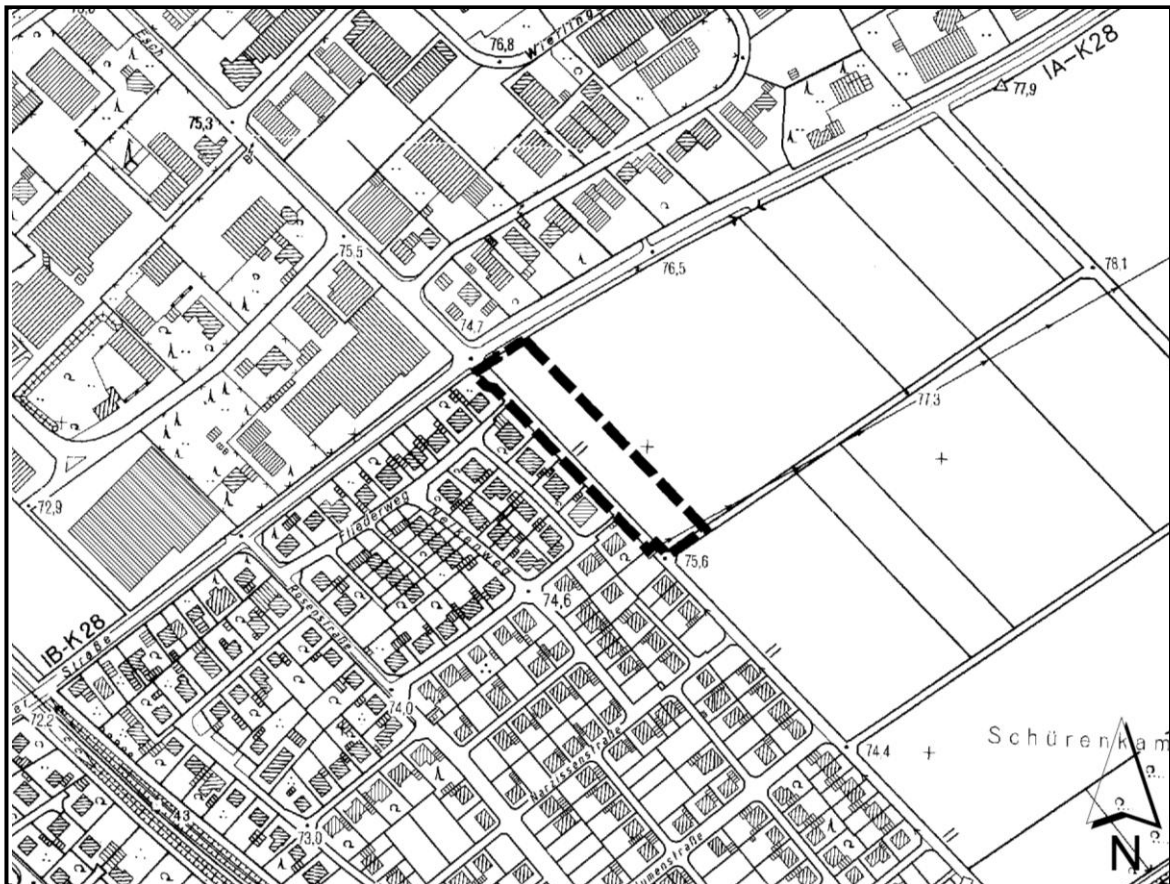


BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 231 „Auf dem Bleck III“



Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 53 und 55

Inhalt:

- 1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung**
- 3. Bestehendes Planungsrecht**
- 4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept**
- 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- 6. Örtliche Bauvorschriften**
- 7. Verkehrliche Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung, Schutz vor Starkregen**
- 9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung**
- 10. Immissionsschutz**
- 11. Maßnahmen zur Bodenordnung**
- 12. Beschleunigtes Verfahren, Berichtigung des FNP**
- 13. Altlasten, Bodenschutz**
- 14. Denkmalschutz**
- 15. Flächenbilanz**
- 16. Kosten**

