DER BÜRGERMEISTER
- FB 611 -

Dülmen, den 14.09.2001
Ku./No.

Nr.: BA 240-01
öffentlich

Der Bürgermeister
Fachbereich 11
Urschr.
FB 611
zurückgereicht.
Beschlossen entsprechend Beschlussentwurf.
I.A.
(Schriftführer/in)

Dülmen, 09.11.01

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:	Termin:	TOP:	Beratungsergebnis: ja nein Enth. / Bemerkungen u. Handz.
Bau.-A. (Entsch. zu b)	25.10.2001	2	Zustimmung
Stadtv.-V. (Entsch. zu a)	08.11.2001	7	Zustimmung

Tagesordnungspunkt

Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 01/1 "Schützenstraße/Weberstraße"
a) Beratung und Beschluss über Anregungen
b) Erneuter Entwurfsbeschluss

Zu a):

Beschlussentwürfe:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. Dem Hinweis des Landrates des Kreises Coesfeld mit Schreiben vom 23.04.2001 auf das Fehlen einer Aussage zu eventuell vorhandenen Schadstoffen im Boden wird durch eine Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan entsprochen.

   Der Anregung bezüglich der Freihaltung von Flächen, die innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes liegen, wird insofern entsprochen, als Einfriedungen und Nebenanlagen dort unzulässig sind sowie die Festsetzung einer Wildgehölzpflanzung im Bereich des Flötebaches zu einer Obstbaumpflanzung geändert wird.

   Die Hinweise mit Schreiben vom 04.12.2000 bezüglich eines Entwässerungsentwurfes gem. § 58 Landeswassergesetz (LWG) sowie bezüglich der Niederschlagswasserversickerung werden zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Fachbereiche weitergeleitet.

2. Der Anregung des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Niederlassung Coesfeld mit Schreiben vom 08.05.2001 sowie vom 06.12.2000 bezüglich der Forderung nach einem Zu- und Abfahrtsverbot entlang der gesamten freien Strecke der L 835 wird entsprochen.

...

Der Anregung bezüglich der Zulässigkeit und der Zustimmungspflichtigkeit von Werbeanlagen im Bereich der L 835 wird insofern entsprochen, als festgesetzt wird, dass Werbeanlagen im Nahbereich bis zu einem Abstand von 20 m zur L 835 unzulässig sind und in einem Bereich zwischen 20 m und 40 m Abstand von der L 835 nur ausnahmsweise zulässig sind.

Der Anregung, auf die Genehmigungsbedürftigkeit von Beleuchtungsanlagen im Bereich der L 835 durch eine textliche Festsetzungen hinzuweisen, wird nicht entsprochen.

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Fachbereiche weitergeleitet.

3. Der Anregung der Landwirtschaftskammer mit Schreiben vom 07.05.2001 bezüglich der Änderung der Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme in Form einer Wildgehölzpflanzung um die im Plangebiet befindliche Hofstelle wird entsprochen.

4. Der Anregung des Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverbandes mit Schreiben vom 07.05.2001 bezüglich der Änderung der Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme in Form einer Wildgehölzpflanzung um die im Plangebiet befindliche landwirtschaftliche Hofstelle wird entsprochen.

   Der Anregung, im Dorfgebiet MD 1.2 auch sonstige Gewerbebetriebe zuzulassen, wird entsprochen.

PRIVATE EINWENDER

5. Der Anregung der Eheleute Gerding, Schützenstraße 7, mit Schreiben vom 02.05.2001 wird nicht entsprochen.

6. Der Anregung der Eheleute Brockmann, Weberstraße 14, mit Niederschrift vom 08.05.2001 bezüglich des Verzichts auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Grundstück der Einwender wird entsprochen, insofern dass die genannte Festsetzung nunmehr für das Grundstück Flur 14, Flurstücke 93, 60 und 62 getroffen wird.

   Den übrigen Anregungen der Eheleute Brockmann wird nicht entsprochen.

7. Den Anregungen des Herrn Bernhard Sabe, Weberstraße 1, mit Schreiben vom 07.05.2001 und vom 28.06.2001 wird nicht entsprochen.

Begründungen:

Die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 09.04.2001 bis einschließlich 09.05.2001 sowie der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen sind der nachfolgenden Abwägung unterzogen worden:

...

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu 1.:

Landrat des Kreises Coesfeld, Schreiben vom 23.04.2001 (Anlage 1) und vom 04.12.2000 (Anlage 1a)

Bezüglich der Hinweise des Fachdienstes Altlasten auf das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ist festzustellen, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen finden und insoweit die Regelungen der BBodSchV gegenstandslos sind. Eine entsprechende Aussage wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Die unter dem Punkt "Oberflächengewässer" vorgebrachte Anregung, dass Flächen, die innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes liegen, von jeglicher Abfluss behindernden Bepflanzung und Bebauung freizuhalten sind, betrifft die an den Flöthbach angrenzenden Flächen und dort insbesondere die Grundstücke, für die Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen zum Ausgleich getroffen worden sind. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Kreises keine Anregung zu diesem Punkt vorgebracht. Der Anregung, die somit erst im Rahmen der Offenlage vorgebracht wurde, wird dahingehend entsprochen, dass für die betroffenen Ausgleichsflächen anstatt der bisher festgesetzten ggf. abflussbehindernden Wildgehölzpflanzung die Anpflanzung von Obstbäumen in Form einer Streuobstwiese festgesetzt wird, womit weiterhin das Ziel der Eingrünung des Ortsrandes und des Bereiches des Flöthbaches erreicht und zugleich der Wasserabfluss im Hochwasserfall nicht behindert wird. Des Weiteren werden Einfriedungen und Nebenanlagen innerhalb des natürlichen Überschwemmungsbereiches ausgeschlossen.

Zu dem Hinweis des Fachdienstes Häusliche Abwasserbeseitigung bezüglich einer ordnungsgemäßen Schmutzwasserbeseitigung ist festzustellen, dass durch bestehende und auf Grundlage der Genehmigung gem. § 58 LWG vom 26.06.1990 errichteten Schmutzwasserkanäle innerhalb des Plangebietes die planungsrechtlichen und abwassertechnischen Voraussetzungen grundsätzlich erfüllt sind. Soweit für Ergänzungen des Kanalsystems ggf. weitergehende Genehmigungsanforderungen bestehen, bleiben diese der Durchführung des Bebauungsplanes vorbehalten und werden zuständigkeitshalber dem Abwasserwerk zugeleitet.

Nach den Anforderungen des § 51 a LWG, auf die der Fachdienst Niederschlagswasserbeseitigung hinweist, sind die auf den Grundstücken anfallenden unverschmutzten Niederschlagwässer auf den Grundstücken zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Ausgehend von einer gutachterlichen Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Bodens werden durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 750 qm für Baugrundstücke, die Festsetzung einer maximalen Grundfläche für Wohngebäude und Nebenanlagen einschließlich der Versiegelung durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet die grundlegenden Voraussetzungen für eine entsprechende Beseitigung des Niederschlagswassers geschaffen.
In Abhängigkeit von den Anforderungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung bzw. den jeweiligen wasserrechtlichen Bedingungen besteht darüber hinaus die Möglichkeit der Einleitung in den Flöthbach als Vorfluter und die Möglichkeit des Anschlusses an den in der Weberstraße vorhandenen Regenwasserkanal.

...

Zu 2.:

Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Coesfeld, Schreiben vom 08.05.2001 (Anlage 2) und vom 06.12.2000 (Anlage 2a)

Die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes entlang der L 835 dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses auf der Landesstraße. Sie ist im Bebauungsplan für den Bereich nördlich des Kreisverkehrs, wo in der Örtlichkeit bislang zwei Feldzufahrten vorhanden sind und bis zur Aufnahme der neuen Nutzung auch bestehen bleiben können, bereits vorgesehen. In dem Bereich südlich des Kreisverkehrs sind bisher keine Zufahrten vorhanden, außerdem verläuft parallel zur L 835 ein Graben, der die Anlage von Zufahrten erschwert. Da der an die L 835 angrenzende Bereich nördlich und südlich des Kreisverkehrs als private Grünfläche mit einer Pflanzbindung für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt ist und in dem betroffenen Bereich südlich des Kreisverkehrs die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zur Weberstraße orientiert sind, ist zwar nicht mit einem umfangreichen von diesen Flächen ausgehenden Verkehr zu rechnen, gleichwohl würde die ohne ein Zu- und Abfahrtsverbot zulässige Errichtung einzelner Zufahrten eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der L 835 bedeuten - insbesondere im Hinblick auf die relativ kurze Entfernung zwischen dem Kreisverkehr und der Einmündung der Weberstraße. Da zudem die Erreichbarkeit der betroffenen Flächen von der Weber- bzw. Schützenstraße aus gewährleistet ist, wird der Anregung entsprochen.

