


(Schriftführer/in)



DER BÜRGERMEISTER
- Verbindliche Bauleitplanung

| | |
|---|------------|
| Vorlagen-Nr.: BA 5/2002 | Ergänzung: |
| Berichterstattung: Beigeordneter Leushacke | |
| Datum: 05.02.2002 | |

Öffentliche Beschlussvorlage an die Stadtverordnetenversammlung

| Termin | Gremium | Top | Ja | Nein | Enth. | Bemerkungen |
|------------|-----------------------------|-----|----|------|-------|-------------|
| 11.03.2002 | Bauausschuss | 4 | 21 | - | - | |
| 14.03.2002 | Stadtverordnetenversammlung | 1 | 39 | - | - | einmütig |

Tagesordnungspunkt:

Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 01/1 "Schützenstraße/Weberstraße"

- Beratung und Beschluss über Anregungen
- Beschluss über die Begründung
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

zu a):

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

- Der Anregung des Landrates des Kreises Coesfeld mit Schreiben vom 13.12.2001 bezüglich der Überarbeitung und Konkretisierung der Entwässerungskonzeption hinsichtlich der Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz wird nicht entsprochen.
- Die Hinweise des Lippeverbandes mit Schreiben vom November (Eingang 29.11.2001) werden zur Kenntnis genommen und an die betroffenen Fachbereiche weitergeleitet.
- Der Hinweis des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Coesfeld, mit Schreiben vom 14.12.2001 wird zur Kenntnis genommen und an die betroffenen Fachbereiche weitergeleitet.
- Der Anregung der RWE Net AG mit Schreiben vom 03.01.2001, vom 26.04.2001 und vom 05.12.2000 bezüglich der Ausweisung eines bestehenden Infokabels im Bebauungsplan wird insofern entsprochen, als die Leitungstrasse durch die schon bestehende Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger gesichert ist.

5. Den Anregungen der RWE Gas AG mit Schreiben vom 09.03.2001 und vom 26.04.2001 bezüglich der Darstellung einer Ferngashochdruckleitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 Baugesetzbuch wird insofern entsprochen, als einerseits die Leitungstrasse durch die schon bestehende Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger gesichert ist und andererseits die Festsetzung der Leitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ergänzt wird.
Der Anregung bezüglich einer Festsetzung zur Unzulässigkeit von größeren Bodenauf- und abträgen und Baumpflanzungen wird nicht entsprochen.

Zu b):

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/1 „Schützenstraße/Weberstraße“ der Stadt Dülmen sowie zu den darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V.m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, wird in der gegenüber der zweiten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes unveränderten Form beschlossen.

Zu c):

Gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zurzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW S. 2023) in der zurzeit geltenden Fassung, wird der Bebauungsplan Nr. 01/1 „Schützenstraße/Weberstraße“ der Stadt Dülmen in der Gemarkung Hiddingsel, bestehend aus dem Plangrundriss, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 in der zurzeit geltenden Fassung, in der gegenüber der zweiten Offenlegung des Planentwurfes ergänzten und redaktionell überarbeiteten Form als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan, das Ergebnis der Prüfung und die Entscheidung über die Anregungen sowie die Begründung des Planes werden als gesonderte Niederschrift gem. § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 in der zurzeit geltenden Fassung festgehalten und beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Dülmen aufbewahrt.

Begründung:

Zu a)

Die während der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (3) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 21.12.2001 bis einschließlich 21.12.2001 vorgebrachten Anregungen sind der nachfolgenden Abwägung unterzogen worden:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

zu 1.:

Landrat des Kreises Coesfeld, Schreiben vom 13.12.2001 (Anlage 1)

Der Forderung des Fachdienstes Niederschlagswasserbeseitigung nach einer Überarbeitung und Konkretisierung des Entwässerungskonzeptes hinsichtlich der Umsetzung des § 51a Landeswassergesetz (LWG) erfolgt vor dem Hintergrund, dass in der Begründung zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.11.2001 über die bis zu diesem Zeitpunkt vorgebrachten Anregungen und Hinweise

des Fachdienstes u.a. die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer – hier die Einleitung in den Flöthbach – neben der Verrieselung bzw. Versickerung auf den Grundstücken als eine weitere Möglichkeit zur Beseitigung des Niederschlagswassers i.S.d. § 51a LWG genannt worden ist. Der Fachdienst Niederschlagswasserbeseitigung lehnt es mit o.g. Schreiben jedoch grundsätzlich ab, dass zahlreiche Direkt-einleitungen vorgenommen werden könnten.