Allgemeine städtebauliche Begründung

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in südöstlicher Lage zum Siedlungsschwerpunkt Dülmen-Mitte in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel und wird im Südwesten durch die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dernekamp, Teil I“, im Südosten durch den Wirtschaftsweg Nr. 359 sowie im Nordwesten durch die Hiddingseler Straße begrenzt. Im Nordosten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet schließt die Straße „Auf dem Bleck“ (vormals Wirtschaftsweg Nr. 353) zwischen dem Wirtschaftsweg Nr. 359 und der Hiddingseler Straße mit ein.

Durch eine Erweiterung der Grundstückstiefe zugunsten der Bebaubarkeit der Grundstücke hat sich gegenüber dem Einleitungsbeschluss eine entsprechende Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs ergeben. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 0,7 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung

Die Fläche des Plangebiets setzt sich zusammen aus der im städtischen Eigentum stehenden Fläche der Straße „Auf dem Bleck“ sowie einem Teil der nordöstlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche, der sich ebenfalls bereits in städtischem Eigentum befindet.

Der Bereich südlich des Geltungsbereichs wird wohnbaulich genutzt und ist vornehmlich mit Einzel- und Doppelhäuser bebaut. Im Nordwesten jenseits der Hiddingseler Straße grenzen die Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes Dernekamp, im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet sowie die südlich angrenzenden Flächen als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Der Bereich nördlich des Plangebiets sowie die Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes Dernekamp werden als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dülmen stellt die Flächen innerhalb des Plangebietes sowie die östlich angrenzenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die südwestlich angrenzenden Wohngebiete in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Dernekamp, Teil I“ sowie „Auf dem Bleck II“ werden als Wohnbaufläche, das Gewerbe- und Industriegebiet Dernekamp als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zusammen mit den nach Osten anschließenden landwirtschaftlichen Flächen dem planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Südwestlich des Plangebietes schließt unmittelbar die Wohnbaufläche des rechtskräftigen und seit den 1970er Jahren realisierten Bebauungsplans „Dernekamp, Teil I“, die sogenannte „Blumensiedlung“, an. Südöstlich angrenzend wurden in den letzten Jahren die Wohngebiete der Bebauungspläne „Auf dem Bleck II, Teilbereich I und II“ inklusive des Endausbaus der inneren Erschließung realisiert. Nordwestlich, jenseits der Hiddingseler Straße grenzt das Gewerbe- und Industriegebiet Dernekamp an.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Die Funktion des ehemaligen Wirtschaftsweges hat sich durch die Entwicklung der Baugebiete „Auf dem Bleck II“ geändert. Die heutige Straße „Auf dem Bleck“ bildet eine der beiden äußeren Erschließungsstraßen des in zwei Bauabschnitten entstandenen Wohngebietes, weshalb ein funktionsgerechter Straßenausbau erforderlich ist.

Vor diesem Hintergrund richtet sich eine Zielsetzung des Bebauungsplanes darauf, eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau des im Plangebiet gelegenen Abschnittes der Straße „Auf dem Bleck“ und dessen qualifizierten verkehrssicheren Anschluss an die Hiddingseler Straße zu schaffen.

Ausgehend von der Funktionalität dieser Erschließungsstraße richtet sich die Zielsetzung darüber hinaus auch darauf, in Höhe der Altbebauung „Dernekamp, Teil I“ auf der nordöstlichen Seite dieser neuen Erschließungsstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung zu schaffen. Dieses Ziel resultiert aus der Tatsache, dass die derzeitige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken durch das verfügbare Flächenangebot insbesondere im Ortsteil Dülmen-Mitte nicht gedeckt werden kann. Das Plangebiet stellt eine sinnvolle Arrondierung der Wohnbebauung in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Dernekamp, Teil I“ sowie „Auf dem Bleck II“ dar. Dabei sollen sich die zukünftigen Gebäude in Kubatur und Höhenentwicklung an der Bestandsbebauung orientieren.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Art der baulichen Nutzungen

