

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a BauGB

88. Änderung des Flächennutzungsplans für die Bereiche "Auf dem Bleck I" und "Auf der Laube"

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist der 88. Änderung des Flächennutzungsplans eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Dabei sind folgende Punkte zu behandeln:

Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Mit der 88. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Ziel verfolgt, den Teilbereich 1, der am südlichen Stadtrand von Dülmen-Mitte zwischen der Verlängerung der Dahlienstraße und der Bahntrasse Dortmund – Gronau gelegen ist, als Wohnbaufläche zu entwickeln. Auf dem 5,1 ha großen Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein städtisches Kontingent an Wohnbaugrundstücken anbieten zu können. Die Darstellung wird in Teilbereich 1 von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ geändert. Im Rahmen des Flächentausches wird im gleichen Zug die Darstellung des zweiten Teilbereiches von „Wohnbaufläche“ zu „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert. Somit werden in Teilbereich 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen und Teilbereich 2 wird entsprechend seiner Nutzung dargestellt.

Im Rahmen des Verfahrens zur 88. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gem. § 2a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Der aus der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erstellte Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind und der Änderung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Schutzgüter keine erheblichen Umweltbelange entgegenstehen.

Mit Blick auf die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. In dieser kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen im nachfolgenden Planvollzug von der Planung nicht berührt werden.

Die 88. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die wohnbauliche Nutzung des Teilbereiches 1 vor. An dieser Stelle können in Bezug auf Geräuschimmissionen Konflikte zwischen dem angrenzenden Bahngelände und der geplanten Wohnnutzung entstehen. Demzufolge sind entsprechende Schutzmaßnahmen bei der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

In Bezug auf die Geruchsmissionen, die durch anliegende landwirtschaftliche Betriebe ausgelöst werden, unterschreiten die entstehenden Immissionswerte die Orientierungswerte der Geruchsmissions-Richtlinie NRW (GIRL NRW) für allgemeine Wohngebiete, weshalb keine nachteiligen oder gesundheitsgefährdenden Geruchsmissionen zu erwarten sind.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Durch die zuvor benannten Maßnahmen wurde den im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgetragenen Anregungen zu den Themen Natur-, Immissions- und Artenschutz entsprochen.

Mit Stellungnahmen im Zuge der Beteiligungen teilen Einwender mit, dass sie ein grundsätzliches Bauinteresse für die Flurstücke im Teilbereich 2 verfolgen. Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich allerdings um einen vorbereitenden Bauleitplan ohne Normcharakter, weshalb dieser keinen Anspruch gegenüber der Verwirklichung der Darstellungen entfaltet. Die Einwender weisen außerdem darauf hin, dass der Teilbereich 2 im Vergleich zu Teilbereich 1 eine zentralere Lage aufweist und im Zuge des Flächentausches mehr Flächen zurückgenommen als im Teilbereich 1 beansprucht werden. Doch der Teilbereich 1 weist eine ähnliche Zentralität auf, weshalb die Erreichbarkeit des Schul- und Kitastandortes sowie des Bahnhofes und des

Stadtzentrums ebenso sichergestellt ist. Ferner nimmt die Stadt Dülmen mehr Allgemeinen Siedlungsbereich in Anspruch, als ihrem rechnerischen Bedarf entspricht, weshalb die Flächen, die mehr zurückgenommen wurden, genutzt werden, um sich dem rechnerischen Bedarf anzunähern und die Mehrdarstellung zu reduzieren. Weiterhin tragen die Einwender vor, dass die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung unpräzise sei und dieser nicht gefolgt werden könne. Es gehe durch die Inanspruchnahme des Teilbereiches 1 landwirtschaftliche Fläche verloren an deren weiterer Nutzung Interesse bestehe. In Bezug auf die Begründung zum Flächennutzungsplan wird angeführt, dass andere Flächen gegenüber dem Teilbereich 2 weniger Restriktionen aufweisen, weshalb diese bevorzugt entwickelt werden sollten. Des Weiteren besteht kein explizites Interesse an der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung von Teilbereich 1, da es unter dem Aspekt der Verdrängung der landwirtschaftlichen Nutzung im Ergebnis unerheblich ist, welche der beiden landwirtschaftlichen Flächen zukünftig zu wohnbaulichen Zwecken entwickelt wird. Die Einwender merken an, dass sich im Teilbereich 1 Geräuschmissionen von der Bahnstrecke ergeben, die im Teilbereich 2 nicht vorliegen, sie können außerdem nicht nachvollziehen, weshalb im Teilbereich 2 mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten zu rechnen sei. Der Aspekt der Geräuschmissionen wird im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes an die hierfür zuständige Stelle weitergereicht. Da das Auftreten von Geräuschmissionen in Teilbereich 2 allerdings noch nicht untersucht wurde, kann diesbezüglich keine abschließende Einschätzung getroffen werden.

Die Annahme, dass hier planungsrelevante Arten vorkommen können, ergibt sich aus den Auswertungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV), welches diesbezügliche Informationen für ganz Nordrhein-Westfalen auswertet. Daher kann für den Teilbereich 2 die Einschätzung getroffen werden, dass planungsrelevante Arten vorhanden sein könnten. Ferner sei für die Einwender nicht nachvollziehbar, weshalb mit einer Verbesserung des Umweltzustandes in Teilbereich 2 zu rechnen sei. Bei der perspektivischen Verbesserung des Umweltzustandes wird davon ausgegangen, dass auf dieser Fläche keine weiteren Vorbereitungen für die Entwicklung zu einer Wohnbaufläche durchgeführt werden, weshalb sich der Umweltzustand perspektivisch verbessern kann.

Die Stellungnahme eines weiteren Einwenders bezieht sich auf eine Fläche, die an den Teilbereich 2 angrenzt. Da dieser kein Teil des Geltungsbereiches der in Rede stehenden Flächennutzungsplanänderung darstellt, ist diese Stellungnahme nicht abwägungsrelevant.

Planalternativen

Die 88. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet Flächen für eine wohnbauliche Nutzung vor, da der Bedarf nach Wohnbaugrundstücken nach wie vor ungebrochen ist. Da die Entwicklung innerstädtischer Freiflächen, aufgrund fehlender Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer nicht möglich ist, soll nun der Siedlungsschwerpunkt Dernekamp in den Fokus der weiteren Entwicklung rücken.

Alternative Flächen, die für einen Flächentausch genutzt werden könnten und als „Reserve Wohnen“ gekennzeichnet sind, weisen im Vergleich zum Teilbereich 2 eine deutlich geringere Konfliktdichte gegenüber Eingriffen auf. Aus diesem Grund ist der Teilbereich 2 anderen als „Reserve Wohnen“ gekennzeichneten Flächen als Tauschfläche vorzuziehen.

Aufgestellt:
Dülmen, 13.10.2022
Stadt Dülmen – D III / FB 61
i.V.

gez.
Mönter
Stadtbaurat