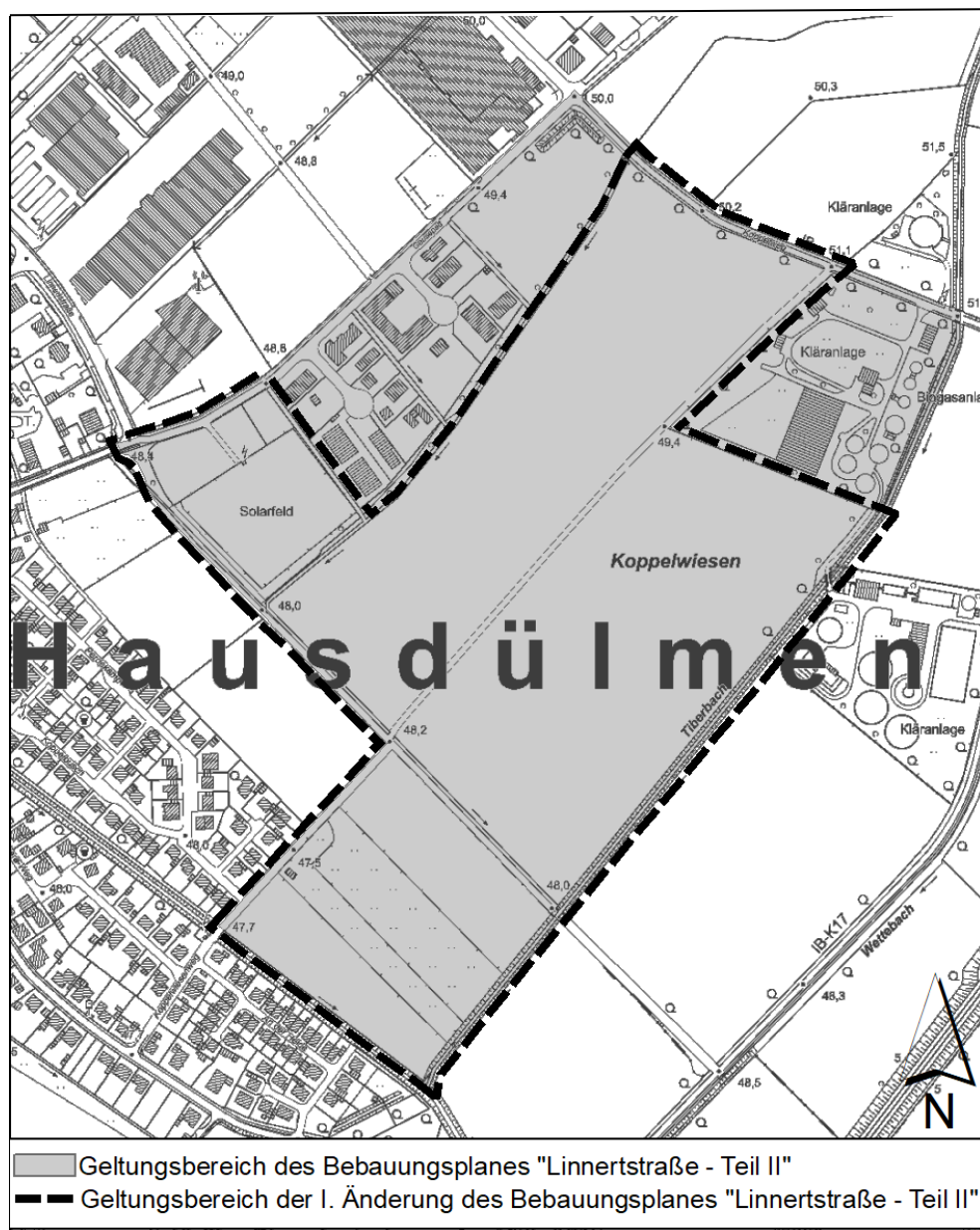




# BEGRÜNDUNG

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



Gemarkung Dülmen Stadt, Flur 17  
Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 86

## Inhaltsverzeichnis

|         |                                                                                                                                                                                          |    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Teil I  | Allgemeine städtebauliche Begründung .....                                                                                                                                               | 4  |
| 1.      | Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich .....                                                                                                                                        | 4  |
| 2.      | Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung.....                                                                                                                             | 4  |
| 3.      | Bestehendes Planungsrecht .....                                                                                                                                                          | 4  |
| 4.      | Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept .....                                                                                                                      | 5  |
| 5.      | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare<br>Grundstücksfläche .....                                                                                                      | 6  |
| 6.      | Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen .....                                                                                                                                    | 8  |
| 7.      | Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW .....                                                                                                                                       | 9  |
| 8.      | Verkehrliche Erschließung .....                                                                                                                                                          | 10 |
| 9.      | Ver- und Entsorgung .....                                                                                                                                                                | 10 |
| 10.     | Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung .....                                                                                                                                     | 11 |
| 11.     | Immissionsschutz.....                                                                                                                                                                    | 13 |
| 12.     | Maßnahmen zur Bodenordnung .....                                                                                                                                                         | 14 |
| 13.     | Altlasten, Bodenschutz.....                                                                                                                                                              | 14 |
| 14.     | Denkmalschutz .....                                                                                                                                                                      | 14 |
| 15.     | Flächenbilanz.....                                                                                                                                                                       | 14 |
| 16.     | Kosten.....                                                                                                                                                                              | 14 |
| Teil II | Umweltbericht .....                                                                                                                                                                      | 15 |
| 1.      | Einleitung .....                                                                                                                                                                         | 15 |
| 1.1     | Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes .....                                                                                                                      | 15 |
| 1.2     | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen<br>festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von<br>Bedeutung sind, und deren Berücksichtigung ..... | 16 |
| 2.      | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....                                                                                                                      | 21 |
| 2.1     | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario).....                                                                                                                      | 21 |
| 2.2     | Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei<br>Nichtdurchführung der Planung.....                                                                                             | 25 |
| 2.3     | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der<br>Planung .....                                                                                                   | 25 |
| 2.3.1   | Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen auf die<br>Schutzgüter.....                                                                                                          | 26 |
| 2.3.2   | Nutzung natürlicher Ressourcen.....                                                                                                                                                      | 31 |
| 2.3.3   | Art und Menge an Emissionen .....                                                                                                                                                        | 31 |
| 2.3.4   | Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und<br>Verwertung .....                                                                                                         | 31 |
| 2.3.5   | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die<br>Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen .....                                                                     | 32 |

