

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

### **84. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Alte Badeanstalt“**

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Dabei sind folgende Punkte zu behandeln:

#### Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Der Geltungsbereich der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Alte Badeanstalt“ befindet sich im Ortsteil Dülmen-Mitte und umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellte den Bereich der Flächennutzungsplanänderung bislang im nördlichen Teil als „Wohnbauflächen“ und im südlichen als „Grünflächen“ dar. Damit für das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohnstandortes und einer durch das Plangebiet linear verlaufenden Grünverbindung geschaffen werden konnten, war die Durchführung der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung einer Wohnbaufläche für den südlichen und nördlichen Teil sowie einer linearen Grünfläche erforderlich.

Mit der Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in bislang der Natur und Landschaft zur Verfügung stehende Flächen vorbereitet. Die damit verbundene Festlegung und Zuordnung von möglichen Ausgleichsmaßnahmen und –flächen erfolgte im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren.

Artenschutzrechtliche Belange sind nach entsprechender gutachterlicher Untersuchung und unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen im Planvollzug (Erhalt der Alt Linden, Terminierung der Rück-, Umbau- und Rodungsarbeiten auf Zeiten außerhalb der artenschutzrelevanten Quartierszeiten bei Fledermäusen bzw. Brut-, Nist-, Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten bei betroffenen Vogelarten) von der Planung nicht in beachtlicher Weise betroffen. Darüber hinaus sind hinsichtlich der Belange des Klimaschutzes durch das Bauleitplanverfahren keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Aufgrund von Anhaltspunkten für eine stoffliche Belastung von Teilflächen des Geltungsbereiches über Aufschüttungen und Bodenauffüllungen im Zusammenhang mit dem Abriss der Gebäude und baulichen Anlagen der ehemaligen Badeanstalt wurden Altlastenuntersuchungen für das Plangebiet durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Bereich der ehemaligen Beckenbereiche geringfügig erhöhte Schwermetallkonzentrationen sowie Gehalte von PAK identifiziert wurden, die sich in einem Rahmen bewegen, in dem eine Gefährdungslage für den Wirkungspfad Boden

– Mensch nicht zu besorgen ist und insoweit der geplanten Nutzung nicht entgegenstehen.

### Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden weder im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung noch im Rahmen der öffentlichen Auslegung Anregungen oder Bedenken zum Flächennutzungsplan vorgebracht.

Auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

### Planalternativen

Von bestehenden Wohn- und Gewerbestrukturen vollständig umschlossen, ist das Plangebiet gut in die Stadtstruktur integriert und daher prädestiniert für eine wohnbaufläche Entwicklung. Im Umkreis von rd. 1 km sind verschiedene Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie die Innenstadt und der Bahnhof Dülmen erreichbar. Darüber hinaus wird mit der Konversion der Fläche ein derzeit brachliegendes Gelände im Sinne der Maßgabe der Landesplanung ohne Inanspruchnahme von weiteren Freiflächen entwickelt. Vergleichbar große und Zentren nahe Flächen stehen im zusammenhängenden Stadtgefüge nicht zur Verfügung.

Alternative Nutzungen, z.B. eine Erweiterung der nordwestlich angrenzenden Gewerbestrukturen ins Plangebiet, sind aufgrund der damit verbundenen Lärmauswirkungen auf die bestehenden umliegenden Wohnquartiere wenig sinnvoll.

### **Aufgestellt:**

Dülmen, 08.01.2019

Stadt Dülmen – D III / FB 61

i.V.

gez. Mönter

Markus Mönter

Stadtbaurat