Die Anregungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen im Verlauf der L 835 basieren auf der Tatsache, dass der betroffene Teil des Plangebietes sich außerhalb der Ortsdurchfahrt dieser Landesstraße befindet und insoweit nach derzeitiger Rechtslage dort die Regelungen der §§ 25 und 28 Straßen- und Wegegesetz (StrWG NRW) Anwendung finden. Gem. § 25 StrWG NRW bedarf die Errichtung, erhebliche Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Nach § 28 StrWG NRW dürfen Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden. Da einerseits mit dem Bebauungsplan abschließende Regelungen über die (planungsrechtliche) Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches zu treffen sind und in dieser Konsequenz auch der zuvor genannte straßenrechtliche Zustimmungsvorbehalt entfällt, andererseits jedoch eine kategorische Festsetzung über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Werbeanlagen unter Berücksichtigung sowohl verkehrlicher Belange wie aber auch privater Interessen kaum sachgerecht zu begründen wäre, wird den Anregungen insoweit entsprochen, als nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Werbeanlagen im unmittelbaren Nahbereich von bis zu 20 m zur L 835 unzulässig sind, in einem Bereich von 20 bis 40 m jedoch ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn - im Sinne der vorgebrachten Anregungen - Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 835 ausgeschlossen sind. Soweit auf Grundlage dieser Festsetzung im Rahmen entsprechender bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren hinsichtlich der hier betroffenen verkehrlichen Belange eine Beteiligung des zuständigen Straßenbaulastträgers erfolgt, wird mit ergänzendem Hinweis auf das darin eingeschlossene Zustimmungsbedürfnis verwiesen.

Der vom Landesbetrieb Straßenbau getroffenen Anregung, in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufzunehmen, nach der Beleuchtungsanlagen im 40,00 m Bereich der L 551 nicht vorgesehen seien und der Genehmigung des Straßenbaulastträgers gemäß § 25 StrWG NW bedürften, kann in mehrfacher Hinsicht nicht entsprochen werden.

...

Grundsätzlich ist klarzustellen, dass eine Festsetzung, die die Zulässigkeit bestimmter baulicher Anlagen nicht an inhaltliche Kriterien sondern ausschließlich an die Durchführung eines bestimmten Genehmigungsverfahrens bindet, sowohl die erforderliche Rechtsgrundlage als auch die notwendige Eindeutigkeit fehlt und insoweit generell dem planungsrechtlich bestimmten Regelungsgehalt eines Bebauungsplanes entzogen ist. Der Hinweis auf den in § 25 StrWG NW enthaltenen Zustimmungsvorbehalt der Straßenbaubehörde für Bauvorhaben innerhalb eines Bereiches von 40 m zu Landesstraßen geht dabei insoweit fehl, als dieser Zustimmungsvorbehalt nach den näheren Bestimmungen des § 25 (5) StrWG NW eben gerade für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes entfällt, wenn dieses Vorhaben den planerischen Festsetzungen entspricht.
Die zuvor erwähnte Regelung des § 25 (5) StrWG NW erklärt sich aus der instrumentellen Funktion eines Bebauungsplanes, der als verbindlicher Bauleitplan zwangsläufig mit der Anforderung verbunden ist, abschließende und - wie zuvor erwähnt - eindeutige Regelungen über die Zulässigkeit baulicher Anlagen festzulegen.
Demgegenüber erfasst der in den Stellungnahmen des Landesbetriebes Straßenbau verwendete und sowohl bauplanungs- wie auch bauordnungsrechtlich unspezifische Begriff der "Beleuchtungsanlage" ein nicht näher abgrenzbares Spektrum unterschiedlichster Anlagen und Einrichtungen, zu denen z. B. auch solche Beleuchtungsanlagen zu rechnen sein könnten, die einen notwendigen Bestandteil der - zumindest innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - allgemein zulässigen baulichen Anlagen bilden oder aber die selber keine bauliche Anlage in planungsrechtlichem Sinne darstellen und daher dem Regelungsgehalt eines Bebauungsplanes entzogen sind. Damit ist letztlich nicht nachzuvollziehen, welche baulichen oder sonstigen Anlagen unter welchen Voraussetzungen bzw. nach welchen Kriterien der Landesbetrieb Straßenbau in dem betreffenden Planbereich von einer Zulässigkeit auszuschließen beabsichtigt. Darüber hinaus, dass schon in Abhängigkeit von der Existenz einer entsprechenden Rechtsgrundlage allenfalls einzelne der denkbaren Arten von "Beleuchtungsanlagen" in den Regelungsumfang eines Bebauungsplanes einzubeziehen wären, lässt die Unklarheit darüber, welche Anlagen mit welchem Zweck bestimmten Zulässigkeitsvoraussetzungen unterzogen werden sollen, eine den Erfordernissen des Planungsrechtes entsprechende Festsetzung des Bebauungsplanes jedenfalls nicht zu.

Der mit Schreiben vom 08.05.2001 geäußerte Hinweis auf die Notwendigkeit einer Verwaltungsvereinbarung zum Anschluss der Gemeindestraßen Bergsheide und Weberstraße an die L 835 ist für das Planverfahren ohne Belang und bezieht sich ausschließlich auf die Durchführung des Bebauungsplanes. Zur weiteren Berücksichtigung wird dieser Hinweis dem zuständigen Fachbereich "Straßenbau" zugeleitet.

Zu 3.:

Landwirtschaftskammer, Schreiben vom 07.05.2001 (Anlage 3)

Die Anregung, mit dem Eigentümer der Hofstelle einen Alternativstandort für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen, erfolgt im Hinblick auf die Bewirtschaftung der Hofstelle und der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, die durch die Festsetzung einer Wildgehölzpflanzung rund um die Hofstelle stark eingeschränkt würde. Die Zielsetzung der Festsetzung ist die Eingrünung der Hofstelle und der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen (zu denen u.a. auch Wohngebäude zählen), die das Bild einer landwirtschaftlichen Hofstelle letztlich völlig verändern können. Die betroffene Fläche grenzt direkt an den Außenbereich und die dortigen großräumigen landwirtschaftlich genutzten

Flächen und soll durch Pflanzmaßnahmen in die Landschaft eingebunden werden. Da das Ziel der Eingrünung auch durch eine andere Art der Bepflanzung erreicht werden kann, ist die Festsetzung dahingehend geändert worden, dass nunmehr anstatt einer dreireihigen Wildgehölzpflanzung in dem Bereich um die Hofstelle bodenständige, heimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen sind und in dem Bereich nördlich der Hofstelle eine Streuobstwiese anzulegen ist. Durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Dülmen und dem Eigentümer der Hofstelle wird die zeitliche Abfolge der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

Die Festsetzung von großkronigen Einzelbäumen als Ausgleichsmaßnahme für naturschutzrechtliche Eingriffe durch den Bebauungsplan entspricht den Vorschlägen des Dorfentwicklungskonzeptes, das einen Mangel an ortsbildprägender Baumsubstanz beklagt und die Neupflanzung von Einzelbäumen gerade auch im Bereich der Schützenstraße anregt.

Zu 4.:

Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband, Schreiben vom 07.05.2001 (Anlage 4)

Der Anregung zur Änderung der Ausgleichsmaßnahme in Form der Wildgehölzpflanzung um die Hofstelle wird entsprochen. Zur inhaltlichen Begründung wird auf Nr. 3 dieses Punktes verwiesen.

Da gemäß § 5 BauNVO in Dorfgebieten lediglich sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sein können und Immissionskonflikte nicht anzunehmen sind, wird der Anregung entsprochen, diese Nutzung im Bereich MD 1.2 allgemein zuzulassen. Aus städtbaulicher Hinsicht ist die Anbindung an die Schützenstraße wegen der abseitigen Lage dieses Bereiches zwar nicht optimal, der Ausschluss der genannten Nutzung erscheint jedoch gegenüber der schon heute im Rahmen der Regelungen des § 35 BauGB zulässigen Nutzungsänderungen unverhältnismäßig.

PRIVATE EINWENDER

Zu 5.:

Eheleute Gerding, Schützenstraße 7, mit Schreiben vom 02.05.2001 (Anlage 5)

Die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks Flur 14, Flurstück 73 in einer Größe von ca. 100 qm ist aus verkehrstechnischer Sicht erforderlich. Die vorhandene Parzellenbreite des Straßenabschnittes zwischen Bergsheide und Schützenstraße von 4 m ist im Einmündungsbereich nicht ausreichend, um einen sicheren und ungehinderten Verkehrsablauf zu ermöglichen. Erschwerend kommt hinzu, dass sich auf der anderen Seite der Einmündung die Trafostation der Stadtwerke befindet, deren Verlagerung zugunsten einer Aufweitung des Einmündungsbereiches auf dieser Seite der Wegeparzelle mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden wäre.
Da die betreffende Fläche mit einer Größe von ca. 100 qm lediglich einen untergeordneten Teil des etwa 1251 qm großen Gesamtgrundstückes betrifft und insoweit dessen Nutzung als Grünland nicht in wesentlichem oder existentiellen Umfang beeinträchtigt wird, steht die Festsetzung somit nicht in erkennbarem Mißverhältnis zu den geäußerten Interessen des Einwenders. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung des Bebauungsplanes

...

lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Verkehrsfläche schafft, während die tatsächliche Herstellung der Straße und die dazu erforderlichen eigentumsrechtlichen Voraussetzungen nachgeordneten Verfahren vorbehalten bleiben.