|                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.3.6 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme .....     | 32 |
| 2.3.7 Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels .....                           | 32 |
| 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ..... | 33 |
| 2.4.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....                                                      | 33 |
| 2.4.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....                                                           | 35 |
| 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....                                                           | 36 |
| 2.6 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen .....                                                  | 36 |
| 3. Zusätzliche Angaben .....                                                                                                | 37 |
| 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....                 | 37 |
| 3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....                           | 37 |
| 3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....                                                      | 37 |
| 3.3 Zusammenfassung .....                                                                                                   | 38 |
| 3.4 Referenzliste der Quellen .....                                                                                         | 39 |
| Anlagen zum Umweltbericht .....                                                                                             | 41 |

## **Teil I    Allgemeine städtebauliche Begründung**

### **1.    Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in südwestlicher Lage zum Siedlungsschwerpunkt Dülmen-Mitte, angrenzend an den Ortsteil Hausdülmen sowie zwischen den Hauptverkehrsachsen der Halterner Straße (L 551) und des Mühlenweges. Der räumliche Geltungsbereich wird nach Nordwesten durch die Straße „Gausepatt“ und die an dieser Straße südlich angeschlossenen Gewerbegebiete, nach Nordosten durch den „Koppelweg“ und die Kläranlage sowie nach Südosten durch den Tiberbach begrenzt. In südwestlicher Richtung orientiert sich die Grenze an einer wegeartigen Fortsetzung der Linnertstraße in Richtung des Tiberbaches sowie – östlich des „Koppelwiesenweges“ - am Verlauf des Neusträßer Grabens. Der räumliche Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/4 „Linnertstraße – Teil II“ umfasst überwiegend die Flächen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Linnertstraße – Teil II“, die bisher noch nicht baulich entwickelt wurden und landwirtschaftlich genutzt werden.

### **2.    Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung**

Mit Ausnahme einer Freiflächen-Photovoltaikanlage und drei gewerblich genutzten Grundstücken südöstlich der Straße „Gausepatt“ dominiert innerhalb des Änderungsbereiches die Nutzung als Acker- und Grünlandfläche. Parallel zum „Gausepatt“ verläuft ein Feldweg, der den Koppelweg mit dem Koppelwiesenweg verbindet und die Ackerfläche durchschneidet. Entlang der südöstlichen Plangeietsgrenze verläuft der begradigte Tiberbach, der in den an der südlichen Plangeietsgrenze befindlichen Neusträßer Graben mündet.

Die Umgebung des Plangebietes lässt sich in vier deutlich unterschiedliche Nutzungsbereiche differenzieren. Die Bereiche nord- und südöstlich des Plangebiets sind durch landwirtschaftliche Flächen einschließlich einzelner Waldinseln und Hofstellen sowie die beiden Betriebsstandorte der Kläranlage Dülmen gekennzeichnet. Im Nordwesten schließt sich ein ausgedehntes Gewerbegebiet zwischen der Halterner Straße und der Straße „Gausepatt“ an, während die südwestliche Umgebung, jenseits eines ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Geländestreifens, durch eine Wohnsiedlung des Ortsteiles Hausdülmen geprägt wird.

### **3.    Bestehendes Planungsrecht**

Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes stellt der Regionalplan „Münsterland“ (Blatt 11, Bezirksregierung Münster, 24.10.2018)<sup>1</sup> den gesamten Bereich zwischen der Straße „Gausepatt“, der wegeartigen Verlängerung der Linnertstraße und dem Tiberbach als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Der südwestliche Plangeietsbereich wird im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet entsprechend der beschriebenen Realnutzung bzw. den im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen

---

<sup>1</sup> Bezirksregierung Münster: Regionalplan Münsterland vom 27. Juni 2014 mit Ergänzung vom 24.10.2018, Münster

Festsetzungen im Wesentlichen als Gewerbliche Baufläche und im südwestlichen Bereich als Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken - RRB) dar.

Der seit dem 29.01.2003 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01/4 „Linnertstraße – Teil II“ setzt für den überwiegenden Teil der Flächen zwischen dem „Gausepatt“ und dem Tiberbach Gewerbe- sowie Industrieflächen fest, während im Nordosten des Geltungsbereichs eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Kläranlage festgesetzt ist. Darüber hinaus werden südlich der als solche in östlicher Verlängerung der Linnertstraße festgesetzten Planstraße 1 ein Allgemeines Wohngebiet sowie der Standort für ein Regenklär- bzw. Regenrückhaltebecken festgesetzt. Die Flächen, die nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung sind, umfassen die bereits gewerblich genutzten Flächen nördlich der Freiflächen-Photovoltaikanlage entlang des „Gausepatt“ sowie den als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzten Standort der Kläranlage im Nordosten.

