Begründung

zum Bebauungsplan „Hof Schröer“

Inhalt:

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. Denkmalschutz
10. Flächenbilanz
11. Kosten

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dülmen-Hiddingsel. Es beinhaltet den Bereich zwischen dem Kleuterbach im Südwesten, der vorhandenen Bebauung an den Straßen „Am Wido“ und „Brookstraße“ und dem Friedhof im Norden sowie der bestehenden Bebauung an der Neustraße und an der Kirche im Osten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha.

2. Derzeitige Nutzung der Flächen und der angrenzenden Bereiche

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes wird vor allem durch die Hofstelle Schröer und die diese umgebenden Ackerflächen geprägt. Der landwirtschaftliche Betrieb ist 1999 aufgegeben worden. Wesentliches Merkmal des Gebietes ist die unmittelbare Nähe zum Ortskern von Hiddingsel.

Nördlich des Plangebietes schließt sich eine Siedlung aus den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts an, die im Laufe der letzten Jahre durch Teilung der überwiegend sehr großen Grundstücke und Neubauten schon relativ verdichtet wurde. Direkt nordwestlich angrenzend an diese Siedlung befinden sich die Sportanlagen von Hiddingsel. Im östlichen Teil des Plangebietes wird die vorhandene Bebauung an der westlichen Seite der Neustraße einbezogen. Es handelt sich dabei um Wohn- und Geschäftshäuser auf tiefen Grundstücken, die im hinteren Grundstücksteil überwiegend gärtnerisch genutzt werden. Jenseits des Kleuterbachs schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet ist umgeben von einem gut frequentierten Fuß- und Radwegenetz, das an die Straße „Am Wido“ angebunden ist und vom Kleuterbach aus in andere Teile des Dorfes sowie in die Umgebung führt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt den Bereich der Hofstelle und die umgebenden Ackerflächen als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Bereich der Bebauung an der Neustraße ist als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich der Hofstelle und der Ackerflächen im Parallelverfahren geändert.

Zurzeit ist die überwiegende Fläche des Plangebietes planungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten und daher nicht bzw. nur in den engen Grenzen des § 35 BauGB bebaubar. Die vorhandene Bebauung an der Neustraße ist als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen.

4. Anlass und Ziel der Planung

Nachdem der landwirtschaftliche Betrieb auf der Hofstelle Schröer 1999 aufgegeben worden war, konnte die Stadt Dülmen die diese umgebenden Ackerflächen erwerben. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung der zum Ortskern günstig gelegenen Fläche zu schaffen. Damit wird auch dem Hinweis des Dortentwicklungskonzeptes von 1993 Rechnung getragen, dass zukünftige Wohnbauflächen städtebaulich sinnvoll insbesondere in zentral gelegenen Bereichen und westlich der Ortsmitte entwickelt werden sollen.

Durch die Einbeziehung der bestehenden Bebauung an der Neustraße in das Plangebiet wird die Möglichkeit einer Bebauung der hinterliegenden Grundstücksteile eröffnet. Des Weiteren ist eine Erweiterungsfläche für den Friedhof und eine zusätzliche verkehrliche Anbindung desselben vorgesehen.

Zum Schutz des Kleuterbaches und seines natürlichen Überschwemmungsgebietes ist der an den Bachlauf angrenzende Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche werden zugleich die für die bauliche Entwicklung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen verwirklicht. Innerhalb des an den Kleuterbach anschließenden Geländes befindet sich der Standort für ein Regenrückhaltebecken. In der öffentlichen Grünfläche soll eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Ortskern geschaffen werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu diesem Bebauungsplan soll nicht durchgeführt werden, weil dieser Bebauungsplan nach den näheren Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) v. 12.05.1990 in der zzt. geltenden Fassung nicht in dessen Geltungsbereich fällt.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes erfolgt vor dem Hintergrund der oben dargelegten Ziele der Planung eine differenzierte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.