Zu 6.:

Eheleute Brockmann, Weberstraße 14, Niederschrift vom 08.05.2001 (Anlage 6)

Ausgehend von den Anforderungen des § 1 a BauGB i.V.m. § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) richtet sich die Zielsetzung des Bebauungsplanes grundsätzlich auf eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Da die zu diesem Zweck festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen entlang der L 835 und entlang des Flöthbaches nicht nur im Nebeneffekt die Voraussetzungen für eine sinnvolle Eingrünung des Baugebietes schaffen sondern sich auf Flächen beziehen, die aufgrund ihrer Nähe zur Landesstraße bzw. ihrer Lage im natürlichen Überschwemmungsgebiet einer baulichen Nutzung ohnehin weitestgehend entzogen bleiben, führen die hier ausschließlich innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zu keinen wesentlichen Einschränkungen für die bauliche Entwicklung auf den betroffenen Grundstücken. Insoweit der Umfang der festgesetzten Maßnahmen auf der Basis der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" des Landes Nordrhein-Westfalen ermittelt wurde, muß davon ausgegangen werden, dass das Größenverhältnis zwischen Eingriffs- und Ausgleichsflächen den Grundsätzen einer sachgerechten Planungskonzeption entspricht. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung von Maßnahmen auf privaten Grundstück innerhalb des Plangebietes im Gegensatz zu Kompensationsmaßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Plangebietes eine unmittelbare zeitliche und finanzielle Steuerung durch den Eigentümer ermöglicht.

Die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe, der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten möglichen Zweigeschossigkeit zu sehen. Sie zielt auf eine Beschränkung der Gebäudehöhe und ein homogenes städtebauliches Bild mit Anpassung an die bestehenden in der Mehrzahl (optisch) eingeschossigen Wohngebäude, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss ermöglicht wird. Das festgesetzte Maß von 4,0 m bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der zugeordneten Erschließungsstraße. Es ist so gewählt, dass eine angemessene Geschosshöhe und ein üblicher Dach- und Wandaufbau realisierbar sind.

Die Einwendung, dass eine Schmutz- und Regenwasserentwässerungsplanung für das Baugebiet fehlt, ist unbegründet. Bis auf ein Grundstück, für dessen Anschluss der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage bildet, sind alle derzeit bebauten Grundstücke an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die neu zu bildenden Grundstücke können ebenfalls angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser kann entsprechend den Anforderungen des § 51 a LWG entweder auf den einzelnen Grundstücken versickert oder in den Vorfluter oder in den in der Weberstraße liegenden Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) dient der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des Grundstücks Flurstück 94. Die bisherige Lage des GFL ist im Hinblick auf die kürzeste und damit ko-

...

stenmäßig günstigste Verbindung mit dem städtischen Schmutzwasserkanal erfolgt. Die Verlegung auf die Flurstücke 93, 60 und 62 entspricht jedoch der in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Erschließung des Grundstücks. Daneben ist darauf hinzuweisen, dass die Eigentümer der genannten zu belastenden und des begünstigten Flurstücks in einem Familienverhältnis stehen.

Zu 7.:

Herr Bernhard Sabe, Weberstraße 1, Schreiben vom 07.05.2001 und vom 28.06.2001 (Anlage 7 und 7a)

Der Einwender spricht sich gegen die Festsetzung eines Fuß- und Radweges als Verbindung zwischen Weberstraße und Eickholt aus, da diese nicht erforderlich sei und er nicht bereit sei, dafür Grundstücksteile an die Stadt zu verkaufen. Die Festsetzung erfolgt u.a. im Hinblick auf das von der Dorfgemeinschaft Hiddingsel entwickelte Radwege-Konzept, das zum Ziel hat, typisch dörfliche kurze Verbindungswege wiederzubeleben oder neu zu schaffen. Die im Bebauungsplan gewählte Lage des Fuß- und Radweges bietet sich an für eine Verbindung der beiden Straßenzüge, da schon eine Zuwegung zu einem bislang gärtnerisch genutzten Teilstück des Grundstücks Sabe besteht, die an einer raumbildenden Hainbuchenhecke entlang führt; außerdem ist der Anschlussbereich am Eickholt in dem betreffenden Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt und befindet sich im Eigentum der Stadt Dülmen. Eine Verlegung des Fuß- und Radweges auf die andere Seite der Hecke auf das Grundstück eines anderen Eigentümers brächte keine Verbesserung, da für den Anschluss an den Eickholt in jedem Fall noch der hintere Teil des Grundstücks des Einwenders betroffen ist.

Der Anregung, auf die Verbreiterung der Weberstraße auf 6,0 m zu verzichten, wird nicht entsprochen, da die vorhandene Parzellenbreite von 4,0 m nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) nicht ausreichend ist für den Begegnungsfall zweier Fahrzeuge, insbesondere für Begegnungen mit Feuerwehr- und Müllfahrzeugen und insoweit die Festsetzung aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Bei dem betroffenen Bereich, der verbreitert werden soll, handelt es sich außerdem um den Straßenteil, der unmittelbar an die Einmündung in die L 835 anschließt. Auch aus Gründen des Verkehrsflusses auf der Landesstraße ist die Aufweitung daher erforderlich. Es ist darauf hinzuweisen, dass mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche in einer Breite von 6,0 m lediglich die Parzellenbreite bestimmt wird, aber noch keine Aussage über die Fahrbahnbreite getroffen wird. Die endgültige Ausbauplanung wird durch einen gesonderten Beschluss des Bauausschusses gefasst.

Die Anregung, die Grünflächen des gesamten Plangebietes prozentual auf alle Grundstückseigentümer zu verteilen, bezieht sich offensichtlich auf die Zuordnung der Ausgleichsflächen. Der Bebauungsplanentwurf setzt Ausgleichsmaßnahmen fest, die sowohl ökologisch und städtebaulich sinnvoll angeordnet sind als auch die einzelnen Grundstückseigentümer entsprechend den auf ihren Grundstücken durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen belasten. Der Einwender selbst erhält durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vier Bauplätze und Erweiterungsmöglichkeiten am Bestandsgebäude. Diese gegenüber dem heutigen Beurteilungsspielraum nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) erheblich erweiterten Bebauungsmöglichkeiten bedeuten einen Eingriff, der auszugleichen ist. Entsprechend setzt der Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen fest, die hier als Streuobstwiesen auszubilden sind. Zur weiteren Begründung wird inhaltlich auf den ersten Absatz unter Nr. 6 dieses Punktes der Beschlussvorlage verwiesen. Aufgrund der vorliegend gerech-

...

ten Verteilung und Zuordnung der Ausgleichsflächen ist ein Umlegungsverfahren hier nicht erforderlich.

Zu b):

Beschlussentwurf:

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zurzeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 01/1 "Schützenstraße/Weberstraße" in der Gemarkung Hiddingsel in der nach seiner öffentlichen Auslegung geänderten und ergänzten Fassung erneut als Entwurf beschlosssen und einschließlich seiner ebenfalls geänderten und ergänzten Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB zur Offenlage bestimmt. Dabei wird bestimmt, dass bei der erneuten öffentlichen Auslegung Anregungen nur zu geänderten und ergänzten Teilen des Entwurfes vorgebracht werden können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung werden als gesonderte Niederschriften gemäß § 52 der Gemeindordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung, beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Dülmen aufbewahrt.

Begründung:

Da die überwiegenden inhaltlichen Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes mit einzelnen im Rahmen des bisherigen Planverfahrens vorgebrachten Anregungen im Zusammenhang stehen, wird hierzu auf die Beratungen, Beschlüsse und Begründungen zu Punkt a) dieser Beschlussvorlage verwiesen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass des Weiteren teilweise redaktionelle Änderungen vorgenommen wurden, die keinen Einfluss auf die Inhalte des Bebauungsplanes haben.

Die mit dem erneuten Entwurfsbeschluss verbundene Bestimmung, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können, resultiert aus der Tatsache, dass sowohl inhaltlich als auch räumlich die weit überwiegenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfes und somit auch die in diesem Zusammenhang stehenden Abwägungsentscheidungen durch die nunmehr vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen weder unmittelbar noch mittelbar tangiert werden. Unter dieser Voraussetzung ergibt sich daher keine Veranlassung, erneut Anregungen für den gesamten Bebauungsplan zuzulassen.

Formal entspricht die Beschränkung der Einwendungsmöglichkeiten den Regelungen des
§ 3 Abs. 3 BauGB über die Änderungen und Ergänzungen eines Bebauungsplanentwurfes nach seiner öffentlichen Auslegung.