Basierend auf der zugrundeliegenden Zielsetzung der Planung setzt der Bebauungsplan für die wohnbauliche Ergänzung der im Süden angrenzenden Bebauung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. In Anlehnung an die Nutzungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete südlich des Plangebietes sind die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Der Ausschluss dient unter anderem dem Erhalt der bestehenden Wohnstrukturen. Die nach § 13 BauNVO zulässigen Gebäude und Räume für freie Berufe bleiben von diesem Ausschluss unberührt.

Maß der baulichen Nutzungen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkten Zahl der Vollgeschosse und der damit verbundenen Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen eindeutig bestimmt. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich damit an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Geschossflächenzahlen (GFZ) ergeben sich durch die aufgrund der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgelegten Höhen der baulichen Anlagen, sodass die Festsetzung einer eigenständigen GFZ entbehrlich ist.

Es ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen, die sich an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung orientiert. Aus Gründen der Einbindung in das Landschaftsbild sowie in Anlehnung an die vorhandene angrenzende Bebauung wird die Höhe der Gebäude durch eine maximale Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudehöhe in Verbindung mit der Zweigeschossigkeit erfolgt auch, um sicherzustellen, dass einzelne Gebäude die Nachbarbebauung nicht unangemessen überragen.

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind in der Planzeichnung in Metern über NHN (Normalhöhennull) verbindlich festgesetzt und entsprechen einer Höhe von durchschnittlich ca. 4,10 m über der Oberkante der ausgebauten Planstraße. Als Traufhöhe wird die äußere Schnittlinie der Außenwandflächen mit der Dachhaut definiert. Bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen bezieht sich die Traufhöhe auf die Schnittlinien an den traufseitigen Außenwandflächen.

Ausnahmsweise lässt der Bebauungsplan zugunsten eines sogenannten Staffelgeschosses in der zweiten Geschossebene eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe um bis zu 2,20 m zu. Voraussetzung ist dabei, dass die Außenwände des obersten Geschosses über mehr als 3/4 ihrer Gesamtlänge gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurücktreten. So wird einerseits sichergestellt, dass das Staffelgeschoss seinem Wesen entsprechend deutlich gegenüber dem darunter liegenden Erdgeschoss zurücktritt, andererseits aber in Teilbereichen - z.B.

zur Erschließung über einen außenliegenden Treppenraum – bis an die Außenwand des Erdgeschosses heranreichen kann. Die Beschränkung der Ausnahmeregelung auf das oberste Geschoss bewirkt, dass oberhalb des Staffelgeschosses kein weiteres (ausbaufähiges) Dachgeschoss errichtet werden kann. Dies korrespondiert auch mit entsprechenden Ausnahmeregelungen zu den örtlichen Bauvorschriften. Die Festsetzungen sind insgesamt darauf ausgerichtet, dass die möglichen Staffelgeschosse sich in ihrer Kubatur im Rahmen der unter geneigten Dachflächen allgemein zulässigen Vollgeschosse halten.

Darüber hinaus darf die Traufhöhe auch überschritten werden, wenn sich diese Überschreitung auf Außenwandflächen an Dachaufbauten und Zwerchgiebeln beschränkt. Voraussetzung hierfür ist, dass Zwerchgiebel nicht mehr als 0,50 m vor die Außenwandfläche des Gebäudes hervortreten sowie in ihrer Breite nicht mehr als 1/3 der Länge der betreffenden Gebäudeseite einnehmen. Durch die Beschränkungen hinsichtlich der Größe und Gestaltung der Dachaufbauten bzw. Zwerchgiebel wird sichergestellt, dass diese sich dem Hauptgebäude optisch unterordnen.

