Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 244 „Winkelheide“

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 244 „Winkelheide“ sollen auf dem Betriebsgelände einer ehemaligen Ziegelei die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Holzpalettenwerks der Fa. Winkelheide geschaffen werden. Ziel ist es, eine bereits seit Jahrzehnten weitgehend versiegelte und umfangreiche bebaute Gewerbefläche erneut für Produktionsprozesse nutzbar zu machen und dabei die bestehenden Gebäude zu erhalten. Darüber hinaus soll die durch Gehölze geprägte Eingrünung des Betriebsgeländes sowie der im Randbereich vorhandene Waldbestand weitestgehend erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden.
Der mit der Planung begründete Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die damit zugleich verbundene forstrechtliche Waldumwandlung beschränkt sich auf die Verkleinerung des Waldbestandes zugunsten gewerblicher Nutzungen im nordöstlichen Plangeltungsbereich, die durch Wiederaufforstung an anderer Stelle wieder ausgeglichen werden. Hierbei handelt es sich um eine 555 m² große Waldfläche im Plangebiet, die im Verhältnis 1:2 durch eine bereits vom Landesbetrieb Wald und Holz genehmigte Erstaufforstung mit standortgerechten Laubbaumarten auf einer im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden 1.110 m² großen Fläche in der Stadt Senden ausgeglichen wird. Die dauerhafte Sicherung der Kompensationsmaßnahmen ist über die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Dülmen und im Rahmen des zwischen der Stadt Dülmen und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrages erfolgt. Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Ausgleich wird somit vollständig durch die externe Kompensation gewährleistet.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Der aus der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erstellte Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind und dem Vorhaben hinsichtlich der Schutzgüter keine erheblichen Umweltbelange entgegenstehen. Artenschutzrechtliche Belange sind nach entsprechender gutachterlicher Untersuchung und unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen im Planvollzug (Terminierung der Gehölzentnahmen auf Zeiten außerhalb der Brutzeiten) von der Planung nicht in beachtlicher Weise betroffen. Der naturschutzfachlich wertvolle Bereich rund um den Löschteich bleibt demnach trotz geringfügiger Gehölzentnahmen in seiner naturschutzfachlichen Funktion erhalten. Darüber hinaus hat sich der Vorhabenträger im Rahmen des zwischen der Stadt Dülmen und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrages dazu verpflichtet, zur Förderung der im Plangebiet lebenden Vogelarten mindestens 10 Höhlenbrüterkästen sowie 10 Halbhöhlenbrüterkästen an den bestehenden Bäumen aufzuhängen. Eine weitere Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist es, für die Außenbeleuchtung des Betriebsgeländes bestimmte insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Durch die Ansiedlung des Holzpalettenwerks sind Lärmemissionen zu erwarten, die sich insbesondere auf Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes auswirken. Die schalltechnische Untersuchung des Sachverständigenbüros hat hierzu ergeben, dass an den unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden keine Überschreitungen der für den

planungsrechtlichen Außenbereich geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zur Tageszeit zu erwarten sind. Hingegen können im Nachtzeitraum während der Betriebszeit zwischen 5 bis 6 Uhr die geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nur eingehalten werden, wenn aktive Lärmschutzmaßnahmen am Produktionsgebäude sowie Lärmschutzmaßnahmen organisatorischer Art umgesetzt werden. Hierfür wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan eine zusätzliche Fassadendämmung im Bereich des Sägewerkes festgesetzt und der Vorhabenträger im Rahmen des zwischen der Stadt Dülmen und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrages zur Umsetzung der im Lärmgutachten vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

Die Altlastenuntersuchung des Sachverständigenbüros hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes keine Anhaltspunkte für die Existenz von Altlasten bzw. sonstigen Bodenbelastungen bestehen. Insofern besteht kein Handlungsbedarf im Hinblick auf Sanierungsmaßnahmen.

Mit den zuvor genannten Maßnahmen wird den im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgetragenen Anregungen und Hinweisen zu den Belangen des Natur-, Immissions- und Artenschutzes entsprochen. Die Hinweise bezüglich der Einleitung von entstehenden Produktionsabwässer in die öffentliche Kanalisation werden zur weiteren Berücksichtigung im Planvollzug zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung zugeleitet.

Die Umsetzung des Vorhabens wird innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes erfolgen und dort Flächen in Anspruch nehmen, die bereits seit Jahrzehnten weitgehend eine versiegelte und umfangreiche bebaute Gewerbefläche darstellen. Die nun beabsichtigte Flächennutzung gewährleistet eine vollständige Wiedernutzung des vorherigen Betriebsstandortes und kommt damit den Zielen des Klimaschutzes entgegen. Zusätzliche Außenbereichsflächen müssen nicht in Anspruch genommen werden und grundsätzliche gleichwertige Alternativflächen im räumlichen Nahbereich sind nicht vorhanden. Auch im weiteren Stadtgebiet existieren keine vergleichbaren Flächen, die mit einem nutzbaren Bestand von Gebäuden und versiegelten Bereichen in ähnlicher Weise wieder nutzbar sind.

Aufgestellt:

Dülmen, 09.09.2021

Stadt Dülmen – D III / FB 61

i.V.

gez.
Mönter

Stadtbaurat