Agendarelevanz

Die nachhaltige Entwicklung, die in der Lokalen Agenda als übergeordnetes Ziel verfolgt wird, hat direkten Eingang in das Baugesetzbuch gefunden und

...

sichert somit die Umsetzung des Nachhaltigkeitsgedankens auch in der Bauleitplanung. Nach den im § 1 BauGB formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Ein Bauleitplan ist grundsätzlich in all seinen Komponenten - Bebauung, Nutzung, Erschließung, Grünordnung – agendarelevant und schließt die vorhergesehene Bürgerbeteiligung verfahrensrechtlich bereits ein. Die Ziele und die Grundsätze der Bauleitplanung im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sind in Form von Planungsleitlinien zusammengefasst. Beispielhaft, also nicht abschließend seien aufgeführt:

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Belange des Denkmalschutzes, des Umweltschutzes, der Wirtschaft und des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Peronennahverkehrs.

Die beispielhaft aufgeführten zu berücksichtigenden Belange umfassen somit sowohl ökologische, ökonomische als auch soziale Aspekte. Der im Rahmen der Agenda geforderte Einklang dieser oft auch konkurrierenden Nutzungsansprüche ist nach den Grundlagen des BauGB in der Abwägung herbeizuführen.

Bei dem hier zum Beschluss vorliegenden Bauleitplanentwurf ist in bezug auf die Agendarelevanz besonders hervorzuheben, dass die Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan auf privaten Flächen verursachten Eingriffe innerhalb des Plangebietes angeordnet werden und der Ortsrand in diesem Bereich eine neue landschaftsangepasste Gestaltung erfährt. Der Übergang zur münsterländischen Parklandschaft wird mit dorftypischen Mitteln in Form von Einzelbaumpflanzungen und Streuobstwiesen herausgebildet und erkennbar gemacht (s. auch Begründung zum Bebauungsplan).
Durch die Festsetzung eines Fuß- und Radweges im Anschluß an das angrenzende Wohngebiet "Am Lohrkamp" wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen für eine fußläufige Vernetzung des Siedlungsbereiches mit den im Dorfumfeld noch vorhandenen oder in früheren Zeiten begangenen Wegeverbindungen, deren Wiederentdeckung und -belebung z.B. von der Dorfgemeinschaft Hiddingsel angestrebt wird.
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die bestehenden Gewerbebetriebe an ihren Standorten gesichert, wodurch Arbeitsplätze vor Ort erhalten und die Wirtschaft gestärkt wird.
Daneben sieht der Bebauungsplan eine maßstäbliche Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung vor, die an den dörflichen Charakter dieses Siedlungssplitters anknüpft.

In Vertretung

Leushacke
Beigeordneter

Anlage 1

KREIS COESFELD
Der Landrat

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadtverwaltung
611 Verbindl. Bauleitplanung
Frau Wiechers
Overbergplatz 3

48249 Dülmen

Abteilung: 370.3 Wasserwirtschaft
Aktenzeichen: 370.3.3.4.16-117
Auskunft: Frau Denne
Gebäude: Kreishaus I, Friedrich-Ebert-Str. 7
Zimmer-Nr.: 310
Telefon: 02541 / 18-524
Zentrale: 02541 / 18-0
Telefax: 02541 / 18-222
e-mail: wasserbehoerde@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Stadtverwaltung Dülmen
Eing.: 25. April 2001
Amt 61 Anl.

Datum: 23.04.2001

611 S.RS. Lnd

Aufstellung des Bebauungsplanes „Schützenstraße/Weberstraße“
hier: Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Dortiges Schreiben vom 04.04.2001

Sehr geehrte Frau Wiechers,

der Fachdienst **Altlasten** gibt folgende Stellungnahme zu og. Bebauungsplan ab:
Es fehlt eine Aussage zur Einhaltung oder Überschreitung der Prüfwerte gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV zum Hintergrundgehalt evtl. vorhandener Schadstoffe im Boden.

Besteht der Verdacht, dass schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit zu befürchten sind, so finden für die Erfassung, Untersuchung, Bewertung und Sanierung die Vorschriften des BBodSchG Anwendung.

Der Fachdienst **Oberflächengewässer** erklärt:
Die Flächen die innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes liegen sind von jeglicher abflußbehindernder Bepflanzung sowie von jeglicher Bebauung (auch Zäune) freizuhalten.

Der Fachdienst **Häusliche Abwasserbeseitigung** fordert, dass die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes in einem zu erstellenden Entwässerungsentwurf nachzuweisen ist (§ 58 LWG).

Der Fachdienst **Niederschlagswasserbeseitigung** äußert:
Die Niederschlagswasserbeseitigung hat entsprechend dem § 51a LWG zu erfolgen. Hierzu wird auf den RdErl. des MURL vom 18.05.1998 verwiesen.

Entsprechend dem RdErl. des MURL vom 18.05.1998 sollte ein frühzeitige Abstimmung mit der Abt. 370.3 - Wasserwirtschaft - des Kreises Coesfeld und dem StUA Münster erfolgen. Auf die notwendigen Ermittlungen hierzu durch die Gemeinde wird hingewiesen.

Der Fachdienst **Untere Landschaftsbehörde** trägt keine Einwendungen gegen die Planung vor.
Es wird davon ausgegangen, dass die externe Kompensationsmaßnahme (Teilfläche) in einem jeder Zeit nachvollziehbaren Kompensationskataster geführt und aufgenommen wird.

Seitens des Fachdienstes **Straßenbau** bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Stöhler

Stöhler

Anlage

Anlage 1a

KREIS COESFELD
Der Landrat

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadtverwaltung
611 Verbindl. Bauleitplanung
Postfach 1551

48236 Dülmen

Abteilung: 370.3 Wasserwirtschaft
Aktenzeichen: 370.3.3.4.16-117
Auskunft: Frau Brathe
Gebäude: Kreishaus I, Friedrich-Ebert-Str. 7
Zimmer-Nr.: 310
Telefon: 02541 / 18-501
Zentrale: 02541 / 18-0
Telefax: 02541 / 18-222
e-mail: wasserbehoerde@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Stadtverwaltung Dülmen
Eing.: 06. Dez. 2000
Amt 61 Anl.

Datum: 4.12.2000

10m 6/12 611/612 Uml

33. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Schützenstraße"
Aufstellung des Bebauungsplanes "Schützenstraße/Weberstraße"
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Kreis Coesfeld erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die og. Planvorhaben.

Die **Brandschutzdienststelle** weist auf folgendes hin:
1. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 800 Ltr./Min. 2 Stunden im Planbereich sicherzustellen.
2. Werden verkehrsberuhigte Maßnahmen geplant, sind diese so zu gestalten, dass der Einsatz von Rettungs- und Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nicht beeinträchtigt oder behindert wird.

Der Fachdienst **Altlasten** gibt folgende Stellungnahme ab:
Es fehlt eine Aussage gem. Bundes-Bodenschutzgesetzes - BBodSchG- zum Hintergrundgehalt evtl. vorhandener Schadstoffe im Boden.

Besteht der Verdacht, dass schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit zu befürchten sind, so finden für die Erfassung, Untersuchung, Bewertung und Sanierung die Vorschriften des BBodSchG Anwendung.

Für den Bereich des jetzt überplanten Gebietes sind bisher im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld keine Verdachtsflächen und Altlastenflächen aufgenommen worden.

Der Fachdienst **häusliche Abwasserbeseitigung** teilt folgendes mit:
Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes ist in einem zu erstellenden Entwässerungsentwurf nachzuweisen (§ 58 LWG).

Der Fachdienst **Niederschlagswasserbeseitigung** äußert sich wie folgt:
Die Niederschlagswasserbeseitigung hat entsprechend dem § 51a LWG zu erfolgen. Hierzu wird auf den RdErl. des MURL vom 18.05.1998 verwiesen.

Entsprechend dem RdErl. des MURL vom 18.05.1998 sollte ein frühzeitige Abstimmung mit der Abt. 370.3 - Wasserwirtschaft - des Kreises Coesfeld und dem StUA Münster erfolgen. Auf die notwendigen Ermittlungen hierzu durch die Gemeinde wird hingewiesen.

Der Fachdienst **Oberflächengewässer** teilt folgendes mit:
Grundsätzliche Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen nicht, da das natürliche Überschwemmungsgebiet des Flöthebaches von dem neuen Baugebiet nicht berührt wird.

Die **untere Landschaftsbehörde** nimmt wie folgt Stellung:
Gegen die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken.
Die Planung hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes "Schützenstraße/Weberstraße" wird mitgetragen. Das gilt insbesondere auch für die externe Ausgleichsmaßnahme im Naturschutzgebiet "Teiche in der Heubachniederung".

