

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 77/3
"Possenort" in der Gemarkung Dülmen-Kspl. der Stadt Dülmen
in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG.

1. Allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung der Stadt Dülmen

Gemäß dem Rd. Erl. des Innenministers vom 6. 12. 1977 - VC 4 -
702/901.1 - ist der Stand zur Aufstellung eines neuen Flächen-
nutzungsplanes folgender:

Die Stadt Dülmen gehört zu den Gemeinden, die durch das Neu-
gliederungsgesetz mit Wirkung zum 1. 1. 1975 von der kommunalen
Neugliederung in NRW betroffen wurden.

Gegenstand dieser Neugliederung war der Zusammenschluß der Ge-
meinden Stadt Dülmen, Buldern, Kirchspiel Dülmen, Merfeld, Ro-
rup sowie die Eingliederung von Gebietsteilen der Gemeinden
Darup und Limbergen zur neuen Stadt Dülmen.

Der für das frühere Stadtgebiet der Stadt Dülmen geltende Flä-
chennutzungsplan galt gemäß § 3 des Neugliederungsschlußgesetzes
vom 26.11.1974 bis zum 31.12.1977 weiter. Dieser Flächennutzungs-
plan hat durch Fristablauf zwischenzeitlich seine Bestandskraft
verloren.

Der durch die Neugliederung des Stadtgebietes erhebliche Flä-
chen- und Einwohnerzuwachs sowie der beschränkte Geltungsbe-
reich des bisherigen Flächennutzungsplanes machten dessen um-
gehende Neuaufstellung erforderlich, die Mitte des Jahres 1975
begonnen wurde.

In zügiger Weise wurden von den Trägern öffentlicher Belange
Informationen über bestehende und beabsichtigte Planungen bzw.
Verfahren eingeholt und in den neuen Planentwurf eingearbeitet.

Darüber hinaus ergaben sich aus der Neufassung des Generalverkehrsplanes, der Entwürfe zum Gebietsentwicklungsplan Westliches Münsterland und zum Landesentwicklungsplan VI umfassende planungsrelevante Vorgaben.

So wurde zum Beispiel durch den Generalverkehrsplan die Südtangente sowie die Nord-Ost-Umgehung B 474 n neu untersucht und teilweise neu trassiert.

Insbesondere haben die Untersuchungen zur Bevölkerungsprognose für die zukünftige Geltungsdauer des neuen Flächennutzungsplanes, die Untersuchungen hinsichtlich des Wohnflächen- und Gewerbeflächenbedarfs im Stadtgebiet und der Ortsteile einen enormen Zeitraum in Anspruch genommen. Auch die Erstellung verschiedener Gutachten zur Flächennutzungsplanaufstellung, z. B. "Land- und Forstwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan" u.a., haben zu Verzögerungen geführt.

Die Beteiligung der Bürger an der Flächennutzungsplanung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stehen kurz bevor, so daß mit der öffentlichen Auslegung Mitte des Jahres 1978 gerechnet werden kann.

Der neue Flächennutzungsplan-Entwurf wird deshalb im Herbst 1978 zur Genehmigung vorgelegt werden. Bis zum Jahresende 1978 kann damit gerechnet werden, daß für die Stadt Dülmen ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan besteht, der auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Bis zur Rechtsverbindlichkeit dieses neuen Flächennutzungsplanes kann mit der Weiterführung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 77/3 "Possenort" aus folgenden Gründen nicht gewartet werden:

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet in etwa 1000 m Entfernung vom Ortsteil Hausdülmen in südöstlicher Richtung. Der Bereich gehört zu dem in sich

geschlossenen Siedlungsraum "Süskenbrock". Im Anschluß an diesen Siedlungsraum befinden sich die Flächen der Wochenendhausgebiete "Süskenbrock".

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wurde seinerzeit ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes bis zum Feststellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung durchgeführt. Die Genehmigung dieser III. Änderung des bisherigen Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen konnte nicht mehr herbeigeführt werden, da allgemein die Bestandskraft des Dülmener Flächennutzungsplanes mit dem 31.12.1977 erloschen war.

Der im Bebauungsplangebiet ansässige Gewerbebetrieb bietet den Bewohnern dieses Gebietes, insbesondere auch Schwerbehinderten, zahlreiche Arbeitsplätze, deren Bestand auch in öffentlichem Interesse einer besonderen Sicherung bedarf. Insofern kommt den Erweiterungsabsichten dieses Betriebes - die einer planungsrechtlichen Absicherung bedürfen - eine herausragende Bedeutung zu.