Um sicherzustellen, dass aneinandergrenzende Hauptbaukörper einheitliche Traufhöhen erhalten, wird dieses im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die in der Planzeichnung in Metern über NHN verbindlich festgesetzte Gebäudehöhe wird als höchster Punkt der Dachfläche definiert und entspricht in Bezug auf die geplanten Straßenhöhen einer Gebäudehöhe von ca. 10,00 m. Von der festgesetzten Gebäudehöhe ausgenommen sind Schildgiebel, Schornsteine und mit der Dachfläche verbundene technische Anlagen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke festgesetzt. Damit wird die Voraussetzung für ein einheitlich geordnetes Erscheinungsbild geschaffen und der vordere Grundstücksbereich als zusammenhängende, südlich ausgerichtete Garten- und Freifläche gesichert. Diese Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt zugleich, dass die parallel zu der Erschließungsstraße verlaufenden Gasfernleitungen im vorderen Grundstücksbereich eine Bebauung ausschließen (s. Kap. 8).

Die festgesetzte Bautiefe beträgt insgesamt 16,00 m, ist aber in der Weise gegliedert, dass in einer Tiefe von 12,00 m der Hauptbaukörper im Rahmen der zuvor beschriebenen Höhenfestsetzungen errichtet werden kann. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, diese Bautiefe im Erdgeschoss um bis zu 4,00 m zu erweitern, wenn in diesem Bereich eine Gebäudehöhe von 4,10 m nicht überschritten wird. Diese Festsetzung dient insbesondere der Errichtung von Wintergärten und Terrassenüberdachungen oder anderen eingeschossigen Wohnhausanbauten.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Landesbauordnung (BauO NRW) festgelegt, um innerhalb des Wohngebietes ein homogenes und ansprechendes Siedlungsbild zu schaffen sowie um zu erreichen, dass sich die künftigen Gebäude baugestalterisch in die Ortsrandbebauung als auch in das Landschaftsbild einfügen. In diesem Sinne werden für aneinandergrenzende Hauptbaukörper hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltungen einheitliche Gestaltungsmaßstäbe festgesetzt. In gleicher Gestaltungsabsicht setzt der Bebauungsplan bei Dächern von Hauptbaukörpern, die einen First aufweisen, die Firstrichtung fest.

Die Hauptgebäude können sowohl mit Pultdächern mit einer Dachneigung von 20° bis 35°, als auch mit Sattel-, Walm- und Zeltdächern mit einer Neigung von 35° bis 45° errichtet werden. Bei Gebäuden, die die in Kap. 5 erläuterte Traufhöhenüberschreitung in Anspruch nehmen, sind ausnahmsweise auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass auf Staffelgeschossen entsprechend der dazu bestehenden Ausnahmefestsetzung zur Traufhöhe keine umfangreichen Dachgeschosse errichtet werden.

Desweiteren sind ausnahmsweise geringere Dachneigungen und Flachdächer an Dachaufbauten und Zwerchgiebeln sowie auf Anbauten und Terrassenüberdachungen (soweit diese in ihrer Grundfläche 1/3 der Gesamtfläche des Gebäudes nicht überschreiten) zulässig, da sich diese dem Hauptdach gestalterisch unterordnen.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als 1/3 der Trauflänge der betreffenden Dachfläche einnehmen. Durch die Beschränkungen hinsichtlich der Größe und Gestaltung der Dachaufbauten wird sichergestellt, dass diese sich dem Hauptgebäude optisch unterordnen.

Einfriedungen sind mit Ausnahme von Sichtschutzanlagen, die eine Länge von 6,00 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten, nur als Hecken zulässig, in die sichtoffene Drahtzäune unsichtbar eingesetzt werden können (s. Kap. 8).