#### **4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept**

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Linnertstraße – Teil II“ liegt die primäre städtebauliche Zielsetzung zugrunde, für die zuvor im planungsrechtlichen Außenbereich gelegene landwirtschaftliche Fläche die Voraussetzungen zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes sowie eines Wohngebietes zu schaffen. Angesichts der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vor allem für Handwerksbetriebe und kleingewerbliche Unternehmen nur noch in geringem Umfang verfügbaren gewerblichen und industriellen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebietes richtete sich dieses Planungsziel in erster Linie auf die Befriedigung erkennbarer Flächenbedarfe und -nachfragen für Neugründungen, Expansionen und Verlagerungen gerade solcher Betriebe. Daher wurde hinsichtlich der konzeptionellen Umsetzung dieses Entwicklungszieles eine räumliche Gebietsstruktur angestrebt, die insbesondere die Voraussetzungen für kleinteilige Grundstückszuschnitte mit einer - der überwiegenden Nachfrage entsprechenden - Größe von 1500 m<sup>2</sup> bis 2500 m<sup>2</sup> schafft. Während die zuvor in städtischem Eigentum befindlichen Gewerbegrundstücke entlang der Straße „Gausepatt“ in weiten Teilen durch die Ansiedlung kleingewerblicher Unternehmen vermarktet werden konnten, verblieb der in Richtung Tiberbach angrenzende und im privaten Eigentum befindliche Teilbereich des Bebauungsplanes bis heute in ausschließlich landwirtschaftlicher Nutzung. Nachdem die Stadt Dülmen durch entsprechende Grundstückskaufverträge das Eigentum an der verbliebenen Fläche erhalten hat, konnten in der jüngeren Vergangenheit Gespräche mit an einer Ansiedlung interessierten Unternehmen geführt werden. Ausgehend von den konkreten betrieblichen Erwerbsinteressen zeigte sich dabei jedoch, dass das im Bebauungsplan festgesetzte und auf eine Erschließungstiefe von ca. 50 m ausgerichtete Erschließungsraster nach Lage, Größe und Zuschnitt der Baugebiete zu kleinteilig ist und nicht den konkreten heutigen Erwartungen der Unternehmen an die geplanten Betriebsgrundstücke gerecht wird. Da die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete innerhalb des Gemeindegebietes nahezu vollständig baulich genutzt werden bzw. für Zwecke der Betriebserweiterung vorgehalten werden, kann die konkrete Nachfrage nach großflächigen Gewerbegrundstücken auch an anderer Stelle nicht mehr durch das verfügbare Flächenangebot gedeckt werden. Vor dem beschriebenen Hintergrund richtet sich der Zweck der I. Änderung des Bebauungsplanes „Linnertstraße – Teil II“ konkret darauf, zugunsten größerer zusammenhängender Grundstücksflächen in einer Größe von bis zu 50.000 m<sup>2</sup> das Erschließungssystem zu modifizieren. Dabei sollen jedoch auch weiterhin in Teilbereichen die

Voraussetzungen für kleinteiligere Grundstückszuschnitte mit einer Größe von 1.500 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Hierfür soll die parallel zur Straße „Gausepatt“ im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsachse zwischen dem Koppelweg und der ebenfalls im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzten Verlängerung der Linnertstraße in Richtung Tiberbach verschoben werden und die bisher davon in süd-östlicher Richtung abzweigende Erschließungsschleife entfallen. Stattdessen sind hier zwei kurze Erschließungsstiche vorgesehen. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes soll ebenfalls eine Optimierung der Verkehrsflächen vorgenommen werden. Das Augenmerk hierbei liegt auf der Herstellung einer Ringschließung und der Gestaltung der Querschnittsbreite.

Darüber hinaus dient die Änderung des Bebauungsplanes dazu, die ursprüngliche Entwässerungsplanung an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen und ebenso die funktional damit verbundenen Festsetzungen zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie Anpflanzungen entsprechend zu überarbeiten. Dabei schließt die Konzeption des Bebauungsplanes auch weiterhin eine gestalt- und funktionswirksame Trennung bzw. Abschirmung der gewerblichen Flächenbereiche gegenüber den Nutzungen in ihrer Umgebung ebenso ein, wie den Erhalt und die Entwicklung der natürlichen bzw. naturnahen Landschafts- und Gliederungselemente innerhalb des Plangebietes. Ausgehend von der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes sachlich und räumlich konkretisierten Nutzung des an den Neusträßer Graben anschließenden Geländes als Standort für ein Regenrückhaltebecken zielt der Bebauungsplan für diesen Teilbereich weiterhin darauf ab, neben der planungsrechtlichen Sicherung des Regenrückhaltebeckens, die dortigen Grün- und Freiflächenpotentiale zugunsten von Maßnahmen zum Ausgleich des mit den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft zu nutzen, sowie die benachbarten Wohngebiete beiderseits des Neusträßer Grabens als künftigen Ortsrand abzurunden.