Im Auftrag:

Sörries

Anlage 2

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Niederlassung Coesfeld· Postfach 16 41 · 48636 Coesfeld

Stadt Dülmen
- 611 Verbindliche
Bauleitplanung
Overbergplatz 3

48249 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen
Eing.: 10. Mai 2001
Amt 61 Anl. 1075

Kontakt: Ingeborg Hiller
E-Mail: ingeborg.hiller@muenster.strassen.nrw.de
Zeichen: 4130/4212H-6163/30/551/ Bd.51-15/2001

fon: (02541) 742-124
fax: (02541) 742-271
Datum: 08.05.2001

Betriebssitze Köln/Münster

Niederlassung Aachen
Niederlassung Bielefeld
Niederlassung Bochum
Niederlassung Bonn
Niederlassung Coesfeld
Niederlassung Essen
Niederlassung Euskirchen
Niederlassung Gummersbach
Niederlassung Hagen
Niederlassung Hamm
Niederlassung Köln
Niederlassung Krefeld
Niederlassung Meschede
Niederlassung Minden
Niederlassung Mönchengladbach
Niederlassung Münster
Niederlassung Paderborn
Niederlassung Siegen
Niederlassung Wesel

Fachcenter
- Gebäudemanagement
- Prüfcenter
- Telekommunikation
- Vermessung/Grunderwerb

Ø 78721 Hlt
15.05.01 Unl

Aufstellung der Bebauungsplanes "Schützenstraße / Weberstraße" im Ortsteil Hiddingsel

Öffentliche Auslegung der Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 04.04.2001 - Az.: Frau Kulosa -
Unsere Stellungnahme vom 06.12.2000 -Az.: 4130/4212B-6163/30/835-Nr.2-

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes habe ich im Rahmen der Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange mit Schreiben vom 06.12.2000 Stellung genommen.

Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes "Schützenstraße / Weberstraße" nehme ich wie folgt Stellung:

Dem eingereichten Bebauungsplan entnehme ich, dass südlich des Kreisverkehrs eine Planänderung vorgenommen wurde und entlang der Landesstraße 835 nun eine private Grünfläche vorgesehen ist. Da diese Grünflächen teilweise mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden sollen, rege ich zur rechtlichen Klarstellung erneut an, das von Ihnen bereits vorgesehene Zu- und Abfahrtsverbot entlang der gesamten freien Strecke - ab Abschnitt 11 Stat. 0,318 (Einmündungsbereich Weberstraße) in Fahrtrichtung Buldern - auch in den Eckausrundungen - vorzusehen und festzusetzen.

Ferner wurde angeregt eine textliche Festsetzung für die Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen vorzusehen. Da Sie unsere Anregung nicht aufgenommen haben, rege ich erneut an, folgende textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan mitaufzunehmen:

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Beleuchtungsanlagen im 40,00 m-Bereich der L 551 sind derzeit nicht vorgesehen. Sie bedürfen im v.g. Bereich der Genehmigung des Straßenbaulastträgers gemäß § 25 StrWG NW.

Werbeanlagen sind im 20m-Bereich der Landesstraße unzulässig; im 20m - 40m-Bereich bedürfen sie im Einzelfall der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße.

Desweiteren weise ich nochmals daraufhin, dass für den ordnungsgemäßen Anschluss der Gemeindestraßen "Weberstraße" und "Bergsheide" der vorherige Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung erforderlich wird. Die erforderlichen Planunterlagen (Lageplan i.M 1:500 und Deckenaufbauskizze i.M. 1:50) in jeweils 3 - facher Ausfertigung bitte ich rechtzeitig - vor Erteilung jeglicher Bauscheine - hier einzureichen.

Weitere Anregungen werden vom Landesbetrieb Straßenbau NRW - Niederlassung Coesfeld - nicht vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

I.A. I. Hiller
Ingeborg Hiller

Landschaftsverband Westfalen-Lippe

Westfälisches Straßenbauamt
Coesfeld

Anlage 2a

WSBA Coesfeld, Postfach 16 41, 48636 Coesfeld

Sprechzeiten, Telefonate: Mo-Do 8.30 - 12.30, 14.00 - 15.30 Uhr
Fr 8.30 - 12.30 Uhr

Ø 72 V

Stadt Dülmen
Postfach 1551

48236 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen
Eing.: 08. 12. 2000
Amt DIII Anl.

Ansprechpartnerin:
Maria Barenbrügge

Ruf: 02541 742-136
Fax: 02541 742-271
E-Mail: m.barenbruegge@lwl.org

11/12

61

Unser Aktenzeichen
4130/4212B - 6163/30/835 - Nr. 3

Coesfeld, 06.12.2000

→ Gn Lwl

Aufstellung des Bebauungsplanes "Schützenstraße/Weberstraße" im Ortsteil Hiddingsel und
33. Änderung des FNP für den Bereich "Schützenstraße"
im Parallelverfahren
Beteiligung gem. § 4/1 Bau GB
Ihre Schreiben vom 25.10.2000 - ohne Az.
Anlg.: 1 Auszug aus der Feldkarte

ist es nicht sinnvoll, die OS Grenze anknüpfig an verschieben?

Sehr geehrte Damen und Herren,

I. Zur 33. Änderung des FNP der Stadt Dülmen werden vom WSBA Coesfeld keine Anregungen vorgetragen.

II. Aufstellung des Bebauungsplanes "Schützenstraße/Weberstraße"

Das von Ihnen ausgewiesene Plangebiet befindet sich östlich der L 835 im Ortsteil Hiddingsel in Fahrtrichtung Hiddingsel - Buldern, und zwar im Abschnitt 11 von Station 0,242 bis Stat. 0,463 und im Abschnitt 12 von Stat. 0,000 bis Stat. 0,246, wobei sich der Bereich im Abschnitt 11 von Station 0,242 bis Stat. 0,318 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Hiddingsel befindet (siehe auch anliegenden Auszug aus der Feldkarte); d.h., dass sich der übrige Bereich des Bebauungsplangebietes ab Abschnitt 11, Stat. 0,318 bis Abschnitt 12, Stat. 0,246 an der so genannten freien Strecke der L 835 zwischen Buldern und Hiddingsel befindet.

Aufgrund der v.g. Ausführungen wird daher zur rechtlichen Klarstellung angeregt, das von Ihnen bereits vorgesehene Zu- und Abfahrtsverbot entlang der gesamten freien Strecke - also ab Abschnitt 11 Station 0,318 (Einmündungsbereich Weberstraße) in Fahrtrichtung Buldern - auch in Eckausrundungen - vorzusehen und festzusetzen. Evtl. derzeit noch vorhandene landwirtschaftliche Zufahrten sind baulich zu beseitigen.

Landschaftsverband
Westfalen-Lippe

Die verkehrliche Erschließung des o.a. Bebauungsplangebietes ist vorgesehen über die Gemeindestraßen "Weberstraße" und "Bergsheide" und über die Kreisstraße "Schützenstraße".

Für den ordnungsgemäßen Anschluss der Gemeindestraßen "Weberstraße" und "Bergsheide" ist der vorherige Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung erforderlich. Hierfür sind rechtzeitig, d.h., vor Erteilung jeglicher Bauscheine, die erforderlichen Planunterlagen (Lageplan i.M. 1 : 500 und Deckenaufbauskizze i.M. 1 : 50) in jeweils 3-facher Ausfertigung hier einzureichen.

Beleuchtungsanlagen sind im 40m-Bereich der L 835 nicht vogesehen. Sie bedürfen im Einzelfall der Genehmigung des Straßenbaulastträgers gem. § 25 StrWG NW.

Werbeanlagen sind im 20m-Bereich der Landesstraße unzulässig; im 20m - 40m-Bereich bedürfen sie im Einzelfall der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße.

Die v.g. Ausführungen bitte ich in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

Weitere Anregungen und Bedenken werden vom WSBA Coesfeld zum o.g. Bebauungsplan nicht vorgetragen.

Mit freundlichem Gruß
I.A.

Barenbrügge

Maria Barenbrügge

Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe

Kreisstellen
Coesfeld / Recklinghausen

Anlage 3

100 Jahre LANDWIRTSCHAFTSKAMMER Westfalen-Lippe

Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe,
Am Fredesteen 17, 48653 Coesfeld

An
Stadt Dülmen
611, Frau Kulosa
Postfach 15 51

48236 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen
Eing.: 08. Mai 2001
Amt 61 Anl.

Mein Zeichen: Ent/Dr.
Auskunft erteilt: Herr Entrup
Tel. (0 25 41) 9 10-29
E-Mail: Reinhar.Entrup@lk-wl.nrw.de

Coesfeld, 07.05.2001
07.05-e1

Aufstellung des Bebauungsplanes "Schützenstraße/Weberstraße
hier: Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3(2) BauGB

Zu dem o.g. Vorhaben wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben:

Aufgrund der vorgenommenen Planänderungen bestehen aus öffentlich landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung.

Gegen die zusätzlich aufgenommene Ausgleichsmaßnahme "Anlage einer breiten Wildgehölzpflanzung um die Hofstelle" bestehen jedoch Bedenken.

Durch die Anpflanzung werden bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen durchschnitten sowie das Befahren der vorhandenen Siloanlage erheblich erschwert. Die innerhalb der Anpflanzung verbleibenden Nutzflächen können kaum noch wirtschaftlich genutzt werden.

Es wird angeregt, einvernehmlich mit dem Eigentümer Alternativstandorte für die Ausgleichsmaßnahme festzulegen.

