STADT DÜLMEN

DER BÜRGERMEISTER
Stadtentwicklung

Vorlagen-Nr.:
BU 214/2009
Berichterstattung:
Beigeordneter Leushacke
Vorlagenersteller/in:
Frau Lammers
Datum:
11.09.2009

Öffentliche Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Termin	Gremium	TOP	Ja	Nein	Enth.	Bemerkungen
01.10.2009	Bau- und Umweltausschuss					
08.10.2009	Stadtverordnetenversammlung					

Tagesordnungspunkt:
Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Hausdülmen IX"
hier: Einleitungsbeschluss

Beschlussentwurf:
Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung wird die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes ”Hausdülmen IX“ im Ortsteil Hausdülmen für einen Bereich zwischen der Straße „Gausepatt“, den Wohnbaugrundstücken an der Straße ”Perdekamp“, der Straße “Koppelwiesenweg“ und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ”Linnertstraße, Teil II“ in gedachter östlicher Verlängerung der Linnertstraße beschlossen.

In einem Lageplan, der Bestandteil des Einleitungsbeschlusses ist, ist der räumliche Geltungsbereich des Beschlusses dargestellt. Der Lageplan wird als gesonderte Niederschrift gemäß § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Dülmen aufbewahrt.

Begründung:
Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Hausdülmen IX“ umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hausdülmen, nordöstlich der Ortslage.

Gegenwärtig befindet sich das gesamte Plangebiet im Geltungsbereich des seit dem 16.05.1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78/2 ”Borgplacken“, der den betreffenden Bereich gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) als Gewerbegebiet festsetzt und dieses bezogen auf die Zulässigkeit der Betriebe und Betriebsarten gliedert.

Vor dem Hintergrund der weitergehenden Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (Regelung bezüglich der Anforderungen an die Zulässigkeit von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben) innerhalb des Plangebietes hatte die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 15.05.1997 den Beschluss zur I. Änderung des Bebauungsplanes ”Borgplacken“ für dessen gesamten Geltungsbereich gefasst.

Zwischenzeitlich wurde das genannte Änderungsverfahren für einen räumlich abgegrenzten Teilbereich nördlich der Straße ”Gausepatt“ entsprechend des Satzungsbeschlusses vom 15.07.2004 abgeschlossen.
Im Rahmen des damaligen Beschlusses wurde bereits deutlich gemacht, dass der von der Änderung nicht erfasste und bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzte südliche Teilbereich des Bebauungsplanes ”Borgplacken“ zukünftig einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden solle.
Diese Planungsabsicht entspricht auch den inhaltlichen Zielvorgaben der seit dem 07.12.2001 rechtswirksamen 35. Änderung des Flächennutzungsplanes, die basierend auf den aktuellen Zielaussagen des Gebietsentwicklungsplanes den betreffenden Bereich zur wohnbaulichen Erweiterung Ortsteiles als Wohnbaufläche darstellt.

Im Südwesten und im Norden bzw. Nordwesten des Plangebietes schließt unmittelbar die Wohnbebauung des Ortsteiles Hausdülmen an. Für die benachbarten Flächen im Osten ist laut rechtskräftigem Bebauungsplan ”Linnertstraße, Teil II“ ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet vorgesehen, das sich in der Umsetzung befindet. Für die im Südwesten an das Plangebiet angrenzende Fläche setzt der Bebauungsplan ”Linnertstraße, Teil II“ neben einem kleineren allgemeinen Wohngebiet eine umfangreiche Fläche für die Regenrückhaltung fest, da der Standort aufgrund seiner topographischen Tieflage, seiner Größe und seines Zuschnittes die optimalen natürlichen Voraussetzungen für die zur Niederschlagswasserbeseitigung des Gesamtgebietes erforderliche Regenwasserrückhaltung bietet. Dabei bedarf es jedoch für die Nutzung dieses Standortpotentiales zur Regenwasserbeseitigung weiterer Bereiche des Ortsteiles einer zweckmäßigen Leitungsführung innerhalb der bisherigen südlichen Teilflächen des Bebauungsplanes ”Borgplacken”.
Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ”Hausdülmen IX“ konzentriert sich insoweit im wesentlichen darauf, entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen und dabei zugleich die erschließungstechnischen Maßnahmen zur Regenwasserableitung in das angrenzende Regenwasserrückhaltebecken planungsrechtlich vorzubereiten. Dabei sind in die Planung des Wohngebietes insbesondere auch die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Hinblick auf das im Bebauungsplan „Linnertstraße, Teil II“ angrenzend festgesetzte Gewerbegebiet zu integrieren.

Vor dem Hintergrund, der in grundlegender Weise von dem Bebauungsplan ”Borgplacken” und dem dort festgesetzten Gewerbegebiet abweichenden städtebaulichen Zielsetzung zugunsten einer wohnbaulichen Nutzung, erscheint es angezeigt, einen Beschluss zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes zu fassen. Mit diesem Beschluss wird der Einleitungsbeschluss für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78/2 ”Borgplacken“, soweit er den hier betreffenden Teilbereich südwestlich der Straße ”Gausepatt” betrifft, gegenstandslos. Eines diesbezüglichen förmlichen Aufhebungsbeschlusses bedarf es daher nicht.

Die nunmehr vorgelegten Beschlüsse weichen von dem im März des Jahres gefassten Beschluss über das Bauleitplanungsprogramm 2009 ab. Zweck der Vorlage dieses Beschlussvorschlages ist die Modifikation der städtebaulichen Zielsetzung für das betreffende Plangebiet, zunächst ohne weitere unmittelbare Planungspriorität.

Finanzierung:
Die unmittelbar mit den Beschlüssen verbundenen gemeindlichen Kosten beschränken sich auf den Personalaufwand für die inhaltliche Betreuung und formale Abwicklung des Planverfahrens in dem für Bebauungsplanänderungsverfahren allgemein üblichen Rahmen.

Püttmann

Anlage:
Übersichtsplan