

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240 „Alte Badeanstalt“

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen Wohnstandortes und einer durch das Plangebiet linear verlaufenden Grünverbindung, die sowohl der Sammlung, Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser als auch der quartiersnahen Erholung dienen und mit entsprechenden Anlagen ausgestattet werden soll. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 4,7 ha und wird ausschließlich im nördlichen Bereich in Teilen landwirtschaftlich sowie im südlichen Anschluss sporadisch als Lagerfläche für umliegende Baumaßnahmen genutzt. Neben den offenen Grün- und Freibereichen wird das Plangebiet durch Baum- und Strauchbewuchs verschiedener Arten und Qualitäten sowie den stark überformten, offenen und meist trocken liegenden Tiberbachkanal geprägt. Ausgehend von der bisherigen Nutzung des Plangebietes liegen die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Wesentlichen auf dem Verlust von Grün- / Frei- und Waldflächen. Zur vollständigen Kompensation dieses Eingriffes werden neben den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten, zu erhaltenden Bäumen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der Grundlage entsprechender städtebaulicher Verträge umfangreiche externe naturschutzrechtliche und forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel durchgeführt.

Artenschutzrechtliche Belange sind nach entsprechender gutachterlicher Untersuchung und unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen im Planvollzug (Erhalt der Altinden, 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.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit vor Verkehrs- und Gewerbelärm setzt der Bebauungsplan passive Lärminderungsmaßnahmen an den lärmzugewandten Gebäudefassaden sowie aktive Lärminderungsmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand fest. Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die bestehenden Betriebe im Rahmen ihrer Betriebsgenehmigungen uneingeschränkt bleiben und keine negativen Auswirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm auf die zukünftige Wohnnutzung zu erwarten sind.

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.

Über die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Anregungen und Bedenken sowie Hinweise zu den Belangen des Natur-, Immissions- und Artenschutzes wurde von der Stadtverordnetenversammlung ausführlich beraten und unter Abwägung aller maßgeblichen Belange gegen- und untereinander entschieden. Im Ergebnis wird den Belangen zum naturschutzrechtlichen und forstrechtlichen Ausgleich, zum Boden- und Denkmalschutz, den Anforderungen an die Strom- und Löschwasserversorgung sowie an die Abwasserbeseitigung des Plangebietes und den Interessen der Bundeswehr an einer Höhenbegrenzung der Bebauung gefolgt. Der Anregung zur Aufnahme sonstiger nicht störender Handwerksbetriebe wird im Hinblick auf die zugrundeliegende städtebauliche Zielsetzung und die bereits bestehende Nutzungszonierung im betreffenden Standortbereich nicht gefolgt. Ebenso wird der Anregung zu weitergehenden Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen nicht entsprochen, da auf Grundlage der Ergebnisse einer fachgutachterlichen Untersuchung keine weitergehenden Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung, soweit sie auf eine Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe, eine Reduzierung der Grundflächenzahl, eine Reduzierung der Straßenquerschnitte, eine Freilegung des Tiberbachkanals, eine Einleitung von Dachwässern in den Tiberbachkanal sowie ein Anpflanzgebot von Bäumen in der öffentlichen Grünfläche und auf den privaten Grundstücksflächen ausgerichtet sind, wird im Hinblick auf die zugrundeliegende städtebauliche Zielsetzung einschließlich des darauf basierenden Erschließungs- und Nutzungskonzeptes sowie vor dem Hintergrund der einzuhaltenden abwassertechnischen Anforderungen nicht entsprochen. Mit den zuvor beschriebenen Festsetzungen zum Immissionsschutz und der Änderung der Festsetzung zur Höhe der Lärmschutzwand sowie mit der fachgutachterlichen Untersuchung der vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärmimmissionen wird den vorgetragenen Interessen zum Immissionsschutz vollumfänglich entsprochen. Des Weiteren wird der Anregung einer Teilsichtbarmachung des Tiberbachkanals durch die gedrosselte und oberflächennahe Einleitung des Regenwasserabflusses in die geplanten Entwässerungsmulden zumindest im Grundsatz gefolgt. Die Hinweise bezüglich der Inkenntnissetzung zukünftiger Erwerber über die zu treffenden Maßgaben im Zusammenhang mit der ehemaligen Badeanstalt und die Anregung zum Straßenausbau wurden zur Kenntnis genommen und dem Investor bzw. den zuständigen Fachbereichen der Stadt zu diesem Zweck zugeleitet.

Insgesamt wird mit der Umsetzung der Planungsziele eine stadtgestalterische und grünräumliche Neubelebung des bereits in den 1980iger Jahren zur Ansiedlung von Wohnnutzungen angedachten Standortes in den Maßgaben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB erwirkt. Mit Umsetzung der Planung wird die innerstädtische und an die bestehende Infrastruktur angeschlossene Brachfläche im Sinne der übergeordneten Planungsziele (Regionalplan Münster-

land, Flächennutzungsplan Stadt Dülmen, Grünkonzept Stadt Dülmen) einer neuen Nutzung zugeführt. Bei Verzicht auf die Neuaufstellung des Bebauungsplanes würde das Plangebiet voraussichtlich weiterhin in Teilen landwirtschaftlich sowie sporadisch als Lagerfläche für umliegende Baumaßnahmen genutzt werden, während die aktuelle Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnbaugrundstücken bzw. Wohnungen im Ortsteil absehbar nicht gedeckt werden und Abwanderungseffekte auslösen könnte. Darüber hinaus wäre das Plangebiet auch weiterhin nur teilweise von den Anwohnern begehbar und könnte nicht als öffentliche Grünfläche mit einem Fuß- und Radweg zur quartiersnahen Erholung und als Grünverbindung genutzt werden.

Aufgestellt:

Dülmen, 17.12.2018

Stadt Dülmen - FB 61 -
Die Bürgermeisterin
I.V.

Noelke
Erster Beigeordneter