## **5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### Art der baulichen Nutzungen

Entsprechend den benannten Planungszielen setzt der Bebauungsplan bezüglich der Art der baulichen Nutzung für den überwiegenden Teil seines Geltungsbereiches unverändert die Festsetzung von Gewerbegebieten gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)<sup>2</sup> bzw. Industriegebieten gem. § 9 BauNVO fest. Basierend auf der grundsätzlich unterschiedlichen Immissionsqualität dieser beiden Nutzungsarten stellt deren räumliche Verteilung dabei auf die Lage bzw. Entfernung zu den bestehenden störempfindlichen Wohnnutzungen am nördlichen Rand des Ortsteiles Hausdülmen ab und korrespondiert insoweit mit der Gliederung der Baugebiete nach Art der Betriebe und Anlagen bzw. einer differenzierten Festsetzung von Bereichen, in denen bestimmte Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zulässig sind. Auf Grund der zu erwartenden Geruchsimmissionen, die vom in nordöstlicher Richtung anschließenden Kläranlagenstandort ausgehen, sind in den unmittelbar angrenzenden Industriegebieten die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter entsprechend der bisherigen Festsetzung nicht zulässig (vgl. Kap. 11). Der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung eines qualifizierten Gewerbebestandes zur langfristigen Deckung des Bedarfs an gewerblich-industriellen Baugrundstücken insbesondere für Betriebe aus dem

<sup>2</sup> BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung

produzierenden und verarbeitenden Sektor sowie dem Handwerk folgend, werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

Im Rahmen der bisherigen Zielsetzung des Bebauungsplanes „Linnertstraße – Teil II“ werden Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten für die Gewerbe- und Industrieflächen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die innerstädtischen Versorgungsstrukturen und zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebiets durch entsprechende Festsetzung von der Nutzung ausgeschlossen. Nach dem im Jahr 2020 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Dülmen sollen Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zugunsten der Entwicklung der Dülmener Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich sowie zur Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen des Stadtgebietes nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt, in den Grundversorgungszentren sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen angesiedelt werden. An solitären Standorten außerhalb der dort räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind vorrangig im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und an den dafür vorgesehenen Sonderstandorten anzusiedeln. Vor diesem Hintergrund werden mit der I. Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Einzelhandelbetriebe in den Industrie- und Gewerbegebieten nunmehr in der Weise verändert, dass diese gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn und soweit der Einzelhandel in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb, einem produzierenden oder einem be- und verarbeitenden Betrieb steht und diesem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Mit dieser Festsetzung werden zugleich die Ansiedlungsvoraussetzungen für die zuvor benannten Betriebsarten im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung begünstigt.

Die für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. In Orientierung an die Struktur der umliegenden Wohngebiete beidseits des Neusträßer Grabens sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. So wird sichergestellt, dass die angestrebte Wohnqualität durch den Ausschluss dieser Nutzungen und den damit verbundenen Lärmimmissionen gewahrt bleibt. Die nach § 13 BauNVO zulässigen Räume für freie Berufe bleiben von diesem Ausschluss unberührt.

#### Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die festgesetzten Gewerbe- bzw. Industriegebiete wird unverändert eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Ebenfalls unverändert bleibt die Ausnahmeregelung, nach der die zulässige GRZ bis zu einer Obergrenze von 0,8 überschritten werden kann, wenn Gebäude oder Gebäudeteile auf dem betreffenden Grundstück eine extensive Dachflächenbegrünung in dem Mindestumfang der durch die Überschreitung in Anspruch genommenen Grundfläche erhalten. Mit den Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, eine Orientierung an flächensparendem Bauen zu intendieren und so ver-

meidbarer Bodenversiegelung entgegenzuwirken. Durch die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ wird zudem den Erfordernissen einer flexiblen betrieblichen Planung und Entwicklung Rechnung getragen. Mit der Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) auf 8,0 wird der Entstehung von überdimensionalen Gebäudekubaturen entgegengewirkt und zugleich ein gewisses Maß an Spielraum in der Ausgestaltung der Gebäude gewährt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird unverändert eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, jedoch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nunmehr auf zwei erhöht. Mit den Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Gebäudehöhen der Gebäude in Metern über Normalhöhennull (NHN) wird dabei sichergestellt, dass sich die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung im Rahmen der bisherigen Festsetzungen für eine eingeschossige Bebauung halten, jedoch die unmittelbar über dem Erdgeschoss angeordneten Dachgeschosse durch entsprechende Dachausbauten die bauordnungsrechtliche Grenze zum II. Vollgeschoss überschreiten können. Die Gebäudehöhe wird als höchster Punkt der Dachfläche definiert. Die Traufhöhe bezieht sich auf die äußeren Schnittlinien der Dachhaut mit den traufseitigen Außenwandflächen. Orientierungsmaßstab für die Höhenfestsetzungen sind dabei Gebäude mit einer Traufhöhe von ca. 4,30 m bzw. einer Firsthöhe von ca. 10,30 m in Relation zur Oberkante der ausgebauten Planstraße.

Die Oberkanten der Erdgeschossfußbodenhöhen sowie Gebäudeöffnungen sind im Plangrundriss verbindlich in Metern über NHN festgesetzt. Wenn Gebäudeöffnungen niedriger angelegt werden, sind diese durch bauliche Anlagen und/oder Geländemodellierungen, deren Oberkante die festgesetzte Höhe nicht unterschreiten darf, gegen oberflächlich zulaufendes Regenwasser zu sichern.

Ausgehend von den hierbei maßgeblichen extrem- Wasserspiegelhöhen des Neusträßer Grabens von 47,00 bis 47,05 m ü. NHN und der nach der Starkregenhinweiskarte für NRW bei extremem Starkregen anzunehmenden Wasserspiegelhöhen von etwa bis zu 25 cm über dem natürlichen Gelände wird sichergestellt, dass die Wohngebäude ausreichend gegen Überflutungen sowie oberflächlich zulaufendes Oberflächenwasser als Folge von Starkregenereignissen geschützt sind.

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen, die für einen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes eine Beschränkung der offenen Bauweise auf Einzelhäuser und im Übrigen auf Doppel- und Einzelhäusern beinhaltete, werden nunmehr Einzel- und Doppelhäuser innerhalb des gesamten Allgemeinen Wohngebietes zulässig. Die durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der jeweils für die Erschließung vorgesehenen Straßenverkehrsfläche. Die Tiefe der jeweiligen Baufenster beträgt insgesamt 14 m.