Im Auftrag

Dienstgebäude
Am Fredesteen 17, 48653 Coesfeld
Westring 51, 45659 Recklinghausen

Tel. Vermittlung (0 25 41) 9 10-0
Tel. Vermittlung (0 23 61) 91 99-0

Fax (0 25 41) 9 10-33
Fax (0 23 61) 18 12 45

Anlage 4

Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband e. V.
Landwirtschaftlicher Kreisverband Coesfeld

Landwirtschaftlicher Kreisverband•Borkener Straße 27•48653 Coesfeld

Stadt Dülmen

48249 Dülmen

Stadtverwaltung Dülmen
Eing.: 09. Mai 2001
Amt 61 Anl.

Hausanschrift:
Borkener Straße 27
48653 Coesfeld
Ruf: (0 25 41) 94 28-60
Fax: (0 25 41) 94 28-70
Internet: http://www.wlv.de

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen (Durchwahl) (BSCHMAL4)43/010	Datum
		vdP-bk	07.05.2001

Aufstellung des Bebauungsplanes Schützenstraße/Weberstraße
hier: Öffentliche Auslegung vom 09.04.2001 bis 09.05.2001
Az: 611 Verbindliche Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir melden uns namens und im Auftrag unseres Mitglieds, Herrn Werner Schmalacker, Schützenstraße 10, 48249 Dülmen, unter Bezugnahme auf die im Verfahren der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes Schützenstraße vorgelegte Vollmacht.

Im Rahmen der Einbeziehung der Hofstelle unseres Mitglieds in das Bauleitplanverfahren ist es bereits mehrfach zu schriftlichen und mündlichen Kontakten gekommen. Auf das Gespräch am 14.02.2001 in Ihrem Hause, in dem wesentliche Grundlagen zur einvernehmlichen Einbeziehung der Hofstelle gefunden wurden, wird ergänzend Bezug genommen. Mit der jetzt erfolgten Offenlegung des Bebauungsplanes ist deutlich geworden, dass die Hofstelle unserer Mitglieder durch eine ca. 4 Meter breite Hecke umlaufend umgeben werden soll, so dass sich die Hofstelle nur noch zum innerörtlichen Bereich öffnet. Mit dieser Hecke wird der Zugang zu den von ihr aus bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzflächen – Grünland und Ackerland – verhindert. Dies ist für den aktiven landwirtschaftlichen Betrieb Schmalacker nicht hinnehmbar. Aufgrund der großzügigen räumlichen Ausdehnung der Grenze des Bebauungsplanes und damit des Hinausschiebens der Hecke in diese landwirtschaftlichen Nutzflächen, kann einer derartigen Gestaltung nicht zuge-

stimmt werden. Erschwerend kommt hinzu, dass auch keine Ausfahrtmöglichkeiten auf die Nutzflächen vorgesehen sind. Die Charakterisierung der Bereiche der Hofstelle als MD 1.1 und MD 1.2, also Dorfgebiete besagt, dass die landwirtschaftliche Nutzung vorrangig Berücksichtigung finden soll. Dies ist bei derartigen Heckenplanung nicht der Fall. Das der landwirtschaftliche Betrieb fortgeführt wird, ist schon allein daran zu erkennen, dass unsere Mitglieder nachhaltig auf der Errichtung eines Altenteilerhauses für ihren Vollerwerbsbetrieb bestehen. Dies war maßgeblicher Diskussionspunkt in allen bisherigen Kontakten. Die Führung des landwirtschaftlichen Betriebes muss und darf auch nicht durch Ausgleichsmaßnahmen, wie Anpflanzung dieser Hecke, verhindert werden.

Gleichwohl wird die Notwendigkeit einen Ausgleich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für die auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgende Bebauung planerisch sicherzustellen. Unsere Mitglieder sind bereit zur Erreichung einer Lösung beispielsweise die Flächen nördlich der Hofeslage im Bereich der Überschwemmungsgebiete für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Dort könnten Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung wirtschaftlich sinnvoller Grenzziehung der nach wie vor bewirtschafteten Flächen hergestellt werden.

Bei einem Vergleich zwischen dem nunmehr offengelegten Bebauungsplanentwurf mit dem Entwurf aus Januar des Jahres entsteht der Eindruck, als wäre die Heckenplanung eine Ausgleichsmaßnahme für die umfänglicheren Möglichkeiten auf der Hofstelle Maßnahmen durchzuführen. Dafür mag auch sprechen, dass die private Grünfläche in eine Fläche für die Landwirtschaft verändert worden ist. Unter dieser Prämisse könnten sich unsere Mitglieder damit einverstanden erklären, die Hecke planerisch hinzunehmen jedoch in der Umsetzung damit zuzuwarten, bis eine Nutzung der Hofstelle, wie sie der Plan ermöglicht, eintritt. Das heißt, dass die Durchführung von baulichen Maßnahmen eine aufschiebende Bedingung für die Anpflanzung der Hecke darstellen. Davon ausgenommen müsste allerdings die Errichtung des Altenteilerhauses sein.

Der nördliche Bereich der Hofstelle wird als MD 1.1 Bereich, der südliche Teil der Hofstelle als MD 1.2 in der zeichnerischen Darstellung betitelt.
Betreffend den Bereich MD 1.2 werden von denen nach der Baunutzungsverordnung zulässigen neun Nutzungen sechs wieder untersagt. Dies legt den Eindruck nahe, dass man das Regelausnahmeverhältnis, welches sich aus der Struktur zwischen § 5 Abs. 1 und § 5 Abs. 2 der Baunut-

zungsverordnung ergibt, umkehrt. Es wird angeregt, vom Verbot die Nr. 6 auszunehmen, so dass neben den Nr. 1, 4 und 8 auch Vorhaben nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 der Baunutzungsverordnung zulässig werden. Dies dürfte auch in der Gesamtbetrachtung der Bereiche unter immissionsrechtlichen Gesichtspunkten zu keinen Schwierigkeiten führen. Eine Wohnbebauung in der unmittelbaren Nähe zur Halle des Lohnunternehmens Feldbrügge entsteht nicht. Lärmimmissionen aus Sicht des Lohnunternehmens auf möglicherweise entstehende Wohngebäude sind daher auszuschließen. Eine gewerbliche Nutzung aus dem südlichen Teilbereich der Hofeslage wird auch zu keinen Immissionsproblemen zur benachbarten gewerblichen Nutzung des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens führen.

Mit der Öffnung der Zulässigkeit von Vorhaben nach Nr. 6 wird ergänzend der Wunsch erreicht, nicht hinter die Möglichkeiten, die unsere Mitglieder bereits jetzt nach § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 4 des Baugesetzbuches haben, zurückzubleiben. Letzteres war ein maßgebliches Ziel des Gespräches am 14.02.2001.
Die Erschließung der südlich gelegenen Hofesstelle kann natürlich nur über den Hof selbst erfolgen. Dies sei nur der Ordnung halber klarstellend erwähnt.

Mit freundlichen Grüßen

van der Poel
(Geschäftsführer)

Anlage 5

Gerding Heinz-Josef und Mechthild
Schützenstraße 7
48249 Dülmen

02.05.2001

Stadtverwaltung Dülmen
Eing.: 03. Mai 2001
Amt D III Anl.
03.05.01.

Eingegangen
gegen Postzustellungsurkunde
als Einschreiben
Nr. 3475 der Kontrolliste

Betr. Aufstellung des Bebauungsplan „Schützenstr./ Weberstr."

Ihr Schreiben vom 12.03.2001

Wi 315 Nr Anl

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir Einspruch gegen den Bebauungsplan „Schützenstr./ Weberstr." ein.
Wir sind nicht bereit eine Teilfläche von 100 m² vom Grundstück , Gemarkung Hiddingsel, Flur 14 , Flurstück 73 abzugeben.

Mit freundlichen Gruß

Gerding

Anlage 6 Vor 915

Zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 01/1 "Schützenstraße/Weberstraße" sind am 08.05.2001 erschienen

Herr Wilhelm Brockmann
Frau Agnes Brockmann
Weberstraße 14
48249 Dülmen

und haben folgende Einwendungen zur Niederschrift gebracht:

1. Die geplanten Festsetzungen zum Ausgleich und die dafür vorgesehenen Flächen sind zu umfangreich.

2. Die festgesetzte Traufhöhe im allgemeinen Wohngebiet ist zu niedrig.

3. Eine Schmutzwasser- und Regenwasser-Entwässerungsplanung fehlt.

4. Der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger auf dem Flurstück 88 (nördlich der Schützenstraße) wird widersprochen.

Wilhelm Brockmann

Agnes Brockmann

Anlage 7

Dülmen 3 - Hiddingsel den 7.5.01

Stadtverwaltung Dülmen
Eing.: 11. Mai 2001
Amt 61 Anl.

Ori 1415

An die Stadtverwaltung Dülmen,
Bauamt.

Betreff: Planentwurf Weberstraße - Schützenstraße, Und

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Planentwurf Weberstraße - Schützenstraße ein.