Zu den genannten Bedenken ist zunächst festzustellen, dass die bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Einleitung in den Flöthbach nicht vom Bebauungsplanverfahren berührt werden, und dass des Weiteren die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 51a LWG nicht widersprechen. Demzufolge ist auch keine ergänzende Steuerung durch konkrete Festsetzungen erforderlich.

Es hat in dieser Hinsicht auch keine Änderung des Bebauungsplanentwurfes gegeben. Gegenüber der Fassung der ersten Offenlegung ist lediglich der Hinweis aufgenommen worden, dass sich die Niederschlagswasserbeseitigung nach den Regelungen des § 51a LWG in Verbindung mit der örtlichen Entwässerungssatzung richtet, soweit keine gesonderten Festsetzungen dazu bestehen. Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden im Bebauungsplanentwurf nicht getroffen.

Im Übrigen bleibt die konkrete Umsetzung der Anforderungen des § 51a LWG einem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten.

Zu 2.:

Lippeverband, Schreiben vom November (Eingang 29.11.2001) (Anlage 2)

Die Hinweise betreffen keinen Sachverhalt, der durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan regelbar ist. Zuständigkeitshalber ist der Hinweis an das Abwasserwerk weitergeleitet worden.

Zu 3.:

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Coesfeld, Schreiben vom 14.12.2001 (Anlage 3)

Der Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Verwaltungsvereinbarung für den ordnungsgemäßen Anschluss der Gemeindestraßen „Weberstraße“ und „Bergsheide“ besitzt keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Hinweis ist zuständigkeitshalber an den Fachbereich Tiefbau/Entsorgung/Verkehr weitergeleitet worden.

Zu 4.:

RWE Net AG, Schreiben vom 03.01.2002, vom 26.04.2001 und vom 05.12.2000 (Anlage 4, 4a, 4b)

Durch die schon bestehende Festsetzung einer Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist, wird die Voraussetzung zur Begründung eines Rechtes zum Verlegen und Unterhalten der angesprochenen Leitung geschaffen und damit dem schon während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anliegen des Einwenders, auf das Vorhandensein des Kabels hinzuweisen, Rechnung getragen.

Zu 5.:

RWE Gas AG, Schreiben vom 09.03.2001 und vom 26.04.2001 (Anlage 5 und 5a)

Dem schon im Vorfeld der ersten Offenlegung des Planentwurfes von der Westfälischen Ferngas AG, deren Rechtsnachfolgerin die REW Gas AG ist, vorgetragenen Anliegen wird durch die Festsetzung einer Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist, Rechnung getragen. Dadurch wird die Voraussetzung zur Begründung eines Rechtes zum Verlegen und Unterhalten der genannten Leitung geschaffen. Die Festsetzung der Trassenführung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird ergänzt. Da diese Änderung des Bebauungsplanentwurfes keine weiteren Auswirkungen hat, ist ein eigenes Änderungsverfahren nicht erforderlich.

Zu b):

Die Begründung zum Bebauungsplan hat an der Beschlussfassung zu dem Bebauungsplan teilzunehmen, ohne jedoch einen formellen Bestandteil des Satzungsbeschlusses darzustellen.

Zu c):

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

Folgende redaktionelle Änderungen und Ergänzungen werden vorgenommen:

- Ergänzung eines Hinweises bezüglich der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe hinsichtlich des Hochwasserschutzes,
- Erläuterung des Planzeichens zur Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger in der Legende

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu diesem Bebauungsplan soll nicht durchgeführt werden, weil der Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens v. 25.09.1997 vor dem 14.03.1999 und damit vor Ablauf der Frist zur Umsetzung der europarechtlichen Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (UVP-Richtlinie) in nationales Recht getroffen wurde.