Anhand dieser Festsetzungen wird sichergestellt, dass ein aufgelockertes Wohnquartier mit ähnlichen Gebäudetypologien und rückwärtigen privaten Garten- und Freiflächen realisiert wird. Durch die Festsetzung verbindlicher Trauf- und Gesamthöhen wird zudem gewährleistet, dass keine negativen Auswirkungen auf die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse angrenzender Gebäude entstehen.

## **6. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Zur Wahrung eines aufgelockerten Siedlungsbildes innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind geschlossene sowie offene Garagen (Carports) nur innerhalb der über-

baubaren Grundstücksflächen bzw. der Grundstücksfläche, die sich in der Flucht zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze befindet, zulässig. Die hintere Baugrenze darf dabei um bis zu 3 m überschritten werden. In den Allgemeinen Wohngebieten werden die Flächen zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzung als Vorgartenflächen gekennzeichnet. Diese Flächen sind zugunsten eines homogenen und offenen Straßenbildes mit Freiflächen von Gebäuden wie Garagen und Nebenanlagen freizuhalten. Darüber hinaus wird in diesem Zusammenhang auf die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen des § 8 Abs. 1 BauO NRW verwiesen. Danach sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

## **7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW getroffen, um ein ansprechendes und weitgehend homogenes Siedlungsbild zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Vorgabe einer einheitlichen Firstrichtung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Um eine einheitliche Gestaltung der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Doppelhäuser zu gewährleisten, wird eine einheitliche Gestaltung der Fassaden und Dächer vorgeschrieben. So müssen die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper in Material und Farbe einheitlich ausgeführt werden. Dächer sind ebenfalls in Farbe, Material und Neigung einheitlich herzustellen. Mit Blick auf die Anforderungen des Klimaschutzes sind andere Farben und Materialien für flächendeckende Bepflanzungen und für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Entsprechend der ortsüblichen Gestaltungsmerkmale sind glänzende Materialien ausschließlich für Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

Für eine möglichst einheitliche Dachlandschaft der Wohnbebauung beschränkt sich die Zulässigkeit auf Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 45°. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind an Dachaufbauten und Zwerchgiebeln sowie auf Anbauten und Terrassenüberdachungen zulässig.

Zusätzlich werden Dachaufbauten durch örtliche Bauvorschriften in ihrer Größe beschränkt. Es wird festgesetzt, dass Dachgauben nur in der ersten Geschossebene der unter geneigten Dachflächen errichteten Räume zulässig sind. Außerdem darf die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -einschnitte maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche des Gebäudes betragen. Zu den Dachaufbauten im Sinne dieser Regelung zählen Dachgauben sowie Zwerchgiebel, die auf der Außenwand errichtet werden oder um bis zu 0,50 m vor diese hervortreten.

Bauliche Einfriedungen sind nur als sichtoffene Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m und innerhalb der als „Vorgartenfläche“ gesondert gekennzeichneten Bereiche nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Davon ausgenommen sind Sichtschutzanlagen an der Grundstücksgrenze, wenn und soweit diese eine Länge von 6,0 m je Grundstück sowie eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Dadurch wird den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ausreichende Möglichkeit zum Sichtschutz geboten und zugleich ein durch bauliche Einfriedungen dominierter Straßenraum verhindert sowie ein optischer Zusammenhang der rückwärtigen Gartenbereiche sichergestellt.

## 8. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straßen „Gausepatt“, „Koppelweg“, und „Koppelwiesenweg“ erschlossen. Die innere Erschließung des bisher unbebauten Bereiches des Industrie- bzw. Gewerbegebiets erfolgt im Wesentlichen entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes über die als Planstraße 1 festgesetzte östliche Verlängerung der „Linnertstraße“ sowie die in etwa parallel zur Straße „Gausepatt“ verlaufende Planstraße 2, mit der der Koppelweg und die verlängerte Linnertstraße axial verbunden werden. Zugunsten größerer zusammenhängender Baugebiete wurde die Achse dabei gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in östlicher Richtung bis nahe der Grenze zum Grundstück der Kläranlage verschoben und auf die angeschlossene Erschließungsschleife verzichtet. Ergänzend sind stattdessen nunmehr zwei Erschließungsstiche vorgesehen. Zur Erschließung des geplanten Wohngebietes setzt der Bebauungsplan wie bisher eine Verkehrsfläche zum Anschluss des bisher an der Straße „Perdekamp“ endenden „Koppelwiesenweges“ (Planstraße 7) an die Linnertstraße (Planstraße 1) sowie eine hiervon abzweigende Stichstraße fest. Änderungen sind dabei insoweit vorgesehen, als im Bereich des Koppelwiesenweges auch die Voraussetzungen für die Herstellung von Fußwegen geschaffen werden und im gesamten Bereich der Verkehrsflächen die Fahrbahngestaltung in Verlauf und Querschnitt optimiert wird.