Da mein Sohn und ich am 3.5.01 den gewaltig geänderten Planentwurf bei Ihnen einsehen konnten, und ein verkleinertes Exemplar mitnehmen wollten, dieses aber von Ihnen verwehrt wurde, möchten wir noch einmal bei Ihnen erneut Einsicht in dem Planentwurf nehmen.

Danach werde ich detaliert den Einspruch bei Ihnen einreichen und begründen.

Mit freundlichen Grüßen
Bernhard Sabe,

Bernhard Sabe
Weberstr. 1
Dülmen

Dülmen, den 28.6.01

Anlage 7a

Ubl 02.07.01
Nr 317

Betr. Bebauungsplan Nr 01/1 „Schukenstr. - Weberstr."
Widerspruch vom 7.5.01
Stellungnahme

Nach meinem Widerspruch vom 7.5.01 nehme ich nochmal Stellung zu dem geänderten Planentwurf nach Einsichtnahme in Ihrem Büro.
Zu dem geplanten Rad und Fussweg, bin ich nicht bereit Grund und Boden zu verkaufen. Nach meiner Ansicht ist es auch nicht erforderlich dort einen Rad und Fussweg vorzusehen.
Zum Planentwurf im allgemeinen
Nach meiner Vorstellung, müsste die Grünfläche des gesammten Planentwurfs Prozentual auf alle Grundstückseigentümer verteilt werden, so würde kein Eigentümer bevor- oder benachteiligt.
So wie der Planentwurf, den ich eingesehen habe, bestehen bleibt, kann ich ihm nicht zustimmen
Zur Verbreiterung der Weberstr. möchte ich anmerken wenn die 4 m breite Strasse mit einer 6 cm starken Verschleissschicht überzogen würde, wäre es eine gut zu befahrene Straße
Ich sehe keinen Anlass auf 6 m Breite zu planen da die Strasse seit Jahren nur 3 m breit asphaltiert ist,

und von sämtlichen Fahrzeugen befahren werden.
Sogar Großfahrzeuge haben keine Schwierigkeit
diese Straße zu befahren.

Mit freundlichen Grüssen

Bernhard Sahr,

Anlage 8

Stadt Dülmen

Begründung

zum Bebauungsplan „Schützenstraße/Weberstraße“

Gliederung:

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich
2. Derzeitige Nutzung der Flächen und der angrenzenden Bereiche
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Anlass und Ziel der Planung
5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung
5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen
5.4 Verkehrliche Erschließung
5.5 Ver- und Entsorgung

6. Eingriffe in Natur und Landschaft
7. Immissionen
8. Altlasten
9. Flächenbilanz
10. Kosten

1 = geänderte Tafel

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hiddingsel. Es wird im Westen von der L 835, im Norden von der Straße „Bergsheide“, im Osten größtenteils vom Flöthbach und im Süden vom bestehenden Wohngebiet „ Am Lohrkamp“ begrenzt.
Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 11,4 ha.

2. Derzeitige Nutzung der Flächen und der angrenzenden Bereiche

Die derzeitige Nutzungs- und Baustruktur wird schwerpunktmäßig von Wohngebäuden in Streusiedlungslage, aber auch von zwei Gewerbebetrieben (landwirtschaftliches Lohnunternehmen sowie Parkett- und Estrichbetrieb) und einem landwirtschaftlichen Betrieb - jeweils im nordöstlichen Bereich an der Schützenstraße gelegen - bestimmt. Daneben wird der Bereich von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen und von erhaltenswerten Streuobstwiesen geprägt.

Westlich der L 835 schließt das Gebiet „Am Wido“ an mit Wohnbebauung, Schankwirtschaften und Sportanlagen. Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich befindet sich direkt angrenzend die Wohnbebauung an der Straße „Eickholt“, die zum Allgemeinen Wohngebiet „Am Lohrkamp“ gehört.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt den südlichen Teil des Plangebietes (Weberstraße) als Wohnbaufläche, den nördlichen Teil (Schützenstraße) als gewerbliche Bauflächen ohne Entwicklung und die übrigen Bereiche als Fläche für die Landwirtschaft dar.
Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

4. Anlass und Ziel der Planung

Basierend auf einer großen Anzahl von Baugesuchen ist in den letzten Jahren ein konkreter Entwicklungsbedarf sowohl im Bereich der Wohnbebauung als auch der gewerblichen Bebauung zu verzeichnen.

Entsprechendes Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, den Planbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Es sollen einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame wohnbauliche Abrundung des bestehenden Siedlungsansatzes geschaffen werden und andererseits im Sinne einer aktiven Standortsicherung Entwicklungsperspektiven für die ansässigen Gewerbebetriebe eröffnet werden. Im Hinblick auf die Vermeidung etwaiger Immissionskonflikte wird die in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche landwirtschaftliche Hofstelle in das Plangebiet einbezogen. Ausgehend von der Tatsache, dass die beiden vorhandenen Gewerbebetriebe hinsichtlich ihrer tatsächlichen Ausprägung bzw. Nutzungsintensität als nicht wesentlich störende Betriebe qualifiziert werden können und der südlich der Schützenstraße ansässige Betrieb als landwirtschaftliches Lohnunternehmen einen erkennbaren funktionale Bezug zu der dörflich-

landwirtschaftlich geprägten Lage dieses Planbereiches aufweist, sollen in dem Bereich am nördlichen Ende der Schützenstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Dorfgebietes geschaffen werden.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine differenzierte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.

Der durch einzelne Wohnnutzungen, die beiden gewerblichen Betriebe und die Hofstelle geprägte Bereich nordöstlich an der Schützenstraße wird als Dorfgebiet festgesetzt. Dabei wird eine Unterteilung in drei bzw. vier Bereiche vorgenommen, die sich an den dort im einzelnen schwerpunktmäßig vorhandenen Nutzungen orientiert.

Entsprechend sind in den Bereichen MD 1.1und MD 1.2 Tankstellen, Anlagen für örtliche Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes von der allgemeinen Zulässigkeit ausgeschlossen. Es handelt sich hier um örtlich eng gefaßte und stark von der vorhandenen Nutzung geprägte Bereiche, die wenig Spielraum für andere Nutzungen lassen.

Das Dorfgebiet MD 1 wird aus städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen zusätzlich unterteilt in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Im Hinblick auf die städtebaulichen Integrationsmöglichkeiten, die Nähe zur Erschließungsstraße und die Entfernung vom emittierenden Betrieb des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens sind im nördlichen Teil auch sonstige Wohngebäude zulässig, während im südlichen Teil, der einerseits von der Erschließungsstraße „Schützenstraße“ abgewandt und andererseits näher als vorhandene Wohngebäude am emittierenden Betrieb des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens liegt, nur Nutzungen mit einem landwirtschaftlichen Bezug sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind.

Das Dorfgebiet MD 3 liegt nördlich der Schützenstraße und erscheint aufgrund seiner Größe und Struktur geeignet für sämtliche dorftypische Nutzungen.

Die bestehende sog. „Schweinewiese“ an der Schützenstraße, die zur landwirtschaftlichen Hofstelle gehört, wird mit Blick auf die derzeitige und auch zukünftig geplante Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Um diesen Bereich städtebaulich in seinem Charakter zu bewahren, wird festgesetzt, dass er von Bebauung freizuhalten ist.

Im Bereich an der Weberstraße, der Bergsheide und im südlichen Teil der Schützenstraße erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in Anlehnung an die in diesen Teilen des Plangebietes schon vorhandene Wohnnutzung. Es handelt sich hierbei teils um ehemalige landwirtschaftliche Nebenerwerbshofstellen und teils um reine Wohngebäude.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Um dem dörflichen Charakter des Plangebietes mit relativ großen Grundstücken und ausgeprägten Hausgärten Rechnung zu tragen, wird für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine Mindestgrundstücksgröße sowie eine maximale Grundfläche von Haupt- und Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen festgesetzt.

In den Dorfgebieten MD 2 und MD 3 wird mit Blick auf die dort zulässigen landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzungen eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Im Dorfgebiet MD 1.1 und MD 1.2 wird vor dem Hintergrund der hier großzügig gefassten Baugrenzen die GRZ auf 0,4 beschränkt und im MD 1.1 für Wohngebäude eine maximale Grundfläche von 150 qm festgesetzt, um die städtebauliche Entwicklung an diesem exponierten Standort in einem mit dem dörflichen Charakter des Plangebietes und der Randlage zu vereinbarenden vertretbaren Rahmen zu halten. Die zulässige GRZ von 0,4 darf im MD 1.1 ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden für bauliche Anlagen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Die Geschossigkeit wird im Allgemeinen Wohngebiet auf eine zweigeschossige Bebauung beschränkt, wobei das zweite Vollgeschoß aufgrund der festgesetzten Traufhöhe nur im Dachgeschoß möglich ist, und somit die Entwicklung der Gebäudehöhen begrenzt wird.

