

Zusammenfassende Erklärung

§ 10 Abs. 4 BauGB

zur

- **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15/3 „Raiffeisenring“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15/3 „Raiffeisenring“ umfasst eine Fläche von etwa 16 ha und liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Buldern, in einem Bereich zwischen der Bahnlinie „Wanne-Bremen“, der Landesstraße (L835) und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schürmann-Reismann“. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15/3 „Raiffeisenring“ konzentriert sich im Wesentlichen darauf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des im Westen angrenzenden Wohngebietes sowie für einen gewerblich genutzten Bereich im Osten des Plangebietes zu schaffen. Dabei ist die Planung darauf ausgerichtet, immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen den wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. In die Zielsetzung einbezogen ist darüber hinaus die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Regenrückhaltefläche innerhalb des Plangebietes.

Basierend auf der beschriebenen Zielsetzung differenziert der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung in zwei unterschiedliche Teilbereiche; als Allgemeines Wohngebiet und als Gewerbegebiet. Während sich das geplante Allgemeine Wohngebiet an der westlich bestehenden Wohnbebauung orientiert, liegt das geplante Gewerbegebiet im östlichen Teil des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die östlich verlaufende L835. Beide divergierenden Nutzungsarten werden durch eine Wallanlage innerhalb einer öffentlichen Grünfläche räumlich und optisch von einander getrennt.

Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur- und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG vorbereitet. Die Gehölzstrukturen, die in einem Streifen von dem Bolzplatz bis an die L835 verlaufen, bleiben mit Ausnahme der Bereiche, in denen dieser von einem Fuß- und Radweg sowie der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes gekreuzt wird, weitestgehend unberührt.

Nach den Ergebnissen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist das Vorkommen einiger europäisch geschützter, planungsrelevanter Arten aufgrund der vorhandenen Struktur innerhalb des Plangebietes theoretisch möglich. Für ein tatsächliches Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen jedoch keine konkreten Hinweise vor. Eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II wurde daher nicht durchgeführt. Jedoch sind im Rahmen der Kompensationsplanung Habitatstrukturen für die theoretisch betroffenen Arten berücksichtigt worden.

Dem im Plangebiet vorhandenen besonders schutzwürdigen Staunässeboden (Pseudogley) wird aufgrund seiner heutigen Ausprägung mit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie aufgrund der „Heraustrennung“ aus der Verbundfläche des besonders schutzwürdigen Bodens durch den Verlauf der L835 keine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Erfüllung besonderer Lebensraumfunktionen für extrem angepasste Tiere und Pflanzen beigemessen. Um dennoch den besonders schutzwürdigen Boden im Plangebiet besonders zu berücksichtigen, wurde sowohl der interne als auch der extern erforderliche ökologische Ausgleich zu einem

wesentlichen Teil so gestaltet, dass bei der Auswahl der Ausgleichmaßnahmen die besonderen Eigenschaften (Staunässe) des vorhandenen Bodens bzw. der bestehenden Biotopstrukturen berücksichtigt worden sind.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen bezüglich der Verlegung des im Westen des Plangebietes geplanten Fuß- und Radweges wurde insoweit berücksichtigt, dass südlich der Planstraße 2 der Fuß- und Radweg östlich statt nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens bis an die L 835 geführt wird.

Der Anregung zu möglichen Geruchsbelastungen innerhalb des Plangebietes durch landwirtschaftliche Tierhaltung auf Hofstellen südlich bzw. südwestlich des Plangebietes sind insofern berücksichtigt worden, als anhand der dort genehmigten Tierplatzzahlen keine Geruchsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) nachgewiesen werden konnten.

Für die Aufhebung des im Plangebiet vorhandenen Gewässers liegt die Genehmigung vor, so dass den im Rahmen der Behördenbeteiligung geäußerten Bedenken zu dem bestehenden Gewässer entsprochen wird.

Planerische und bauliche Details zur weiteren Entwässerungsplanung obliegen dem Planvollzug, so dass diesbezügliche Anregungen und Hinweise zur Kenntnis genommen und dem Abwasserwerk der Stadt Dülmen zugeleitet werden.

Der Anregung, dass aufgrund erheblicher Umfeldveränderungen die zu erhaltenden Feldgehölze im Planzustand in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung geringer zu bewerten sind als im Ausgangszustand, wird nicht entsprochen, da die Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft eine Abwertung durch Störung nicht vorsieht. Die in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung angegebenen Flächengrößen sind einer Anregung folgend überprüft und entsprechend angepasst worden. Darüber hinaus wurde der vorgetragenen Anregung zur Sicherung einer Ferngasleitungstrasse innerhalb einer dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichfläche entsprochen. Den Anregungen, die sich auf die besondere Schutzwürdigkeit des Bodens innerhalb des Plangebietes beziehen, wird insofern entsprochen, als dass der naturschutzrechtliche Ausgleich die besonderen Eigenschaften des vorhandenen Bodens berücksichtigt. Nicht gefolgt wird den Anregungen zur einheitlichen Bewertung einzelner Ausgleichsmaßnahmen und zur artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II.

Den zum Löschwasserbedarf vorgetragenen Anregungen wird insofern gefolgt, als dass differenziert nach Wohn- und Gewerbegebiet der Löschwasserbedarf über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Dülmen gedeckt werden kann.

Der Anregung zu dem bisher eisenbahnrechtlich gewidmeten und dem Fachplanungs- und Genehmigungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegenden Grundstück wird insofern entsprochen, als die festgesetzten Nutzungen mittels aufschiebend bedingender Festsetzung in die Abhängigkeit der erforderlichen Freistellung durch das EBA gestellt wird.

Den Anregungen hinsichtlich der konstruktiven Anforderungen des geplanten Kreisverkehrs an der L835 wird gefolgt.

Den Anregungen und Hinweisen zur Erforderlichkeit einer Fläche zur Versorgung mit Elektrizität, eines Leitungsrechtes und zu den maximalen Gebäudehöhen wird entsprochen.

Planalternativen

Ausgehend von der standortbezogenen städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes und im Hinblick darauf, dass die Planungen auch im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine städtebaulichen Konflikte oder erhebliche Benachteiligungen begründen, kamen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Aufgestellt:

Dülmen, 03.05.2016

Stadt Dülmen – D III / FB 61
i. V.

Leushacke
Stadtbaurat