Die Gestaltungsfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Auf dem Bleck“, die außerhalb des Geltungsbereichs im weiteren südöstlichen Verlauf bereits endausgebaut ist. Das geplante Wohngebiet befindet sich entlang dieser Verkehrsachse und die Grundstücke werden direkt darüber erschlossen. Der Ausbau der Straße soll als Tempo-30-Zone erfolgen und damit den bereits ausgebauten Teil

der Straße verlängern. Um die Voraussetzungen für einen entsprechenden Straßenausbau mit beidseitig geführtem Gehweg zu erfüllen, wird die derzeitige Straßenbreite von rund 7,00 m auf einen Querschnitt von 9,20 m erhöht.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Im öffentlichen Verkehrsraum werden darüber hinaus weitere Abstellmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Nordwestlich schließt die Straße „Auf dem Bleck“ an die Hiddingseler Straße an. Im Kreuzungsbereich mit der Hiddingseler Straße befindet sich östlich eine Eiche, die erhalten werden soll. Um beim Straßenausbau zum Einen die erforderlichen Abstände zum Stammfuß des Baumes und zum Anderen die verkehrstechnisch erforderlichen Radien einzuhalten, wird die Verkehrsfläche in der Weise festgesetzt, dass die Straße „Auf dem Bleck“ eine separate Rechtsabbiegerspur nordöstlich des Baumes erhalten kann, während der übrige Verkehr südwestlich des Baumes innerhalb der bestehenden und hier ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzten Straßenparzelle geführt werden soll. .

8. Ver- und Entsorgung, Schutz vor Starkregen

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erstmalig herzustellen. Dabei kann das Leitungsnetz im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße untergebracht werden. Gas- und Wasserversorgungsleitungen befinden sich bereits innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Die im Südwesten des Plangebietes bestehende 10 kV Freileitung wird im Zuge der Planung in die Erde verlegt und über öffentliche Flächen geführt.

Parallel zur Straße „Auf dem Bleck“ sowie weiter Richtung Norden entlang der Hiddingseler Straße verlaufen in den daran angrenzenden Grundstücksflächen unterirdisch zwei Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH, die durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert sind und deren Führung im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die erforderlichen Schutzstreifen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung als Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, zugunsten der Thyssengas GmbH gesichert. Im Bereich der Schutzstreifen und damit des festgesetzten Leitungsrechts besteht aufgrund der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten eine Baubeschränkung, die die Errichtung geschlossener Bauwerke und sonstiger baulicher Anlagen ausschließt. Ausgenommen davon sind Fahrbahnen, Stellplätze und Zufahrten aus Verbundsteinpflaster, Asphalt oder Schotter, während Einfriedungen unabhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu deren Gestaltung (vgl. Kap. 6) nach dem Inhalt der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Einzelfall mit der Thyssengas GmbH abzustimmen sind.

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) ist das von Dachflächen und versiegelten Grundstücksteilen abfließende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Nach den Ergebnissen der im November 2017 durchgeführten hydrogeologischen und geotechnischen Baugrunduntersuchung¹ ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Untersuchungsgebiet nicht umsetzbar. Mit Datum vom 08.01.2018 hat daher die Bezirksregierung Münster einer Erweiterung der Mischwasserkanalisation um das Erschließungsgebiet „Auf dem Bleck III“ zugestimmt, sodass neben dem im Plangebiet anfallenden Abwasser (Schmutzwasser) ebenfalls das Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation geleitet werden darf.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist auf der Grundlage des DVGW-Regelwerkes „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 für Allgemeine Wohngebiete und vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgesetzten ortsüblichen massiven Bauweise davon auszugehen, dass der Löschwasserbedarf im Rahmen des Grundschatzes 48 m³/h Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden beträgt. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Stadtwerke Dülmen GmbH diese erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden über das bestehende Leitungsnetz bereit stellen können, sodass auf diese Weise der Grundschatz sichergestellt ist.