Die Durchführung einer UVP zielt darauf ab, bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben sicherzustellen, dass die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und das Ergebnis berücksichtigt wird bei Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben. Der Umfang und die Art der UVP hängen dabei von der Größe und Art der geplanten Anlagen ab. Dabei ist festzustellen, dass die in der Anlage zum UVPG genannten Werte im vorliegenden Fall weit unterschritten werden, so dass nicht nur formal sondern auch inhaltlich keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht.

Agendarelevanz

Die nachhaltige Entwicklung, die in der Lokalen Agenda als übergeordnetes Ziel verfolgt wird, hat direkten Eingang in das BauGB 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 Personennahverkehrs.

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.

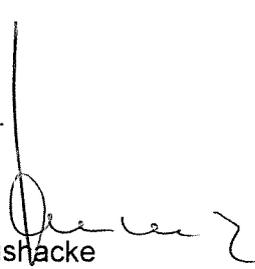
Bei dem hier zum Beschluss vorliegenden Bauleitplanentwurf ist in bezug auf die Agendarelevanz besonders hervorzuheben, dass die Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan auf privaten Flächen verursachten Eingriffe so innerhalb des Plangebietes angeordnet werden, dass der Ortsrand in diesem 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 „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.

I. V.


Leushacke
Beigeordneter

Anlagen

Anlage 1

KREIS COESFELD Der Landrat

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Dülmen
611 Verbindl. Bauleitplanung
z.Hd. Frau Kulosa
Postfach 1551

48236 Dülmen

Abteilung: 361 - Regionalentwicklung u.
Bauleitplanung

Aktenzeichen:

Auskunft: Martina Stöhler

Gebäude: I, Friedrich-Ebert-Str. 7, 48651 Coesfeld
Zimmer-Nr.: 219a

Telefon: 02541 / 18-6101 (Ortsnetz Coesfeld)

02594 / 9436-6101 (Ortsnetz Dülmen)

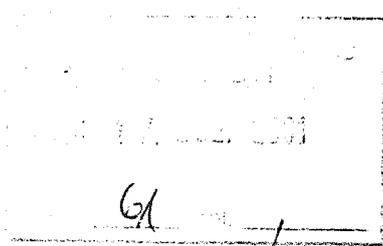
02591 / 9183-6101 (Ortsnetz Lüdingh.)

Telefax: -6199

E-Mail: martina.stoehler@kreis-coesfeld.de

Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 13.12.01



St. 17.12.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/1 „Schützenstraße/Weberstraße“

Urd 18.12.01

Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (3) BauGB

Sehr geehrte Frau Kulosa,

Der Kreis Coesfeld nimmt zu dem o. g. Plan wie folgt Stellung:

Der Fachdienst **Niederschlagswasserbeseitigung** teilt mit:

Aus der Begründung zu Fragen der Umsetzung von § 51 a LWG im Schriftsatz vom 14.11.2001 könnte abgeleitet werden, dass grundsätzlich mehrere Alternativen zur Niederschlagswasserbeseitigung zugelassen werden können. Im Sinne einer geregelten wasserwirtschaftlichen Entwicklung des Flöthbaches sind jedoch zahlreiche, von Anliegergrundstücken vorgenommene Direkteinleitungen vom Grundsatz her abzulehnen. Die Entwässerungskonzeption ist diesbezüglich auf der Ebene der wasserwirtschaftlichen Planung zu überarbeiten und zu konkretisieren.

2

Der Fachdienst **Oberflächengewässer** erklärt:

Die vorgebrachten Bedenken wurden akzeptiert und die beabsichtigten Anpflanzungen in eine Streuobstwiese geändert, somit sind die Bedenken ausgeräumt.