Die Größe und Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen erfolgt funktionsgerecht für die jeweiligen Baugebiete. Die Planstraßen 1 und 2 sowie der „Koppelweg“ werden entsprechend ihrer Funktion zur Erschließung der gewerblichen und industriellen Bauflächen für den Schwerlastverkehr hergestellt. Entsprechend der Flächenverfügbarkeit sind Fahrbahnbreiten von 6,5 m entlang des Koppelwegs sowie der Planstraße 2 bzw. 7,00 m entlang der Planstraße 1 vorgesehen. Im Bereich der Planstraße 2 sind zur Deckung des öffentlichen Stellplatzbedarfs beidseitige straßenbegleitende Parkstreifen in einer Breite von 2,5 m geplant. Zur Erschließung von kleinteiligeren gewerblichen Bauflächen gehen von der Straße „Gausepatt“ sowie von der Planstraße 2 eine bzw. zwei Stichstraßen ab. Zur Sicherstellung der fußläufigen Erreichbarkeit sind straßenbegleitende Gehwege vorgesehen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird von der Straße „Koppelwiesenweg“ über eine Schleifenstraße erschlossen, die als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit einer Querschnittsbreite von 7,00 m ausgestaltet wird. Die Planstraße 7 wird als Verlängerung des „Koppelwiesenwegs“ in das Plangebiet hineingeführt. Hier soll eine Aufweitung des Querschnitts mit einer Fahrbahnbreite von 6 m und sich anschließenden Gehwegen von jeweils 1,5 m erfolgen.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasser- und Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Dülmen GmbH mittels Anschluss an das bestehende umliegende Versorgungsnetz sichergestellt. Für die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie umfasst die I. Änderung des Bebauungsplanes wie bisher die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität zugunsten einer Transformatorenstation.

Darüber hinaus bieten die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ausreichenden Raum für die Herstellung weiterer Leitungssysteme sowohl im Bereich der Energie- bzw. Wärmeversorgung als auch der Datenkommunikation. Wie bereits zuvor ist die Sammlung und Abführung des Abwassers im Trennsystem beabsichtigt sowie die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zur Retention von Niederschlagswasser im südlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Da insbesondere aufgrund der hohen

Grundwasserstände im Plangebiet die bisher vorgesehene Sammlung des Niederschlagswassers in einem Muldensystem allenfalls unter entsprechend aufwendiger Sohlabdichtung möglich wäre, soll das Niederschlagswasser künftig über geschlossene Kanäle dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Vor dem gleichen Hintergrund soll das Regenrückhaltebecken nicht mehr wie bisher beabsichtigt in größerem Umfang auch Niederschlagswassermengen aus Hausdülmen aufnehmen, sondern im Wesentlichen der Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet dienen. Die bisher festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung wird daher im Rahmen der Planänderung deutlich reduziert, so dass auch der durch die baulich-technischen Anforderungen zum Schutz des Grundwassers erforderlich werdende außergewöhnliche Herstellungsaufwand insoweit begrenzt bleibt.

Zum Zwecke der Ableitung von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen setzt der Bebauungsplan nunmehr in östlicher Verlängerung der Planstraße 3 eine öffentliche Grünfläche fest, über die das Wasser in den Tiberbach abfließen kann und die insoweit die Funktion eines Notwasserweges erfüllen kann. Ein weiterer Notwasserweg ist im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Die Fläche ist als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt und verläuft in Verlängerung der Planstraße 5 parallel zum Neusträßer Graben zum Regenrückhaltebecken.

Ausgehend von den Anforderungen, die das DVGW Arbeitsblatt W 405<sup>3</sup> für die Bereitstellung von Löschwasser zur Sicherstellung des Grundschatzes benennt, ist von einem Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h für das Industrie- und Gewerbegebiet bzw. 96 m<sup>3</sup>/h für das Allgemeine Wohngebiet über jeweils einen Zeitraum von zwei Stunden auszugehen. Nach Angaben der Stadtwerke Dülmen kann auf der Grundlage der bestehenden Netzkapazität eine entsprechende Löschwassermenge über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

## **10. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Linnertstraße – Teil II“ ist im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<sup>4</sup> ein Eingriff in bislang der Natur und Landschaft zur Verfügung stehende Flächen vorbereitet worden.

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB abwägend zu entscheiden. Ziel ist es, die Inanspruchnahme von Flächen im Sinne der Vermeidung auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Gleichzeitig gilt es, die Voraussetzungen für einen weitreichenden Ausgleich der durch die angestrebte Nutzung letztlich unvermeidbaren und zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu schaffen.

Gegenüber der bisherigen Planung ergeben sich im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls Änderungen des Ausgleichsflächenbedarfs, die in der räumlichen Veränderung der Eingriffsflächen (Baugebietes und Verkehrsflächen) bzw. der Bewertung des Eingriffes selbst, wie aber auch in der Art und Größe der Ausgleichsflächen bzw. –maßnahmen insbesondere im Bereich des Regenrückhaltebeckens begründet sind.

Um Aussagen bezüglich erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen treffen zu können, ist für den Änderungsbereich eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Kapitel 2.4.2 des Umweltberichts als Teil II der Begründung)

<sup>3</sup> Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.: Technische Regel - Arbeitsblatt W 405: Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Bonn 2008

<sup>4</sup> BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung

basierend auf den geänderten Flächenzuschnitten auf der Grundlage des „Biotopwertverfahrens zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld“<sup>5</sup> vorgenommen worden. Demnach kann der durch die künftige bauliche Nutzung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft durch die innerhalb des Plangebietes getroffenen Festsetzungen nur zum Teil kompensiert werden. Diese Festsetzungen umfassen die Anpflanzung von Hecken und Bäumen, das Anlegen einer Magerwiese sowie die Aufforstung einer Fläche. Für einen vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleich ist daher vorgesehen, den Eingriffsflächen externe Ausgleichsflächen aus dem städtischen Ausgleichsflächenpool zuzuordnen. Dabei handelt es sich um Flächen im Gemeindegebiet, die sich im städtischen Eigentum befinden oder dauerhaft dinglich zugunsten städtischer Ausgleichsmaßnahmen gesichert sind.