Mit Blick auf die zunehmende Bedeutung des Schutzes von Baugebieten vor wild abfließendem Oberflächenwasser im Zuge von Starkregenereignissen und aufgrund der Tatsache, dass das nordwestlich des Plangebietes liegende unbebaute Grundstück gegenüber dem Plangebiet steigend höher liegt, ist die Mindesthöhe der Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie überflutungsgefährdeter Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Antritte zu Kellerhälsen usw.) in Metern über NHN verbindlich festgesetzt und entspricht in Bezug auf die geplanten Straßenhöhen einer Höhe von 0,50 m

Darüber hinaus ist die Mindesthöhe der Erdgeschossfußböden festgesetzt. Um eine grundlegende Sicherung der Gebäude gegenüber Starkregenereignissen sicherzustellen, sind die Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen, wie bspw. Kellerschächte und Antritte von Kellerhälsen mindestens 0,50 m über der geplanten Straßenhöhe anzulegen.

¹ Gutachterliche Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für das geplante Baugebiet „Auf dem Bleck, Teil III“ der Stadt Dülmen, GeoConsult Dülmen, 27.11.2017

9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung

Nach den Ergebnissen der im Dezember 2017 und Januar 2018 durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung² ist eine Beeinträchtigung der im Fachinformationssystem des LANUV aufgeführten planungsrelevanten Arten auf der Vorhabenfläche nicht zu erwarten. Insgesamt zeigt die artenschutzrechtliche Vorprüfung im Ergebnis, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG mit der Planung nicht begründet wird.

Aufgrund einer bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlichen Flächenversiegelung von weniger als 10.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (s. Kap. 12) Anwendung. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine im August 2018 durchgeführte Untersuchung³ der im Kreuzungsbereich der Straße „Auf dem Bleck“ und der Hiddingseler Straße befindlichen Eiche hat ergeben, dass diese eine eingeschränkte Vitalität mit einer voraussichtlichen Lebensdauer von über 10 Jahren aufweist. Unter Berücksichtigung der vom Baumgutachter empfohlenen Schutzabstände zwischen dem Stammfuß des Baumes und der geplanten Straße kann der Baum bei dem Ausbau der Straße erhalten werden. Insbesondere im Hinblick auf die stadtbildprägende Wirkung dieses markanten Einzelbaumes wird dessen Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt. Um die erforderlichen Abstände einzuhalten, wird die Fahrbahn geteilt, sodass eine Rechtsabbiegespur der Straße „Auf dem Bleck“ östlich und die sonstige Verkehrsfläche westlich am Baum vorbeigeführt wird. Hierdurch entsteht eine Straßeninsel, in der aufgrund einer entsprechenden Festsetzung bei natürlichen Abgang des bestehenden Baumes eine Ersatzpflanzung vorzunehmen ist.

10. Immissionsschutz

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78/4 „Industriegebiet Dernekamp Teil V“ an, der im Hinblick auf Anforderungen des Immissionsschutzes ein nach dem Abstanderlass aus dem Jahr 1977⁴ gegliedertes Industriegebiet festsetzt. Die Gliederung bezieht sich dabei

² Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Bebauungsplan „Auf dem Bleck, Teil III“ der Stadt Dülmen, in Dülmen, Umweltbüro Essen, 15.01.2018

³ Baumkontrolle nach VTA (Visuell Tree Assessment) bei der Stieleiche an der Hiddingseler Straße hinsichtlich des Allgemeinzustandes und der geplanten Neugestaltung des Einmündungsbereichs der Straße „Auf dem Bleck“ in Dülmen, Ulrich Pöppelmann, 25.08.2018

⁴ Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstanderlass), Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 02.11.1977 (MBI. NW, S. 1688)

auf den Schutz des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dernekamp“ südwestlich der Straße „Auf dem Bleck“. Die geplante Wohnbebauung rückt demgegenüber in geringem Umfang näher an das Industriegebiet heran.

Nach dem derzeitigen Genehmigungsstand der im Industriegebiet angesiedelten Betriebe sind immissionsschutzrechtliche Konflikte aufgrund der Nähe des Wohngebietes auszuschließen. Soweit im Hinblick auf den Rahmen der zulässigen Nutzungen innerhalb des Industriegebietes im Einzelfall Immissionskonflikte zu erwarten sind, können diese unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 15 BauNVO im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren gelöst werden. Danach steht die Zulässigkeit von Vorhaben unter dem Vorbehalt, dass von ihnen im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgehen können. Dabei wird unter Berücksichtigung des Gebotes gegenseitiger Rücksichtnahme ein entsprechend verminderter Schutzanspruch des Wohngebietes zugrundegelegt sein.