Zur Realisierung der geplanten Betriebserweiterung sind staatliche Förderungen beantragt, die ebenfalls dieser Absicherung durch einen Bebauungsplan bedürfen.

Der Bebauungsplan soll deshalb als "vorausgehender Bebauungsplan" im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG aufgestellt bzw. weitergeführt werden.

2. Zweck und Träger der Maßnahme

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf schafft verbindliches Baurecht für das im Planteil dargestellte Plangebiet.

Das Plangebiet wird begrenzt im Osten durch den "Forstweg", im Süden durch die "Borkenbergstraße", im Westen durch den "Fichtenweg" und im Nordosten durch die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 14 und 15 der Flur 85, Gemarkung Dülmen-Kspl.

Zweck der Planung ist es, die vorhandene Wohnbebauung im Verhältnis zu dem bestehenden Gewerbebetrieb zu konsolidieren, arrondieren und auch planungsrechtlich abzusichern und darüber hinaus die dringend erforderlichen, gewerblichen Erweiterungsflächen zu schaffen.

Die Durchführung der baulichen Maßnahmen wird auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes von den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst vorgenommen.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

In seinem Geltungsbereich setzt dieser qualifizierte Bebauungsplan Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung verbindlich fest. Alle Baugrenzen wurden im Bereich der bebauten Grundstücke so festgesetzt, daß sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen wurden. Außerdem erscheint eine zusätzliche Bebauung im hinteren Bereich der Flurstücke 4, 6, 7, ~~und~~ 8 *und 10* der Flur 85 angesichts der erheblichen Grundstückstiefen angebracht zu sein.

Ausgehend von dem vorhandenen Gewerbebetrieb am "Forstweg" war das Plangebiet entsprechend der Nähe der Wohnbebauung gebietstypisch derart zu gliedern, daß den Forderungen des sogenannten "Abstandserlasses" Rechnung getragen wurde. Von Süden nach Nordosten wurde von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) auf ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) übergegangen, wobei sich die Wohnbebauung eingeschossig und die gewerbliche Bebauung bis maximal 3-geschossig darstellt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht § 17 BauO NW.

4. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt peripher durch die vorhandenen Straßen.

Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine geplante Stichstraße mit Wendemöglichkeit vom Forstweg ausgehend, die weitere Bebauung der sehr tiefen Grundstücke

Flur 85, Flurstücke 4, 6, 7, 8, 10 und 11 ermöglichen. Durch ausgewiesene Fußwege soll die Entfernung zur Borkenbergestraße verkürzt werden sowie auch der ausgewiesene Kinderspielplatz möglichst gefahrlos erreicht werden kann.

5. Grünflächen - Kinderspielplatz

Das Plangebiet ist auch in Zukunft relativ dünn besiedelt, so daß im Grundsatz auf den Grundstücken der Einfamilienhäuser genügend Freiflächen als Spielmöglichkeiten für Kleinkinder vorhanden sind. Darüber hinaus ist ein Kinderspielplatz von ca. 320 qm Fläche in zentraler Lage an der Stichstraße und Fußweg vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser erfolgt durch die Gelsenwasser AG und mit Strom durch die VEW. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind weitgehend vorhanden, so daß insbesondere auch die Ableitung der Abwässer im Trennsystem gesichert ist. Es sind ausreichende Anschlußmöglichkeiten vorhanden.

Das Plangebiet ist im Zentralabwasserplan Hausdülmen enthalten, mit Ausnahme des Flurstücks 14.

Die erforderliche Entwurfsergänzung wird durch die Stadt Dülmen aufgestellt und den zuständigen Behörden zur Genehmigung nach § 45 LWG vorgelegt.

Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird durch die Gelsenwasser AG. in Verbindung mit anderen Maßnahmen der Gemeinde sichergestellt. Die Abfallbeseitigung erfolgt nur auf den nach § 4 Abs. 1 AbfBG genehmigten Anlagen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Im Bebauungsplangebiet werden Bodenordnungsmaßnahmen auf freiwilliger Basis mit den beteiligten Eigentümern angestrebt.