Der Fachdienst **Untere Landschaftsbehörde** gibt folgende Stellungnahme ab:

Es werden keine Einwendungen vorgetragen. Die Planung und das Kompensationskonzept werden mitgetragen. Dies gilt auch für die planexterne Maßnahme, die in das Ausgleichsflächenkataster aufgenommen wird.

Die Fachdienste **Abfallwirtschaft, Altlasten** und **Häusliche Abwasserbeseitigung** erheben keine Bedenken, wenn entsprechend dem Schreiben der Stadt Dülmen vom 14.11.2001 verfahren wird. 2

Die Abteilung **Straßenbau** erhebt ebenfalls keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Sörries

Anlage 2



Lippeverband • Postfach 10 24 41 • 45024 Essen

Lippeverband
Kronprinzenstraße 24, 45128 Essen
Telefon (02 01) 104 - 0
Telefax (02 01) 104 - 22 77
<http://www.lippeverband.de>

Stadt Dülmen
Postfach 1551

48236 Dülmen

Stadtverwaltung
Dülmen
Eing.: 29. Nov. 2001
Amt..... *GA* Anl.

Königswall 29, 44137 Dortmund
Telefon (02 31) 91 51 - 0
Telefax (02 31) 91 51 - 2 77

Commerzbank Essen 121 7488
BLZ 360 400 39
Sparkasse Essen 243 758
BLZ 360 501 05

Wn 29.11 *LC 29.11*
Uml 29.11
Tag
.11.2001
Öau F372

| | | | | |
|-------------|--------------------|---------------|------------|----------|
| Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom | Unser Zeichen | Bearbeiter | Ruf |
| | 14.11.01 | 10-GL | Schulz | 104-2338 |
| | | 03-18/2a | | |

**Bebauungsplan Nr. 01/1 „Schützenstr./Weberstr.“
Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/1 erheben wir keine Bedenken.

Die folgenden Hinweise sind jedoch zu beachten:

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluss an die bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation über das Verbandspumpwerk Dülmen-Hiddingsel abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Dülmen-Buldern gereinigt werden.

Bei größeren Abflüssen kann es zu Rückstau in die angeschlossene Kanalisation kommen. Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen sind von Ihnen einzuplanen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. *Schulz*
Schulz

i.A. *Teschner*
Teschner

Anlage 4



RWE Net AG, Regionalzentrum Münsterland, Postfach 80 60, 48043 Münster

Stadt Dülmen
611 Verbindl. Bauleitplanung
Postfach 15 51

48236 Dülmen

Stadtverwaltung
Dülmen
Eing.: 07. Jan. 2002
Amt 61 Anl.

Technik

Ihre Zeichen: Schr.v.14.11.2002
Unser Zeichen: NN-MP/Sd
Name: Konrad Seidemann
Telefon: 02 51/7 11-1667
Telefax: 02 51/7 11-1609

Münster, 03.01.2002

lo n m
St. 03.01.
Ud 07.01.02

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/1
"Schützenstraße / Weberstraße"**
(hier: Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. (3) BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage zu Ihrem o.a. Schreiben vom 14.11.2001 haben Sie uns erneut den Entwurf der o.g. Planunterlage zur Stellungnahme übermittelt.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Schreiben (05.12.2000/ 26.04.2001 ND-VN cr/Sd) und bitten Sie um entsprechende Beachtung der dort genannten Anregungen und Bedenken.

Weitere Bedenken und Anregungen werden von uns nicht geltend gemacht.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von RWE Net AG, Netzregion Nord, betreuten Anlagen und Leitungen der Verteilungsnetze Strom. Falls Anlagen und Leitungen des von RWE Net AG betreuten Hoch- u. Höchstspannungsnetzes betroffen sind, gibt die zuständige Abteilung eine separate Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Net Aktiengesellschaft
Netzregion Nord

[Signature]
i.V. Müller

[Signature]
i.A. Seidemann

RWE Net
Aktiengesellschaft
Netzregion Nord
Regionalzentrum
Münsterland

Weseler Straße 480
48163 Münster

T +49(0)2 51 / 7 11-0
F +49(0)2 51/7 11-26 25
I www.rwenet.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Manfred Rimmel
Vorstand:
Dr. Wolfgang Käser
(Vorsitzender)
Dr. Jürgen Kroneberg
Manfred Reindl
Dr. Rolf Windmüller

