

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Auf dem Bleck, Teil I, Teilbereich A“

Mit dem Bebauungsplan wird die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnstandorts verfolgt. Neben der Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern sind die Realisierung von Grünflächen mit Spielmöglichkeiten sowie eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Das Plangebiet, das eine Größe von etwa 4,9 ha aufweist, wird mit Ausnahme eines Wirtschaftsweges an der südwestlichen Grenze derzeit ausschließlich ackerbaulich genutzt. Baum- und Gehölzstrukturen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets in nordöstlicher sowie südöstlicher Richtung. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich daher auf den Verlust von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Innerhalb des Plangebiets kann dieser Eingriff durch die Festsetzung von Grünflächen, naturnah gestalteten Versickerungsmulden sowie dem Regenrückhaltebecken nur teilweise ausgeglichen werden. Zur vollständigen Kompensation wird dem Eingriff eine externe Ausgleichsfläche aus dem städtischen Ausgleichsflächenpool zugeordnet, auf der die Umwandlung einer Fettweide in eine Magerweide realisiert wird.

Artenschutzrechtliche Belange werden laut der entsprechenden gutachterlichen Untersuchung durch die Planung nicht berührt. Zum Ausschluss der Beeinträchtigung von nicht planungsrelevanten Arten sind notwendige Rodungsarbeiten im Umfeld des Plangebietes zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zu terminieren.

Um die menschliche Gesundheit vor den negativen Auswirkungen des Schienenlärms, der von der angrenzenden Bahnlinie Dortmund – Gronau ausgeht, sind die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet ermittelt worden. Darauf basierend enthält der Bebauungsplan eine Darstellung von Lärmpegelbereichen und einen Hinweis darüber, welches Schalldämmmaß abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen innerhalb der jeweiligen Lärmpegelbereiche erreichen sollten. Nachteilige oder gesundheitsgefährdende Geruchsimmissionen von zwei nahegelegenen Hofstellen sind innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten.

Die Stadtverordnetenversammlung hat über die Anregungen und Bedenken sowie Hinweise, die während der Beteiligung der Behörden vorgetragen worden sind, beraten und unter der Berücksichtigung der Abwägung aller relevanten Belange gegen- und untereinander entschieden. Demnach wird dem Interesse der Bundeswehr nach einer Begrenzung der Gebäudehöhe, der Anregung der Industrie- und Handelskammer zur Zulässigkeit von sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben sowie den Anforderungen des Kreises Coesfeld an die Löschwassermenge für den Grundschutz entsprochen. Die Anregungen des Regionalverkehrsunternehmens zum Erhalt einer Bushaltestelle und der Deutschen Bahn zu ihrer weiteren Beteiligung der bei Baugenehmigungsverfahren sowie zu Anforderungen an Anpflanzungen und bauliche Maßnahmen im Grenzbereich zur Bahntrasse werden ebenso wie die Hinweise des Kreises Coesfeld zur Nutzung von Grundwasser und Erdwärme, zu nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungen, zu den Anforderungen an Hydranten und an die Straßenraumgestaltung für den Einsatz von Rettungsfahrzeugen sowie zum Kompensationskataster zur Kenntnis genommen und den zuständigen Stellen zugeleitet.

Der Anregung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zugunsten einer alternativen wohnbaulichen Entwicklung an anderer Stelle des Gemeindegebietes wurde unter Bezug auf die vorausgehende Standortentscheidung im Rahmen der vorausgehenden 88. Änderung des Flächennutzungsplans im Ergebnis nicht entsprochen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird ein weiterer Teil des im Jahre 2000 aufgestellten Rahmenplanes Dernekamp realisiert. Dabei wird an bereits bestehende Wohnquartiere angeknüpft.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. In der Folge könnten die bereits ab dem Jahr 2000 für die Siedlungsentwicklung vorgesehenen und im Rahmen des Flächennutzungsplanes entsprechend dargestellten Wohnbauflächen nicht bedarfs- und nachfragegerecht realisiert werden.

Ausgehend von der standortbezogenen städtebaulichen Zielsetzung der Bauleitpläne 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, 06.10.2022

Stadt Dülmen – DIII/FB 61
i.V.

gez.
Mönter
Stadtbaurat