Die neu zu entwickelnden Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. Für die genannten Betriebe und Anlagen ergibt sich aufgrund des städtebaulichen Konzeptes und der Straßenführung keine Standortgunst.

Der Bereich der vorhandenen Bebauung an der Neustraße wird entsprechend der dort vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung und deren Schutz vor einer weitergehenden Beeinträchtigung der Wohnqualität werden Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen; die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt

dennoch gewahrt. Auch die ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit Bezug auf die vorhandene Bebauung wird im gesamten Plangebiet eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Im Übrigen werden das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise differenziert festgesetzt.

Für die derzeit schon bebauten Bereiche entlang der Neustraße und der Hofstelle werden aufgrund der vorhandenen vielfältigen Bausubstanz keine detaillierten Festsetzungen zur Bauweise und zu Gebäudehöhen getroffen.

Die zulässige Grundflächenzahl wird für das Mischgebiet auf 0,6 festgesetzt. Der zulässige Ausnutzungsgrad der Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten W 1 bis W 3 wird auf eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt.

Zur Schaffung eines homogenen Siedlungsbildes und zur Vermeidung übermäßiger Baukörper sind in den allgemeinen Wohngebieten W 1 und W 3 - das heißt in den neu zu bebauenden Bereichen - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In einem kleinen Bereich sind im Hinblick auf die Grundstücksausrichtung und die verkehrliche Erschließung nur Einzelhäuser zulässig. Die Geschossigkeit wird in den allgemeinen Wohngebieten auf eine zweigeschossige Bebauung beschränkt, wobei das zweite Vollgeschoss aufgrund der festgesetzten Traufhöhen nur im Dachgeschoss möglich ist. Diese Begrenzung der Gebäudehöhen in Verbindung mit der Zweigeschossigkeit erfolgt im Hinblick auf die bestehende Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen sowie hinsichtlich der relativ geringen Grundstückstiefen; dadurch wird eine überdimensionale Höhenentwicklung mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse vermieden, gleichzeitig aber eine hohe Baukörperausnutzung ermöglicht.

Die Überplanung des baulichen Bestandes an der Neustraße und auf der Hofstelle berücksichtigt weitgehend die vorhandenen Gebäudetiefen, den vorhandenen Gebäudebestand und die nach heutigem Planungsrecht bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten.

In den allgemeinen Wohngebieten W 1 und W 3 wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei beschränkt, um eine zu starke Verdichtung – insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und der erforderlichen Stellplatzanlagen - zu verhindern. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes W 2 - Hofstelle - wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude nicht beschränkt, da dort schon nach dem derzeit anzuwendenden Recht gem. § 35 BauGB mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig und auch tatsächlich vorhanden sind.

5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die gestalterischen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften festgelegt. Zur Erzielung eines harmonischen optischen Eindrucks wird bei aneinandergrenzenden Hauptbaukörpern und Dächern die

Einheitlichkeit der Materialien und Farben gefordert. Im Mischgebiet sind in Anlehnung an die vorhandene Bausubstanz und zur Erhaltung der bestehenden Prägung der Haupt-Dorfstraße nur Satteldächer als Dachform zulässig. Für die am Verlauf der Straßenzüge orientierten Baufenster wird – bezogen auf die vorgeschlagene Grundstücksteilung – die Firstrichtung parallel zur Straße festgesetzt. Für Bereiche, die keine eindeutige Orientierung aufweisen, wird keine Firstrichtung festgelegt.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Das geplante Wohngebiet wird an die vorhandenen Straßen „Am Wido“ und „Neustraße“ angebunden. Aufgrund der Tiefe der baulich nutzbaren Flächen, die bedingt ist durch die Lage der vorhandenen Bebauung und der Hofstelle, durch die Lage des natürlichen Überschwemmungsbereiches des Kleuterbaches sowie die Absicht, den Friedhof und die rückwärtigen Bereiche der Neustraße anzuschließen, erfolgt die innere Erschließung in Orientierung an der vorhandenen Bebauung, so dass die festgesetzte Planstraße im Abstand einer Bautiefe hinter der bestehenden Bebauung der Brookstraße und direkt angrenzend an die Grundstücke der Neustraße verläuft.