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregister-Nummer
HRB 11 622

Bankverbindung:
Commerzbank Wesel
BLZ 356 400 64
Kto-Nr. 1 306 729

USt-IdNr. DE 1708 32 356



Anlage 4a

RWE Net AG, Standort Castrop-Rauxel, Erinstraße 8, 44575 Castrop-Rauxel

Stadt Dülmen
611 Verbindl. Bauleitplanung
Postfach 15 51
48236 Dülmen

Stadtverwaltung
Dülmen
Eing.: 30. April 2001
Amt 61 Anl. _____

Ihre Zeichen: Schr.v.04.04.2001
Unser Zeichen: ND-VN cr/Sd.
Name: Konrad Seidemann
Telefon: 02305/928-465
Telefax: 02305/928-453

Castrop-Rauxel, 26.04.2001

**Aufstellung des Bebauungsplanes
"Schützenstraße / Weberstraße", OT.Hiddingsel
(hier: Öffentl. Auslegung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB)**

W in 3074 Reccios

*Telefonat am 03.05. mit H. Seidemann:
Da GFL im B-Plan festgesetzt und
im Zusammenhang mit öff. Verkehrsfl.
(und schon vollst. Verkehrsfl.) betroffen
ist, ist die Auslegung als gegenstandslos
zu betrachten.*

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage zu Ihrem o.a. Schreiben vom 04.04.2001 haben Sie uns den Entwurf der
o.g. Planunterlagen zur Stellungnahme übermittelt.

Da sich innerhalb des Geltungsbereiches Ihrer Planunterlage ein Kabel unseres
informationstechnischen Netzes befindet, hatten wir unserem Schreiben vom
05.12.2000 einen Plan unserer Kabellage beigefügt. Wir bitten Sie, unsere Unter-
lagen zu überarbeiten und die noch fehlenden Eintragungen in Ihrem Entwurf aus-
zuweisen, damit sie bei Ihren weiteren Planungen berücksichtigt werden können.
Für den Dienstgebrauch liegt diesem Schreiben ein Plan unseres Info-Kabels bei.

Weitere Bedenken und Anregungen werden von uns nicht geltend gemacht.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von RWE Net, Netzregion Westfalen, betreuten
Anlagen und Leitungen der Verteilungsnetze Strom. Falls Anlagen und Leitungen des
von RWE Net, Netzregion Westfalen, betreuten Hoch-/Höchstspannungsnetzes
betroffen sind, gibt die zuständige Fachabteilung am Standort Arnsberg eine separate
Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

RWE Net Aktiengesellschaft
Netzregion Westfalen

i.V. Köster
i.V. Köster

i.A. Seidemann
i.A. Seidemann

RWE Net
Aktiengesellschaft
Netzregion Westfalen

Hellefelder Straße 8
59821 Arnsberg
Postfach 56 45/56 55
59818 Arnsberg

T +49(0)2931/840
F +49(0)2931/84-2110
I www.rwenet.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Manfred Rimmel
Vorstand:
Dr. Wolfgang Käßer
(Vorsitzender)
Dr. Jürgen Kroneberg
Manfred Reindl
Dr. Rolf Windmüller

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregister-Nummer
HRB 11 622

Bankverbindung:
Commerzbank Dortmund
BLZ 440 400 37
Kto.-Nr. 3 520 855
Commerzbank Wesel
BLZ 356 400 64
Kto.-Nr. 1 306 729

USt.-IdNr. DE 1708 32 356

Anlage 45



RWE Net AG, Standort Castrop-Rauxel, Erinstraße 8, 44575 Castrop-Rauxel

Stadt Dülmen
Verbindl. Bauleitplanung
Postfach 15 51
48236 Dülmen

Stadtverwaltung
Dülmen
Eing.: 07. Dez. 2000
Amt.....61.....Anl.

