

# Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

## **zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/4 „Linnertstraße – Teil II“**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen das Ziel verfolgt, die Festsetzungen zugunsten der verkehrlichen Erschließung der auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen geplanten gewerblichen und industriellen Bauflächen zu modifizieren, um der Nachfrage entsprechende Grundstücke in einer Größe von bis zu 50.000 m<sup>2</sup> anbieten zu können. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt ebenfalls eine Modifizierung der Verkehrsflächen. Weitere Änderungen betreffen die Anpassung der Fläche für das Regenrückhaltebecken an ein geändertes Entwässerungskonzept, der Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich, Grün- und Waldflächen sowie der Zuordnung von Eingriffsflächen und Ausgleichsmaßnahmen an die veränderten Zuschnitte der Wohnbau-, Gewerbe- und Industrieflächen, der Straßenverkehrsflächen sowie des Regenrückhaltebeckens.

Mit Ausnahme der bereits bebauten Gewerbeflächen am Gausepatt unterliegt das Plangebiet einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Zwischen den Ackerflächen bestehen einige nicht befestigte Wege. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich auf den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen und bleiben gegenüber der Ursprungsplanung unverändert. Innerhalb des Plangebietes kann dieser Eingriff durch die Festsetzung von Grün- und Waldflächen, Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Gehölzen und Bäumen, einer Magerweide sowie des Regenrückhaltebeckens nur teilweise ausgeglichen werden. Zur vollständigen Kompensation werden dem Eingriff unterschiedliche Flächen aus dem städtischen Ausgleichsflächenpool zugeordnet, auf denen die Entwicklung von Magerweiden, Wald, Blänke, Grünland, einer Streuobstwiese sowie eines Stillgewässers mit Fettwiese vorgesehen sind.

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

Die zum Schutz der menschlichen Gesundheit festgesetzte Beschränkung der innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete zulässigen Betriebs- und Anlagenarten ist an die aktuelle Fassung der Abstandsliste des zugrundeliegenden Abstandserlasses NRW angepasst worden.

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 wurde den Anregungen der Industrie- und Handelskammer hinsichtlich einer Konkretisierung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes gefolgt. Den Anregungen zum Ausschluss von Betriebswohnungen in Industriegebieten und von nicht störenden Gewerbebetrieben innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wurde mit Blick auf die jeweiligen Gebietsfunktionen nicht gefolgt. Auch der Anregung zur Anpassung der Festsetzungen zum Annexhandel an den Einzelhandelserlass NRW wurde aufgrund der bereits dem angestrebten Regelungszweck entsprechenden Festsetzung nicht gefolgt.

Der Stellungnahme des Kreises Coesfeld wurde in Bezug auf die erforderliche Löschwassermenge für den Grundschutz und die inhaltliche Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung entsprochen. Dem Hinweis des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmalen gem. Denkmal-

schutzgesetz NRW wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Den Anregungen in Bezug auf das Anzeigen erster Erdbewegungen sowie das Einräumen eines Betretungsrechts wurde im Hinblick auf bereits bestehende rechtliche Regelungen nicht gefolgt.

Der Stellungnahme der Stadtwerke Dülmen wird bezüglich der Festsetzung einer Fläche für eine Trafo-Station sowie dem Freihalten der Leitungstrassen von Baumstandorten entsprochen. Den Anregungen der Thyssengas GmbH in Bezug auf die von ihr betriebene Gashochdruckleitung wurde insofern entsprochen, als dass die Leitung im Bebauungsplan festgesetzt wurde und Baumstandorte ausschließlich in einer Entfernung von mehr als 5 m zur Leitungstrasse angeordnet wurden.

Der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer im Hinblick auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für die geplante bauliche Entwicklung sowie für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde unter Bezug auf die Darstellungen des der Siedlungsflächen im Regionalplan sowie die Flächenverfügbarkeit im städtischen Ausgleichsflächenpool nicht entsprochen. Den Anregungen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe – Denkmalpflege zur Festsetzung einer Höhenbegrenzung im Hinblick auf die Burgen Vischering und Lüdinghausen wurde mangels dafür relevanter Sichtbeziehungen ebenfalls nicht entsprochen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde für das Plangebiet weiterhin der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 01/4 „Linnertstraße – Teill II“ Bestand haben. In der Konsequenz könnten aufgrund der bisher mangelnden Nachfrage nach kleinen Gewerbe- und Industriegrundstücken die Entwicklung des Plangebietes ausbleiben. Gleichzeitig könnte nicht bedarfsgerecht auf die Nachfrage nach Gewerbe- und Industriestandorten in einer Größenordnung bis 50.000 m<sup>2</sup> reagiert werden.

Ausgehend von der standortbezogenen städtebaulichen Zielsetzung der Bebauungsplanänderung und dem Umstand, dass durch die Planung keine städtebaulichen Konflikte oder erhebliche Benachteiligungen entstehen, kamen keine anderweitigen Planungsalternativen in Betracht.

Aufgestellt:

Dülmen, 13.04.2023

Stadt Dülmen – DIII/FB 61  
i.V.

gez.  
Mönter  
Stadtbaurat