Die Festsetzung einer Stichstraße zum Kleuterbach wird im Hinblick auf mögliche zukünftige Entwicklungen getroffen. So erfolgt zunächst eine planungsrechtliche Sicherstellung einer Erschließungsanbindung in Bezug auf etwaige Erweiterungsmöglichkeiten jenseits des Bachlaufes.

Innerhalb der Grünfläche am Kleuterbach wird zur Ergänzung des vorhandenen Wegenetzes die Anlage eines Fuß- und Radweges mit wassergebundener Decke ermöglicht, wobei die Möglichkeit eines Anschlusses an die Hiddostraße berücksichtigt wird.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Dülmen GmbH gewährleistet.

Der erforderliche vorsorgliche Brandschutz mit einer Löschwasserversorgung von 1600 l/min über 2 Stunden wird durch die Gemeinde und ggf. über das Trinkwassernetz des Versorgungsbetriebes sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt über eine private Firma.

Die Ableitung der Abwässer erfolgt in Anlehnung an das Entwässerungssystem in Hiddingsel im Trennsystem. Aufgrund der im Bereich des Ortes allgemein vorherrschenden bindigen Böden mit großen Schluff- und Tonfraktionen wird davon ausgegangen, dass die Durchlässigkeit der Böden für eine Versickerung des Niederschlagswassers gem. § 51 a LWG nicht ausreichend ist. Daher sieht die Entwässerungsplanung vor, das Regenwasser im Plangebiet zu sammeln und über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Vorfluter, den direkt angrenzenden Kleuterbach, einzuleiten. Das Rückhaltebecken umfasst ein geplantes Volumen von

ca. 650 cbm und ist als naturnahes Trockenbecken in Erdbauweise geplant. Im Regenfall soll der Wasserspiegel maximal ca. 55 cm über der Sohle liegen.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in bislang der Natur und Landschaft zur Verfügung stehenden Flächen ausgelöst. Für bisher als Acker- sowie als Garten- und Freifläche genutzte Grundstücksbereiche werden durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung geschaffen.

Gemäß § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a Baugesetzbuch ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den durch diesen Bebauungsplan ermöglichten und durch die geplante bauliche Nutzung unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, nach den Kriterien des § 1 Abs. 6 BauGB abwägend zu entscheiden.

Um Aussagen bezüglich erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen treffen zu können, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Land Nordrhein-Westfalen, vorgenommen worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes besteht aus Ackerflächen. Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird als Ausgleich die Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt (a). Für den Eingriff durch die Anlage von Verkehrsflächen wird als Ausgleich die Anlage einer Wiese mit einem 10%igen Anteil an heimischen, großkronigen Laubbäumen (c) sowie eine Gebüschpflanzung (d) festgesetzt.

Bei den vorhandenen Gartenbereichen an der Neustraße, für die eine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird, handelt es sich um überwiegend gärtnerisch genutzte Freiflächen; der Eingriff auf diesen Flächen des WA 3 wird durch die Anlage einer Wiese mit einem 10%igen Anteil an heimischen, großkronigen Laubbäumen ausgeglichen (b).

Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen, für die zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan bereits Erweiterungs- und Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB zulässig gewesen wären – hier die vorderen Grundstücksbereiche an der Neustraße –, werden nicht in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einbezogen, da die Eingriffsregelung gem. § 21 Abs. 2 BNatSchG nicht im Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB anzuwenden ist.

Auf der Hofstelle (WA 2) findet im Hinblick auf die derzeit schon vorhandene Versiegelung und die festgesetzte GRZ von 0,4 kein Eingriff i.S.d. Gesetzes statt.

Im Bereich des Friedhofs wird durch die Festsetzungen keine Veränderung der Wertigkeit veranlasst.

