werden müssen.
Grundsätzlich stellt sich zum anderen die Frage, ob ein Gewerbegebiet in dieser prägenden Eingangssituation von Buldern die richtige Nutzung darstellt. Eine gelungene städtebauliche Fassung dieses Bereiches , für die es konkrete Bauinteressen gibt, läßt sich nur durch neues Planungsrecht vorbereiten. Dieses soll mit dem Bebauungsplan erreicht werden.

5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die südwestlich gelegenen Wohnbaugrundstücke weisen Gartenbereiche, die als Ziergärten angelegt sind, auf. Vorhanden sind Rasenflächen und die üblichen Staudenbepflanzungen. Einen besonderen ökologischen Stellenwert lassen diese Gärten aufgrund ihrer geringen Größe nicht erkennen.

Die gewerblich genutzten Grundstücke sind in einem sehr hohen Maß zum einen durch Bebauung, zum anderen durch Pflasterungen, Apshaltierungen etc. der Zufahrten, Stellplatz- und Lagerflächen versiegelt. Die verbliebenen unversiegelten Flächen dieser Grundstücke können keine Biotopfunktion erfüllen.

Die wenigen derzeit im Plangebiet unbebauten Grundstücke können als Brachflächen - mit auf wenige Pflanzengattungen beschränkten Bewuchs - bezeichnet werden.

Der am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindliche Wevelbach liegt lt. Kataster mit seinen Böschungen teilweise im Plangebiet. Der tatsächliche Verlauf des Baches stellt sich jedoch in der Örtlichkeit anders dar. Für das unmittelbar an den Planbereich anschließende Gelände, das sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Buldern an der B 51" befindet, ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant. In diesem Zusammenhang werden Teile des Wevelbaches in die für die Anlage des Beckens benötigte Fläche einbezogen. Für den weiteren verbleibenden Verlauf des Baches werden im Zusammenhang mit dem Bau des Regenrückhaltebeckens im Rahmen des Genehmigungsverfahren gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz Renaturierungsmaßnahmen angestrebt. Aufgrund der Tatsache, daß zwar bereits erste vorbereitende Gespräche zur Absteckung des Antragsrahmens gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz im Vorfeld getätigt wurden, jedoch zur Zeit ein genauer Antragstermin oder Beginn der Maßnahme nicht genannt werden kann, soll im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht in die zukünftige Planung eingegriffen werden. Die planungsrechtliche

...

Absicherung des Regenrückhaltebeckens sowie des Wasserlaufes ist bereits durch ein vereinfachtes Änderungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Buldern an der B 51" im Jahre 1987 erfolgt.

Dieser Bebauungsplan nimmt insofern durch die Festlegung der Baugrenzen und somit der überbaubaren Flächen Rücksicht auf die naturschutzrechtlichen Belange speziell in diesem Bereich.

In Abwägung der vorhandenen und geplanten Nutzungen und der sich daraus ergebenden Belange mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes werden Festsetzungen für die Anlage von Stellplätzen und Garagen bezüglich der Anpflanzung von Bäumen getroffen. Des weiteren wird eine Pflanzfläche entlang der Weseler Straße östlich der Gewerbestraße festgesetzt.

Aufgrund der heute gültigen Rechtsvorschriften, insbesondere der Modifizierung des § 19 der BauNVO und dem darin festgelegten maximal zulässigen Versiegelungsgrad eines Grundstücks und den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen, ergibt sich gegenüber dem bestehenden Planungsrecht der zur Zeit noch gültigen Bebauungspläne eine deutliche Verbesserung hinsichtlich der Berücksichtigung ökologischer Belange.

Ein Ausgleich für die zukünftig in Anspruch genommenen Flächen kann im Bebauungsplan nur durch die o.g. Maßnahmen im Sinne einer Verbesserung erfolgen, da für anderweitige Maßnahmen im Plangebiet keine Flächen zur Verfügung stehen.

6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Grundkonzept

Der zwischen dem Gewerbegebiet an der Gewerbestraße und dem derzeitigen Abschluß des Ortszentrums Bulderns liegende Bereich Wemhoff/Weseler Straße soll durch mischgebietstypische Nutzungen aufgefüllt werden. Vorgesehen sind Wohnbebauung, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen. Wohnungen sind nach derzeitigem Recht mit Ausnahme von Betriebswohnungen nicht zulässig. Hierdurch sollen ein geeigneter Nutzungsübergang vom Ortszentrum zum Gewerbegebiet geschaffen und eine städtebaulich sinnvolle Lösung für den Ortseingang vorbereitet werden.