Ihre Zeichen: v. 25.10.2000
Unser Zeichen: NEVAn cr/Sd
Name: Konrad Seidemann
Telefon: 02305/928-465
Telefax: 02305/928-453

Castrop-Rauxel, 05.12.2000

604 712

**Bebauungsplan "Schützenstraße/Weberstraße" +
33. Änderung des Flächennutzungsplanes für den
Bereich "Schützenstraße"**
(hier: Beteiligung der TöB gem. § 4 Abs. (1) BauGB)

611/612

S. PS Unt

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage zu Ihren Schreiben vom 25.10.2000 haben Sie uns die Entwürfe der o.g. Planunterlagen zur Stellungnahme übermittelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der o.a. Planunterlagen befindet sich ein Kabel unseres informationstechnischen Netzes. Das Kabel ist im beiliegenden Plan farblich kenntlich gemacht. Wir bitten Sie, unsere Eintragungen in Ihren Entwürfen auszuweisen und bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Weitere Bedenken und Anregungen werden von uns nicht geltend gemacht.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von RWE Net, Netzregion Westfalen, betreuten Anlagen und Leitungen der Verteilungsnetze Strom. Falls Anlagen und Leitungen des von RWE Net, Netzregion Westfalen, betreuten Hoch-/Höchstspannungsnetzes betroffen sind, gibt die zuständige Fachabteilung am Standort Arnsberg eine separate Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

RWE Net Aktiengesellschaft

RWE Net
Aktiengesellschaft
Netzregion Westfalen

Hellefelder Straße 8
59821 Arnsberg
Postfach 56 45/56 55
59818 Arnsberg

T +49(0)2931/84-0
F +49(0)2931/84-2110
I www.rwenet.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Manfred Rimmel
Vorstand:
Dr. Wolfgang Käßer
(Vorsitzender)
Dr. Jürgen Kroneberg
Manfred Reindl
Dr. Rolf Windmüller

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregister-Nummer
HRB 11 622

Bankverbindung:
Commerzbank Dortmund
BLZ 440 400 37
Kto.-Nr. 3 520 855
Commerzbank Wesel
BLZ 356 400 64
Kto.-Nr. 1 306 729

USt.-IdNr. DE 1708 32 356

i.V. Köster
i.V. Köster

i.A. Seidemann
i.A. Seidemann

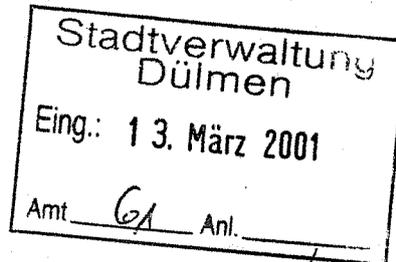
Anlage 5

WFG
**WESTFÄLISCHE
FERNGAS-AG**

Westfälische Ferngas-AG, Postfach 10 44 51, 44044 Dortmund

Stadt Dülmen
z. H. Frau Kulosa
Postfach 1551

48236 Dülmen



W 1313 Uul

**Führungsgesellschaft
Gas im RWE-Konzern**

Hauptverwaltung:
Kampstraße 49
44137 Dortmund
Telefon: (02 31) 18 21-0
Telefax: (02 31) 18 21-55-0

Ihr Ansprechpartner :
Herr Sawitzki
ist persönlich erreichbar unter:
Telefon: (02 31) 18 21-4 07
Telefax: (02 31) 18 21-55-4 07
Mike.Sawitzki@rwegas.com

Unser Zeichen: GW-V Sa/Ki
9. März 2001

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Schützenstraße / Weberstraße“
Ferngasleitung der Stadtwerke Dülmen GmbH - L-Str. 2263/BI. 18 u. 19**

Sehr geehrte Frau Kulosa,

mit Ihrem Schreiben vom 25. Oktober 2000 unterrichten Sie die Stadtwerke Dülmen GmbH über die die o. g. Planungsmaßnahme. Innerhalb des Planungsbereiches verläuft eine Ferngas-hochdruckleitung der Stadtwerke Dülmen. Die technische Betreuung dieser Leitung erfolgt durch die Westfälische Ferngas-AG. Aus diesem Grund wurde uns von den Stadtwerken Ihr Schreiben vom 25. Okt. 2000, bei uns eingegangen am 9. Febr. 2001, weitergeleitet.