Das geplante naturnah zu gestaltende Regenrückhaltebecken stellt zwar grundsätzlich einen Eingriff i.S.d. § 18 BNatSchG dar, da es sich im vorliegenden Fall um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere ökologische Wertigkeit handelt (Acker), beschränkt sich der Eingriff allerdings im wesentlichen auf den Bodenabtrag. Dieser Eingriff wird durch die innerhalb des Muldenbereiches vorgesehene Raseneinsaat ausgeglichen.

Innerhalb eines Teilbereiches der festgesetzten öffentlichen Grünfläche soll eine Wiese angelegt werden, die für die Öffentlichkeit nutzbar ist. Die Nutzung darf im Falle eines Hochwassers den Wasserabfluss nicht gefährden.

Das Plangebiet grenzt direkt an den Kleuterbach. Das derzeitige gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiet gemäß § 112 Landeswassergesetz (LWG) wird im Plangrundriss nachrichtlich dargestellt. Die betroffene Fläche wird als öffentliche Grünfläche und überlagernd als Maßnahmenfläche festgesetzt, wobei innerhalb dieser Fläche keine Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern vorgesehen sind.

Der Bereich des natürlichen Überschwemmungsgebietes des Kleuterbaches ist durch das Ing. Büro Schmelzer, Ibbenbüren, auf der Grundlage einer Luftbilddauswertung sowie einer vermessungstechnischen Höhenaufnahme in Verbindung mit den vom Staatlichen Umweltamt Münster errechneten Daten eines Hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ100) bezogen auf den naturnahen Gewässerausbau ermittelt und mit eigenen Ermittlungen des Staatlichen Umweltamtes abgeglichen worden. Er wird im Plangrundriss nachrichtlich dargestellt. Die betroffene Fläche ist als öffentliche Grünfläche sowie großenteils als überlagernde Maßnahmenfläche festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind in Form von hochstämmigen Bäumen so gewählt, dass der Hochwasserabfluss nicht behindert wird; Flächen für zusammenhängende Gehölzpflanzungen liegen außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes. Der innerhalb dieser Fläche textlich festgesetzte Fuß- und Radweg ist mit einer wassergebundenen Decke geländeoberflächennah auszuführen, so dass auch hier keine Beeinträchtigung des Wasserabflusses gegeben ist. Das festgesetzte Regenrückhaltebecken liegt teilweise innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes und ist Bestandteil des Entwässerungskonzeptes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem in § 32 Wasserhaushaltsgesetz festgelegten Ziel, die Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten, zunächst einmal nicht entgegen. Die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und Wege unterliegen einem gesonderten Verfahren.

7. Immissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die L 835 - Neustraße -, so dass Teile des Gebietes im unmittelbaren Lärmeinwirkungsbereich liegen. Zur Abschätzung der Lärmbelastigung wurde nach Maßgabe der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil I – Ausgabe Mai 1987 – eine Berechnung der Schallimmissionen durchgeführt.

Die Berechnung wurde beispielhaft für einzelne Immissionspunkte vorgenommen, darunter für den IP_1 in der dem Emissionsort nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche im festgesetzten Mischgebiet. Aufgrund der örtlichen Situation kann angenommen werden, dass hier die höchsten Schallimmissionen auftreten. Für die Untersuchung wurden Werte der Straßenverkehrszählung 2000 zugrunde gelegt.

Die ermittelten Werte liegen am Immissionspunkt IP_1 mit 60,0 dB (A) tags und 53,6 dB (A) nachts zum Teil über den Orientierungswerten der DIN 18005 von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts für Mischgebiete. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich hier um schon bestehende Gebäude bzw. Baurechte handelt.

Die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete werden annähernd eingehalten, wobei mögliche Abschirmungseffekte durch die vorhandene Bebauung nicht berücksichtigt wurden und die tatsächlich erreichten Werte entsprechend niedriger als die ermittelten ausfallen werden.

Die Vorbelastung des Planbereiches ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Des Weiteren werden Hinweise auf passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnruhe innerhalb der Gebäude gegeben. Insgesamt ist festzustellen, dass eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse nicht zu konstatieren ist.