6.2 Berücksichtigung des Konfliktes Wohnen/Gewerbe

Ein besonderes Gewicht erhält der Ausgleich der Interessenlagen der Gewerbetreibenden mit dem Schutzanspruch der Wohnbebauung. Zu diesem Zweck wird im westlichen Planbereich ein Mischgebiet, im östlichen Bereich ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Mischgebiet wird dadurch "allge-

...

meines" Wohnen zulässig, allerdings mit geringerem Schutzanspruch. Die Nutzungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes werden genau definiert. Hierbei ist für die bestehende Schlosserei und das Busunternehmen Bestandsschutz gegeben, wobei darauf hinzuweisen ist, daß die Wohnbebauung jenseits der L 551 bereits sei langem Maßstab gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet "Freitag" darstellen.

6.3 Festsetzungen

6.3.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die Art der baulichen und sonstigen Nutzungen verbindlich fest. In dem ausgewiesenen Mischgebiet sollen Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden, da sie im Hinblick auf die vorgesehene Wohnnutzung vor allem in den Obergeschossen der Bebauung an der Weseler Straße und unter Berücksichtigung der ohnehin nicht unproblematischen Lärmsituation gerade in den Abendstunden zusätzliche Störungen verursachen.

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluß dieser Nutzungen erfolgt auch, da an dieser Stelle kein Bedarf für diese Einrichtungen gegeben ist.

Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes zwischen dem Gewerbe- und dem angrenzenden Mischgebiet und dem außerhalb des Plangebietes befindlichen Wohngebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Weseler Straße wurde eine Gliederung in Anlehnung an die Abstandsliste Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 vorgenommen.

Im vorliegenden Plangebiet werden für gewerbliche Bauflächen die Betriebe der Abstandsklassen I-VII ausgeschlossen. Betriebsarten der nächst niedrigeren Abstandsklassen werden ausnahmsweise gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist. Dies gilt auch für das Zusammenwirken mehrerer Emissionsquellen auf ein zu schützendes Objekt. Hierdurch ist die Ansiedlung erheblich belästigender Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Die im Plangebiet vorhandenen Betriebe unterliegen dem Bestandsschutz. Bezüglich der Beurteilung des Bestandes und möglicher Erweiterungen oder Nutzungsänderungen ist zu beachten, daß durch die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung - unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme - der Rahmen des Möglichen seit langem festgelegt ist und insoweit durch die Neuplanung eine Verschlechterung der rechtlichen Stellung der Gewerbetreibenden nicht entsteht. Der an der Gewerbestraße angesiedelte Teppichgroßmarkt ist in einem Gewerbegebiet und in einem Mischgebiet als allgemein zulässige Nutzungsart einzustufen. Nutzungskonflikte sind nicht bekannt.

...

~~Für den gegenüber dem Teppichgroßhandel angesiedelten Schlossereibetrieb sind Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der vorgegebenen Grundstücksverhältnisse nicht vorhanden.~~

Das an der Gewerbestraße 9 vorhandene Busunternehmen ist lt. Abstandsliste in einem Bereich ab 200 m Abstand zulässig, jedoch ergeben sich hier besondere Beurteilungskriterien. Der in der im Plangrundriß abgedruckten Liste angegebene Abstand ergibt sich bei den mit (*) - und um eine solche Betriebsart handelt es sich bei dem vorhandenen Busunternehmen - gekennzeichneten Anlagearten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Richtwerten zum Schutz Reiner Wohngebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung. Der Abstand kann daher um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder Kleinsiedlungsgebiet handelt. Der Abstand zum Wohngebiet jenseits der Weseler Straße ist größer als 100 m.
Bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten einerseits und Misch-, Kern- oder Dorfgebieten andererseits können den mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrundegelegt werden. Falls ein Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Der Abstand im Plangebiet beträgt ca. 80 m, wobei dem gemessenen Abstand die jeweiligen Baugrenzen zugrundegelegt wurden. Der Abstand der Emissionsquelle und der vorhandenen Bebauung im Mischgebiet beträgt tatsächlich 100 m, so daß die geforderten Abstandsklassen eingehalten werden.

