

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB Bebauungsplan Nr. 15/4 „Geißheide“

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Dabei sind folgende Punkte zu behandeln:

Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Das Plangebiet wird seit etwa vier Jahrzehnten entsprechend der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes „Süskenbrock II“ weit überwiegend als Wochenendhausgebiet genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15/4 „Geißheide“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung zu einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO geschaffen werden.

Ausgehend von der bereits vollständig bestehenden verkehrlichen Erschließung und der umfänglichen baulichen Nutzung des Gebietes werden Umweltbelange von der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Durchführung nicht in erheblicher Weise berührt. Ein Eingriff in Natur- und Landschaft wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Nach den Ergebnissen einer artenschutzrechtlichen Prüfung können artenschutzrechtliche Konflikte unter Beachtung von geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (Bauzeitenregelungen, Abstimmung von Arbeiten, ökologische Baubegleitung) ausgeschlossen werden. Die ebenfalls ermittelte Lärmvorbelastung in Folge des Schienenverkehrs auf der benachbarten Eisenbahnstrecke Wanne-Bremen ist im Bebauungsplan in Form von Lärmpegelbereichen gekennzeichnet und bietet insoweit eine Informationsgrundlage für Maßnahmen zum passiven Schallschutz an den Wohngebäuden.

Durch die Nachverdichtung eines bislang schon baulich genutzten Standortes wird den fachgesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und der Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (z.B. BauGB § 1a Abs. 2 und 3; BBodSchG § 1; LBodSchG § 1(1)) sowie den Zielvorgaben des Regionalplanes Münsterland hinsichtlich der Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft entsprochen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angeregt, im Hinblick auf die Geländehöhen im Bereich eines bestimmten Grundstückes die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen für dieses Grundstück zu erweitern. Da die im Planentwurf vorgesehenen Höhenfestsetzungen in diesem Bereich tatsächlich nicht der im übrigen Plangebiet vorgesehenen Relation zum Gelände entsprach, wurde der Anregung durch eine entsprechende Anpassung der Höhenfestsetzung an das Geländeniveau gefolgt. Entsprochen wurde auch den Anregungen der beteiligten Behörden zur Begrenzung der Gebäudehöhen mit Blick auf mögliche Funkstrecken sowie bezüglich der Klärung der örtlichen Versickerungsverhältnisse. Mangels

entsprechender Rechtsgrundlage wird dagegen der Anregung, die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in die Festsetzung des Bebauungsplanes zu übernehmen, nicht gefolgt. Ebenfalls unberücksichtigt geblieben ist die Anregung der Unteren Wasserbehörde zur Festsetzung eines Uferstreifens am Wasserlauf WL 7, da dieser bereits zulässigerweise baulich genutzt wird. Auch der Anregung der Handwerkskammer Münster, die nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Handwerksbetriebe nicht auszuschließen, wurde im Hinblick auf die tatsächliche Größe und Struktur des geplanten Reinen Wohngebietes sowie unter Berücksichtigung der zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung nicht entsprochen.

Über die im Rahmen des Planverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung ausführlich beraten und unter Abwägung aller maßgeblichen Belange gegen- und untereinander entschieden.

Planalternativen

Die beschriebene planerische Zielsetzung an die Umwandlung des bisherigen Wochenendhausgebietes zu einem Reinen Wohngebiet ist an den gegebenen Standort gebunden, so dass sich in räumlicher Hinsicht keine Planungsalternativen stellen.

Bei Verzicht auf die Neuaufstellung des Bebauungsplanes würde sich an der derzeitigen Nutzung des Gebietes nichts grundlegend ändern. Die Grundstücke könnten auf der Grundlage des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weiterhin mit Wochenendhäusern in geringerer Grundfläche bebaut und nur in diesem eingeschränkten Rahmen genutzt werden.

Aufgestellt:

Dülmen, 04.07.2016

Stadt Dülmen – D III / FB 61

i.V.

Leushacke
Stadtbaurat