Anliegend übersenden wir Ihnen Planunterlagen, aus denen Sie den Verlauf unserer Erdgasleitung ersehen können. Wir bitten Sie, entsprechend § 9 Nr. 13 Baugesetzbuch, um Darstellung im Bebauungsplan.

Innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke verläuft unsere Erdgasleitung in einem Schutzstreifen von 4 m, (jeweils 2 m rechts und links der Leitung). Der Schutzstreifen unserer Erdgasleitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Größere Bodenauf- und -abträge (> 0,20 m) sind nicht zulässig. Der Schutzstreifen darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

Abschließend bitten wir um weitere Beteiligung an Ihren Planungen.

Wir weisen darauf hin, dass das Gastransportleitungsnetz der VEW AG und der VEW Energie AG auf die Westfälische Ferngas-AG übertragen wurde und die Antragsbearbeitung insoweit von der WFG vorgenommen wird.

Mit freundlichen Grüßen

WESTFÄLISCHE FERNGAS-AG


i. A. Voß

Anlagen


i. A. Sawitzki

Anlage Sa



RWE Gas AG, Postfach 10 44 51, 44044 Dortmund

Planung und Vermessung

Stadt Dülmen
Postfach 1551

48236 Dülmen

Stadtverwaltung
Dülmen
Eing.: 30. April 2001
Amt.....61.....Anl.

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht 04.04.01
Unsere Zeichen GW-V Sa/Bu
Name Herr Sawitzki
Telefon (02 31) 18 21-4 07
Telefax (02 31) 18 21-55-4 07
E-Mail Mike.Sawitzki
@rwegas.com

Dortmund, 26. April 2001

10 n 3074
R-02105 101 Knd

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Schützenstraße/Weberstraße“
Ferngasleitung L 2263**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zu Ihrem Schreiben vom 9. Februar 2001 abgegebene Stellungnahme behält auch unter Berücksichtigung Ihres o. g. Schreibens ihre Gültigkeit.

Wir verweisen insofern auf unser Schreiben vom 9. März 2001.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Gas Aktiengesellschaft

i. A. Sawitzki
i. A. Sawitzki

RWE Gas Aktiengesellschaft

Kampstraße 49
44137 Dortmund

T +49 (0)231/18 21-0
F +49 (0)231/18 21-5 50
www.rwegas.com

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Manfred Remmel

Vorstand:
Dr. Manfred Scholle
(Vorsitzender)
Dipl.-Kfm. Volker Bernstorff
Dr.-Ing. Klaus Homann
RA Ulrich Weiß

Sitz der Gesellschaft: Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr. Abt. B 2330

Bankverbindung:
Westdeutsche Landesbank
Girozentrale Dortmund
BLZ 440 500 00
Kto.-Nr. 427 245

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. 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 1.1 und 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 Bebauung 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 festgesetzt.

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 Dorftypischen 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 Nutzungsvielfalt 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 Grundstückszuschnitte und der Eigentumsstruktur 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 Plangebiet 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 | ca. | 114.477 qm |
| davon | | |
| 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 |

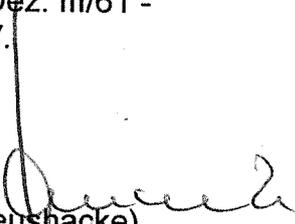
10. Kosten

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

| | | |
|-------------------------|-----|------------|
| Kanalbau | ca. | 50.000 DM |
| Straßenbau | ca. | 900.000 DM |
| <hr/> | | |
| Gesamtkosten, geschätzt | ca. | 950.000 DM |

Aufgestellt:

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


(Leushacke)
Beigeordneter