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Für Teile des Mischgebietes ist in Anlehnung an die vorhandene Substanz eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen in offener Bauweise vorgesehen.
Für die Gewerbegebietsfläche ist eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, daß Gebäude die Länge von 50 m unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes überschreiten können, da dies den vorhandenen Gebäudelängen entspricht und zukünftig eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zuläßt.

Der zulässige bauliche Ausnutzungsgrad der Grundstücksflächen ist mit einer Grundflächenzahl von 0,6 für das Mischgebiet und 0,8 für das Gewerbegebiet festgelegt.

Für das Gewerbegebiet wird gemäß § 17 BauNVO eine weitgehende Überbauung der gesamten Grundstücksfläche zugelassen, so daß hier bei dem vorliegenden Gebäudebestand noch ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten für die Betriebe vorhanden sind.

...

6.3.3 Erschließung

Die öffentliche verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Weseler Straße (L 551) über die bereits vorhandenen Straßen Wemhoff und Gewerbestraße. Hierbei soll der Abschnitt des Wemhoffs im Bereich der Schule durch verkehrslenkende Maßnahmen beruhigt bleiben. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird entlang der Weseler Straße teilweise ein Zu- und Abfahrtverbot festgesetzt.

6.3.4 Grünordnung, Pflanzflächen

Aufgrund des relativ möglichen hohen Versiegelungsgrades gerade auf Gewerbeflächen ist entlang der Weseler Straße ein Pflanzstreifen anzulegen.

Zusätzlich ist im Misch- und Gewerbegebiet für den Bereich der Stellplatzflächen ein Ausgleich für die versiegelten Flächen in Form von anzupflanzenden Laubbäumen zu schaffen. Durch diese Maßnahmen soll eine intensivere Durchgrünung des Planbereiches erreicht werden. Hierfür sollen landschaftstypische Gehölze verwendet werden; die zu verwendenden Gehölze und Sträucher sind im Plangrundriß abgedruckt.

6.3.5 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind die Grundnetze der Versorgungsunternehmen vorhanden. Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Misch-~~Trenn~~system. Das Plangebiet ist problemlos von Müllfahrzeugen und der Feuerwehr erreichbar.

Im Plangebiet verläuft innerhalb der Privatgrundstücke eine unterirdische 10 kV-Leitung. Diese ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers abgesichert.

7 Immissionen

Zu den gewerblichen Immissionen siehe 6.2 und 6.3.1 der Begründung.

Da Beeinträchtigungen durch Geräuschimmissionen, verursacht durch den Fahrzeugverkehr auf der L 551 (Weseler Straße) und der Gewerbestraße, ausgehen, wird die Verwendung schalldämmender Bauelemente und -materialien innerhalb des Mischgebietes und des Gewerbegebietes festgesetzt. Dabei müssen die verwendeten nach außen abschließenden Bauteile an Wohn-, Schlaf- sowie Büroräumen über ein berechnetes Mindestschalldämmaß verfügen. Dieses Maß weisen die üblichen Baustoffe und Fenster (Thermopane-Verglasung) im Regelfall auf, so daß keine erhöhten Aufwendungen zu erwarten sind. Das Schalldämmaß ist im Bebauungsplan festgesetzt.

...

8 Altlasten

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind Flächen zu kennzeichnen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Plangebietsfläche ist im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld nicht aufgeführt. Auch sonst liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

9 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig. Zur Bebauung stehen nur noch wenige Flächen zur Verfügung, deren Zuschnitt es zuläßt, die entsprechenden Nutzungen aufzunehmen.

11 Flächen- und Nutzungsbilanz

Größe des Plangebietes insgesamt ca. 2,21 ha, davon

Mischgebiet	=	0,52 ha
öffentliche Verkehrsfläche	=	0,41 ha
Gewerbegebiet	=	0,87 ha
		2,21 ha

12 Kosten

Aufgrund der bereits vorhandenen und ausgebauten Verkehrswege und Versorgungsnetze sowie überwiegend vorhandener Bebauung entstehen der Stadt Dülmen keine Kosten.

Aufgestellt:

Dülmen, 03.09.1993
Dez. IV/Amt 61

(Schenk)