Es liegen keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit intensiver Tierhaltung in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, die immissionsschutzrechtliche Abstände erfordern würden.

Das im Rahmen eines 2013 durchgeführten Immissionsschutz-Gutachtens⁵ ermittelte Verkehrsaufkommen auf der Hiddingseleer Straße lässt auch bei der Hochrechnung der Verkehrsbelastung auf das Jahr 2030 mit einer Zunahme von jährlich 0,5% keine immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen der zukünftigen Bebauung erwarten.

11. Maßnahmen zur Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Planung und deren Umsetzung bereits vorliegen.

12. Beschleunigtes Verfahren, Berichtigung des FNP

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Auf dem Bleck III“ wird gem. § 13b BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche von rd. 7.000 m² die in § 13b definierte Größenschwelle von 10.000 m² nicht überschreitet und mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, werden die

⁵ Immissionsschutz-Gutachten: Verkehrslärmeinwirkung durch die Anbindung des Gewerbegebietes der ehemaligen Barbarakaserne in Dülmen, uppenkamp und partner Ahaus, 26.11.2013

Zulässigkeitsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB insgesamt erfüllt.

Da der rechtswirksame FNP das Plangebiet bisher abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitgleich mit dem Eintritt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes die Berichtigung des Flächennutzungsplans im Wege der Anpassung in der nachfolgend dargestellten Form beabsichtigt.



Abbildung: Gegenüberstellung der alten und der neuen Darstellung des Plangebietes und der Umgebung im FNP der Stadt Dülmen (eigene Darstellung)

13. Altlasten, Bodenschutz

Entlang der Hiddingseler Straße ist im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld eine Altlasten- und Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung „ehem. Boden- u. Bauschuttablg. Hiddingseler Weg in Dülmen-Kirchspiel“ erfasst. Soweit diese auch eine Teilfläche des Plangebietes betrifft, wurden im Rahmen einer im Mai 2018 durchgeführten Altlastenuntersuchung⁶ Rammkernsondierbohrungen in dem betreffenden Bereich durchgeführt. Als Ergebnis der Bohrungen konnte keine schädliche Bodenveränderung im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) nachgewiesen werden. Eine Überschreitung der in der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch angegebenen Prüfwerte

⁶ Orientierende Altlastenuntersuchung und Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für das geplante Baugebiet „Auf dem Bleck, Teil III“ der Stadt Dülmen, GeoConsult Dülmen, 05.05.2018

wurde nicht festgestellt, sodass eine schädliche Bodenveränderung im Hinblick auf die geplante Nutzung als Bauland für Wohngebäude nicht besteht.

Eine Inanspruchnahme von versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen zugunsten der Belange des Bodenschutzes ist aufgrund des unmittelbaren Standortbezuges entsprechend den Ausführungen zu Anlass, Ziel und Zweck der Planung nicht möglich.

14. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vorhanden. Soweit jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht grundsätzlich auszuschließen sind, wird im Bebauungsplan auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer hingewiesen.

15. Flächenbilanz

Festgesetzte Nutzung	Fläche in qm	Anteil i. v. H.
Allgemeines Wohngebiet	4.800	73
Öffentliche Verkehrsfläche	1.700	25
Öffentliche Grünfläche	200	2
Summe	6.700	100

16. Kosten

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist ohne Grunderwerbskosten von folgenden Aufwendungen für öffentliche Maßnahmen auszugehen:

Maßnahme	Betrag
Entwässerungsanlagen	100.000 €
Straßenbau	300.000 €
Summe	400.000€

Aufgestellt:
Dülmen, 15.02.2019
Dez. III / FB 61
i.V.

gez.
Mönter
Stadtbaurat