Die für den Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen betrifft:

- ein Teilstück von 7.715,5 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück Gem. Dülmen-Kirchspiel Fl. 85, Flstck. 41, auf dem die Umwandlung einer Fettweide in eine Magerweide vorgesehen ist
- ein Teilstück von 146 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück Gem. Dülmen-Kirchspiel Fl. 101, Flstck. 39, auf dem die Umwandlung eines Ackers in eine Magerweide vorgesehen ist
- ein Teilstück von 12.000 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück Gem. Dülmen-Kirchspiel, Fl. 101, Flstck. 4, auf dem die Umwandlung eines Ackers in Wald vorgesehen ist
- ein Teilstück von 96 m<sup>2</sup> Größe aus dem Grundstück Gem. Dülmen-Kirchspiel, Fl. 75, Flstck. 71, auf dem die Umwandlung eines Ackers in Blänke vorgesehen ist
- ein Teilstück von 20.550 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück Gem. Dülmen-Kirchspiel, Fl. 18, Flstck. 84, auf dem die Umwandlung eines Ackers in Grünland vorgesehen ist
- Teilstücke von insgesamt 8.750 m<sup>2</sup> aus den Grundstücken Gem. Dülmen-Kirchspiel, Fl. 18, Flstck. 21 und 99, auf denen die Umwandlung eines Ackers in eine Streuobstwiese vorgesehen ist
- ein Teilstück im Wert von 13.111 Biotopwertpunkten aus dem Grundstück Gem. Dülmen-Kirchspiel, Fl. 115, Flstck. 105, auf dem die Entwicklung eines ausgebauten Stillgewässers sowie einer Fettweide vorgesehen ist

Die im weiteren Verfahren durch entsprechende Festsetzung vorzunehmende Zuordnung der Maßnahmen zu den betreffenden Eingriffsflächen dient als Grundlage für die Kostenerstattung gemäß § 135 a BauGB. Für die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen sichert die Zuordnung außerdem einen rechtlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang zwischen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Eine im Jahr 2020 durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung<sup>6</sup> hat zum Ergebnis, dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Regelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG auszuschließen ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung der im Fachinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW verzeichneten „planungsrelevanten Arten“ und auch der nicht im FIS verzeichneten Reptilien ist nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist nach der im Umweltbericht dargelegten Ermittlung und Bewertung der

<sup>5</sup> Kreis Coesfeld: Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld, Coesfeld 03.01.2006

<sup>6</sup> Umweltbüro Essen: Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG - Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung, 1. Änderung des Bebauungsplanes „Linnertstraße Teil II“ in Dülmen, Essen 15.03.2021

durch den Bebauungsplan berührten Umweltbelange davon auszugehen, dass die Realisierung der Planung zu keinen erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen führt.

Unabhängig von den Maßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden im Bebauungsplan zudem Festsetzungen getroffen, die den Erhalt der am Koppelweg bestehenden Winterlinden und den an der westlichen Grenze des Kläranlagengrundstückes vorhandenen Baumbestand sicherstellen, soweit dies unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließungsanlagen möglich ist. Darüber hinaus erlauben die Querschnittaufteilungen der Planstraßen 1 und 2 ergänzende Baumpflanzungen im Bereich Stellplatzflächen. Von den innerhalb dieser Straßenverkehrsflächen festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Einzelbäumen kann ausnahmsweise um bis zum 5 m abgewichen werden, um auf die Anforderungen des Straßenbaus sowie die Grundstückerschließung flexibel reagieren zu können.

## **11. Immissionsschutz**

Um mögliche Immissionskonflikte infolge der geplanten gewerblichen bzw. industriellen Nutzung und der damit verbundenen Emissionen, die durch den Betrieb entstehen, auszuschließen, wird im Rahmen der I. Änderung die im Ursprungsbebauungsplan vorgenommene Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO übernommen. Diese Gliederung erfolgt in Abhängigkeit von der Entfernung zu störempfindlichen Nutzungen, sodass bestimmte Arten der nach § 8 und 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in einzelnen räumlichen Teilbereichen dieser Gebiete nicht zulässig sind. Inhaltlich orientieren sich diese Festsetzungen an der Abstandsliste des Abstanderlasses<sup>7</sup>. Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt dabei jedoch eine Anpassung auf die derzeit aktuelle Fassung des Abstanderlasses und der zugehörigen Abstandliste durch entsprechenden Verweis, so dass auf deren Abdruck nunmehr verzichtet wird. Als störempfindliche Nutzung wird im Wesentlichen die südlich bzw. südwestlich des Plangebiets gelegene Wohnbebauung angesehen.

An das Plangebiet schließt sich in nördlicher bzw. östlicher Richtung der Standort einer Kläranlage an. Auf Grund der zu erwartenden Geruchsimmissionen in den unmittelbar angrenzenden Industriegebieten sind in diesen Bereichen die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter entsprechend der bisherigen Festsetzung nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der nach o. g. Abstandliste für Abwasserbehandlungsanlagen bis 100.000 Einwohnergleichwerte (EGW) vorgesehene Schutzabstand von 300 m dabei bis auf einen Mindestabstand von 200 m um das nächstgelegene Klärbecken als maßgeblichen Emissionsort unterschritten. Diese Unterschreitung begründet sich in der Tatsache, dass die Abstandsliste definitionsgemäß auf die Schutzbedürftigkeit reiner und allgemeiner Wohngebiete i.S.d. BauNVO abstellt, demgegenüber aber den in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sowohl planungs- als auch immissionsschutzrechtlich ein deutlich geringerer Schutzanspruch zuzuerkennen ist, darüber hinaus aber auch aufgrund der südwestlichen Hauptwindrichtung und der insoweit abseitigen Lage der betreffenden Gebiete zur Immissionsquelle gegenüber den modellhaften Annahmen von wesentlich geringeren Geruchseinwirkungen ausgegangen werden kann.