Sollte jedoch eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht möglich sein, so werden folgende Bodenordnungsmaßnahmen angeordnet:

- | | |
|------------------------|-------------------|
| a) Umlegung gemäß | §§ 45 - 75 BBauG |
| b) Grenzregelung gemäß | §§ 80 - 84 BBauG |
| c) Enteignung gemäß | §§ 85 - 112 BBauG |

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Anlässlich der Planrealisierung könnte erwartet werden, daß sich aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum vorhandenen Gewerbebetrieb Immissionsbelastungen erhöhten Ausmaßes für die Bewohner der Gebäude "Forstweg" 24 und 30 ergeben. Diese Belastungen wären ohne ausreichende Schutzmaßnahmen nicht hinzunehmen. Die Grundstücksflächen sind dabei bereits zukünftig in die gewerblichen Bauflächen einbezogen.

Die Stadt Dülmen hat diesen Umstand erkannt und verhandelt zwischenzeitlich in zunehmendem Maße erfolgreich mit den Eigentümern unter der Zielsetzung, die Bewohner dieser beiden Gebäude umzusiedeln.

Soweit heute zu erkennen ist, werden die Bewohner der beabsichtigten Umsetzung zustimmen, so daß die möglichen Nachteile vermieden werden können.

Ansonsten sind im Plangebiet keine nachteiligen Auswirkungen der Planung in bezug auf die Wohnbevölkerung zu erkennen.

9. Immissionsschutz

Die Schallpegelmessungen des Gewerbeaufsichtsamtes Coesfeld haben gezeigt, daß die Immissionsgrenzwerte der an den Gewerbebetrieb angrenzenden Wohnbebauung nicht überschritten werden. Unter Berücksichtigung des "Abstandserlasses" (Rd. Erl. d. MAGS v. 25.7.74) sind im Bebauungsplan-Entwurf textliche Festsetzungen enthalten, durch die der Immissionsschutz im einzelnen geregelt und sichergestellt ist.

Insbesondere auch durch die besondere Gliederung des Plangebietes ist diesem Gesichtspunkt Rechnung getragen worden.

Desweiteren sind zur Verdeutlichung der Entfernungen zum WA-Gebiet die Abstände durch besondere Linien im Plan dargestellt. Die Anordnung eines Lärmschutzwalls mit Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung und der gewerblichen Baufläche soll der Schallminderung dienen und wird auch aus optischen Gründen zur Sicherung zum Betriebsgelände für erforderlich gehalten; sowie auch die weiteren Pflanzgebote die Flächen des Gewerbegebietes ein-grünen sollen.

10. Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 4,26 ha, die sich wie folgt aufgliedert:

Wohnbaufläche (WA)	=	0,953 ha	=	22,35 %
Mischbaufläche (MI)	=	1,050 ha	=	24,62 %
Gewerbliche Baufläche (GE)	=	2,060 ha	=	48,32 %
Verkehrsfläche	=	0,162 ha	=	3,80 %
Grünfläche (Kinderspielplatz)	=	0,032 ha	=	0,75 %
Versorgungsflächen (Trafo)	=	0,007 ha	=	0,16 %
				<hr/>
Gesamtfläche	=	4,264 ha	=	100,00 %

Vorhandene und geplante Wohnungseinheiten

$$28 \text{ WE} \times 3,5 \text{ E/WE} = 98 \text{ EW}$$

Vorhandene und geplante Wohndichte

$$\frac{98 \text{ EW}}{2,003 \text{ ha}} = 49 \text{ EW/ha}$$

11. Kosten der Maßnahme

Folgende überschläglich geschätzte Kosten werden bei der Realisierung dieses Planes entstehen:

a) Grunderwerb	ca.	58.200,00 DM
b) Straßen und Wegebau einschl. Beleuchtung	ca.	100.000,00 DM
c) Kanalbau	ca.	80.000,00 DM
d) Kinderspielplatz	ca.	15.000,00 DM
		<hr/>
Gesamtkosten	ca.	253.200,00 DM =====

12. Finanzierung der Maßnahme

Für die Finanzierung der Erschließung und Entsorgung dieses Bebauungsplangebietes wird durch Erhebung von anteilmäßigen Erschließungsbeiträgen und Haushaltsmitteln der Stadt Dülmen durchgeführt.

Die Versorgung wird durch den zuständigen Versorgungsträger durchgeführt und durch anteilmäßige Beiträge der Grundstückseigentümer finanziert.

Aufgestellt:

Dülmen, den 8. 11. 1977

Ergänzt:

Dülmen, den 19. 1. 1978
Dez. IV-61

I. V.


(Sobirey)
Beigeordneter

bitte wenden!