Im Dorfgebiet wird ebenfalls eine zweigeschossige Bebaung festgesetzt. Insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen und Vorgaben der vorhandenen und zulässigen nicht wohnbaulichen Nutzungen und auf die in diesem Bereich schon vorhandenen zweigeschossigen Wohngebäude wird die Traufhöhe nicht beschränkt. Zur Vermeidung einer außerordentlichen Höhenentwicklung wird eine maximale Firsthöhe von 9 m festgetzt.

Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei beschränkt, um eine dorfuntypische Verdichtung und Veränderung der Struktur zu verhindern. Zur Vermeidung übermäßiger Baukörper und entsprechend dem bestehenden Siedlungscharakter sind im Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig. Ausnahmsweise können innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete Einzelhäuser zugelassen werden, die abweichend von den Regelungen der Baunutzungsverordnung eine Länge von 50 m überschreiten.

5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Ausgehend von den überwiegend vorgefundenen und für ein münsterländisches Dorf typischen Gestaltmerkmalen wie z.B. Satteldächer und Verblendmauerwerk in Rottönen haben diese Eingang in die Örtlichen Bauvorschriften gefunden - reine Krüppelwalmdächer sind damit jedoch nicht ausgeschlossen.

Um der zulässigen Nutzungvielfalt Rechnung zu tragen - insbesondere der zulässigen gewerblichen Nutzungen - sind jedoch auch andere Gestaltformen und -farben zulässig.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes dienen die vorhandenen Straßen Bergsheide, Schützenstraße und Weberstraße. Um den Anforderungen an einen geordneten und sicheren Verkehrsfluss zu genügen, ist es erforderlich, die Weberstraße im dem Bereich von der Einmündung in die Neustraße bis zur Kurve zu verbreitern. Der Querschnitt des Wirtschaftsweges am nordöstlichen Rand des Plangebietes, der Schützenstraße und Bergsheide verbindet, ist ebenfalls zu vergrößern.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist überwiegend schon an das Trinkwassernetz und Kanalisationsnetz angeschlossen. Von dem Haus Bergsheide 2 über den Wirtschaftsweg, die Schützenstraße und Weberstraße verläuft in der öffentlichen Verkehrsfläche ein Schmutzwasserkanal. In der Weberstraße ist zudem ein Regenwasserkanal verlegt. Zusätzliche Kanalisationsmaßnahmen sind für den Bereich westlich und südlich des Gebäudes Bergsheide 2 erforderlich. Die abwassertechnischen Erschließungsanlagen können weitestgehend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. innerhalb der zu diesem Zweck als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen verlegt werden.
Im Rahmen eines Bodengutachtens ist festgestellt worden, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers durch Muldenversickerung möglich ist. Die Muldentiefe darf dabei i.d.R. nicht größer sein als 0,10 m, da sonst der Grundwasserflurabstand nicht eingehalten werden kann.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Streusiedlungsstruktur finden sich im Plangebiet sehr unterschiedlich genutzte Flächen. Einen Teil nimmt die vorhandene Bebauung in Anspruch mit den dazugehörigen wohnbaulich, gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Nördlich der Schützenstraße sind große Ackerflächen vorhanden, während im Bereich an der Weberstraße vor allem die Wiesen, Streuobstwiesen und zum Flöthbach orientierten Hausgärten auffallen.

Aus ökologischer Sicht bedeutsam und als erhaltenswert einzustufen sind insbesondere die (Streuobst-) Wiesen. Sie wirken außerdem städtebaulich prägend und sollen als solche entlang der L 835 und im rückwärtigen Bereich der Weberstraße erhalten bzw. entwickelt werden.

Der Eingriff erfolgt im wesentlichen durch die Überplanung und Bebauung von Acker- und Wiesenflächen und die intensivere Nutzung vorhandener Wohngrundstücke. Im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB ist u.a. über die Frage der Gewichtung von Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und letztlich über den Umfang von Ausgleichsmaßnahmen zu entscheiden. Da es sich hier um eine planungs-

rechtlich dem Außenbereich zugeordnete Fläche einerseits und um einen dörflich charakterisierten Bereich andererseits handelt, soll der durch den Bebauungsplan ausgelöste Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Um Aussagen bzgl. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen treffen zu können, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (Hrsg. Land NRW, Entwurf 1995) vorgenommen worden. Die bewertete Fläche bezieht sich auf das gesamte Plangebiet ausgenommen der Grundstücke Neustraße 5 und 7 sowie Weberstraße 2, die als unbeplanter Innenbereich einzustufen sind und für die bauliche Erweiterungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB bestehen, so dass durch den Bebauungsplan kein Eingriff i.S.d. § 8a BNatSchG ausgelöst wird. Ausgenommen bleiben ebenfalls die vorhandenen Straßenflächen und die Wasserfläche des Flöthbaches.

Aufgrund der Grundstückzuschnitte und der Eigentumstruktur kann der Ausgleich im wesentlichen innerhalb des Plangebietes erfolgen. Lediglich dem Eingriff für zusätzliche Verkehrsflächen wird mit einer ca. 775 qm großen Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75, Flurstück 71 eine Fläche außerhalb des Plangebietes zugeordnet und als extensiv zu nutzende Grünfläche entwickelt. Im Plangbiet dienen insbesondere folgende Festsetzungen dem Ausgleich:

- die Anpflanzung von Obstbäumen entlang des Flöthbaches, die gleichzeitig als Dorfrandbegrünung den Abschluß der bebauten Fläche markiert;
- die Anlage einer breiten Wildgehölzpflanzung als Dorfrandeingrünung zwischen Bergsheide und Schützenstraße;
- die Entwicklung von Streuobstwiesen in einem breiten Grünzug, der sich entlang der L 835 zieht und die vorhandene Streuobstwiese im Grenzbereich zum Wohngebiet "Lohrkamp" anbindet; insbesondere die Freihaltung der vorhandenen Wiesenfläche im rückwärtigen Bereich der Weberstraße unterstreicht den ländlichen und dörflichen Charakter des Plangebietes.

Die Anpflanzung von Bäumen entlang der Schützenstraße und in Teilbereichen auch entlang der Weberstraße soll zur Grünstrukturierung des Straßenraumes entsprechend den Anregungen des Dorfentwicklungskonzeptes dienen.

Die angestrebte geringe Dichte der neuen Bebauung und die Sicherung großzügiger Garten- und Freiflächen wird durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen und maximaler Grundfläche bzw. niedriger Grundflächenzahl und der überwiegend alleinigen Zulässigkeit von Einzelhäusern erreicht.

Im Ergebnis der genannten Bilanzierung wird der durch die bauliche Entwicklung des Gebietes zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft nach Durchführung der festgesetzten und beschriebenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

7. Immissionen

Nennenswerte Lärmimmissionen liegen nicht vor. Die bestehenden gewerblichen Betriebe sind ihrer Typologie nach als nicht störend bzw. nicht wesentlich störend zu klassifizieren. Daher sind Beeinträchtigungen für das Allgemeine Wohngebiet und das Dorfgebiet grundsätzlich nicht zu befürchten. Bezogen auf den Betrieb des land-

wirtschaftlichen Lohnunternehmens ist gutachterlich nachgewiesen, dass für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (Beiblatt 1 zu Teil 1) eingehalten werden.

Im Hinblick auf den im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb ist festzustellen, dass schon heute ein Nebeneinander von Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung besteht. Aufgrund der Tierzahlen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Geruchsimmissionen bezogen auf das Dortgebiet im Rahmen des grundsätzlich Zulässigen bewegen. Entwicklung und Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes werden durch die Festsetzung des Dorfgebietes nicht ausgeschlossen. Die Grenze der zulässigen Entwicklung bezogen auf die Entstehung von Geruchsimmissionen wird durch die vorhandenen Wohngebäude bestimmt. Daher führen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu keiner Veränderung des so bestimmten immissionsschutzrechtlichen Rahmens. Im Ergebnis wird keine Einschränkung der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes begründet.

8. Altlasten

Über Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen liegen weder konkrete Aussagen noch eventuelle Verdachtsmomente vor.

9. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes insgesamt davon	ca.	114.477 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca.	55.120 qm
Dorfgebiet	ca.	28.978 qm
Landwirtschaftliche Fläche	ca.	2.465 qm
Verkehrsfläche (einschließlich Fuß- und Radwege und Verkehrsgrün; davon 9.377 qm vorhandene Verkehrsflächen)	ca.	10.821 qm
Grünfläche	ca.	16.660 qm
Wasserfläche	ca.	334 qm
Versorgungsanlagen	ca.	99 qm

10. Kosten

Folgende überschläglich ermittelten Kosten werden bei der Realisierung dieses Planes entstehen (jeweils ohne Grunderwerb):

Kanalbau	ca.	50.000 DM
Straßenbau	ca.	900.000 DM
Gesamtkosten, geschätzt	ca.	950.000 DM

Aufgestellt:

Dülmen, den 14.09.2001
STADT DÜLMEN
- Dez. III/61 -
I.V.

(Leushacke)
Beigeordneter

01.10.01