Neben den Verkehrsimmissionen liegt das Plangebiet im Einflussbereich der durch die bestehenden Sportanlagen verursachten Geräusche. Der vorhandene Rasensportplatz als nächstgelegene Anlage befindet sich gemessen von der Platzmitte in einer Entfernung von ca. 120 m zu den geplanten Wohnbauflächen. Die einwirkenden Immissionen sind auf der Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sowie der VDI-Richtlinien 2714 und 3724 beispielhaft für einen Immissionspunkt IP_A ermittelt worden. Der Trainingsbetrieb findet werktags außerhalb der Ruhezeiten statt und Wettkämpfe am Wochenende in den Nachmittagsstunden ab 14 oder 15 Uhr bis 18 oder 19 Uhr. Gemäß der 18. BImSchV sind sonn- und feiertags mittägliche Ruhezeiten (13 bis 15 Uhr) nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer zwischen 9 und 20 Uhr mehr als vier Stunden beträgt, so dass im vorliegenden Fall der sonntägliche Wettkampfbetrieb immissionsschutzrechtlich unproblematisch ist. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine schon bestehende Anlage handelt und die geplante Bebauung nicht näher an die Sportanlagen heranrückt als die bereits vorhandenen Gebäude.

8. Altlasten

Im westlichen Teil des Plangebietes – etwa westlich einer gedachten Linie von der Straße „Am Wido“ aus Richtung Abzweig der Umflut – sind aufgrund von Hinweisen aus der Bevölkerung auf anthropogene Auffüllungen im Bereich einer ehemaligen im Plangebiet vorhandenen Geländesenke verschiedene Untersuchungen durchgeführt worden. Im Bereich der ehemaligen Senke sind Altablagerungen in Form von Bauschutt und Straßenaufbruch gefunden worden, die teilweise mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet sind. Durch die Errichtung einer Grundwassermessstelle wurde festgestellt, dass keine Beeinträchtigung des Grundwassers bzw. des Stau- und Schichtenwassers besteht. Der betroffene

Bereich befindet sich überwiegend innerhalb der geplanten Grünfläche, Wohnbauflächen sind lediglich an einer Stelle und nur in geringem Ausmaß betroffen.

Als Sanierungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde folgende Maßnahmen vorgesehen:

- In dem von den Altablagerungen betroffenen Bereich der Wohnbaufläche wird der belastete Boden ausgetauscht, so dass eine Gefährdung ausgeschlossen ist;
- in der betroffenen öffentlichen Grünfläche wird durch den Abtrag der belasteten oberen Bodenschicht und Neuauftrag von unbelastetem Boden eine Überdeckung von mindestens 35 cm hergestellt, die die Ausbreitung bzw. einen Kontakt mit den Schadstoffen langfristig verhindert.

Der von den Auffüllungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche betroffene Bereich ist im Plangrundriss des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Die Kennzeichnung erfolgt gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wobei die Kennzeichnung keinen rechtsverbindlichen Charakter, sondern lediglich den Zweck hat, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen („Warnfunktion“). Die Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ist sichergestellt und erfolgt unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gesichert.

9. Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmale oder andere schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bestehen nach bisherigem Kenntnisstand weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung.

10. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes insgesamt	ca.	61.311 qm
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	28.290 qm
Mischgebiet	ca.	5.269 qm
Grünflächen	ca.	19.745 qm
Regenrückhaltebecken	ca.	2.441 qm
Verkehrsfläche	ca.	5.566 qm

11. Kosten

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

Straßenbau	ca.	460.000 EUR
Kanalbau	ca.	390.000 EUR
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	ca.	35.000 EUR
Öffentliche Grünfläche	ca.	11.900 EUR
Sanierung	ca.	80.000 EUR
Gesamtkosten, geschätzt	ca.	976.900 EUR

Aufgestellt:

Dülmen, den 12.03.2003
STADT DÜLMEN
- Dez. III/61 -
I.V.

(Leushacke)
Beigeordneter