---

<sup>7</sup> Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 v. 06.06.2007

**12. Maßnahmen zur Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da sich das gesamte Plangebiet im Eigentum der Stadt Dülmen befindet und insoweit die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Planung und deren Umsetzung bereits vorliegen.

**13. Altlasten, Bodenschutz**

Es liegen weder Anhaltspunkte noch konkrete Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Plangebiet vor.

**14. Denkmalschutz**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdigen Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vorhanden. Soweit archäologische Funde bzw. Befunde nicht auszuschließen sind, wird im weiteren Planverfahren auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer im Bebauungsplan hingewiesen.

**15. Flächenbilanz**

| <b>Festgesetzte Nutzung</b>                                                          | <b>Fläche in m²</b> | <b>Anteil i.v.H.</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet                                                               | 10.098              | 4,0                  |
| Gewerbe- und Industriegebiet                                                         | 146.320             | 59,0                 |
| Straßenverkehrsflächen                                                               | 26.307              | 11,0                 |
| Grünflächen                                                                          | 3.079               | 1,0                  |
| Flächen für Wald                                                                     | 8.149               | 3,5                  |
| Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 37.317              | 15,0                 |
| Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen        | 1.265               | 0,5                  |
| Regenrückhaltebecken                                                                 | 14.964              | 6,0                  |
| <b>Summe</b>                                                                         | <b>247.499</b>      | <b>100</b>           |

**16. Kosten**

Für die Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist von folgenden Kostenpunkten auszugehen.

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Straßenbau           | ca. 7.520.520 €         |
| Entwässerungsanlagen | ca. 3.450.000 €         |
| Grünflächen          | ca. 30.790 €            |
| Ausgleichsmaßnahmen  | ca. 985.790 €           |
| <b>Summe</b>         | <b>ca. 11.987.100 €</b> |

## **Teil II Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/4 „Linnertstraße – Teil II“ der Stadt Dülmen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts umfasst dessen Geltungsbereich und die angrenzenden Bereiche. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes variiert der Untersuchungsraum.

Die Erfordernisse an Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange werden angesichts der Zielrichtung der geplanten Änderung des Bebauungsplanes, welche primär in der Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung auf einer bisherigen Acker- und Grünlandfläche liegt, als gering eingestuft.

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen entsprechend der Zielsetzung des bisherigen Bebauungsplanes weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes geschaffen werden, um insbesondere der konkreten Nachfrage an großflächigen Gewerbegrundstücken in Dülmen gerecht zu werden. Die Änderungen beschränken sich auf einzelne Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes insbesondere zur verkehrlichen Erschließung, zur Regenrückhaltung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.

#### **Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Das Bebauungsplangebiet wird überwiegend als Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Basierend auf der grundsätzlich unterschiedlichen Immissionsqualität dieser beiden Nutzungsarten stellt deren räumliche Verteilung dabei auf die Lage bzw. Entfernung zu den bestehenden störempfindlichen Wohnnutzungen am nördlichen Rand des Ortsteiles Hausdülmen ab und gliedert die Baugebiete nach Art der Betriebe und Anlagen aus Gründen des Immissionsschutzes. Im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % zugunsten der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, wie Nebenanlagen, Garagen oder Zufahrten, ist zulässig. Festgesetzt ist eine offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäusern, Zulässig sind bis zu zwei Vollgeschosse. Mit den Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen der Gebäude wird dabei sichergestellt, dass sich diese in ihrer Höhenentwicklung im Rahmen der bisherigen Festsetzungen bewegen. Jedoch besteht nun die Möglichkeit, dass die jeweiligen Dachgeschosse durch entsprechende Dachausbauten die bauordnungsrechtliche Grenze zum Vollgeschoss überschreiten können.

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über eine Verlängerung der „Linnertstraße“ vom Gausepatt in südöstlicher Richtung sowie eine hiervon abzweigende und

in nördlicher Richtung an den „Koppelweg“ anschließenden zentralen Achse. Weiterhin sind Stichstraßen mit Wendeanlagen zur Erschließung von kleinteiligeren Gewerbeflächen sowie des Wohngebietes vorgesehen.

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist im südlichen Teil des Plangebietes angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet ein begrüntes Regenrückhaltebecken geplant, das im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung festgesetzt wird.

Zur äußeren Eingrünung der gewerblichen und industriellen Bauflächen sind Wildgehölzpflanzungen vorgesehen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind und dem Naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen. Als weitere Ausgleichsmaßnahmen sind eine Aufforstung südlich der Kläranlage sowie die Entwicklung einer Magerweide östlich des geplanten Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Da durch diese Maßnahmen der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann, ist den Eingriffsflächen im Plangebiet eine externe Ausgleichsfläche aus dem städtischen Ausgleichsflächenpool durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zugeordnet worden.

Die Flächen des Bebauungsplangebietes teilen sich wie folgt auf:

| <b>Festgesetzte Nutzung</b>                                                          | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> | <b>Anteil i.v.H.</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| Gewerbe- und Industriegebiet                                                         | 146.320                        | 59                   |
| Allgemeines Wohngebiet                                                               | 10.098                         | 4                    |
| Straßenverkehrsflächen                                                               | 26.307                         | 11                   |
| Öffentliche Grünflächen                                                              | 3.079                          | 1                    |
| Fläche für Wald                                                                      | 8.149                          | 3,5                  |
| Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 37.317                         | 15                   |
| Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen        | 1.265                          | 0,5                  |
| Regenrückhaltebecken                                                                 | 14.964                         | 6                    |
| <b>Summe</b>                                                                         | <b>247.499</b>                 | <b>100</b>           |

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und deren Berücksichtigung**

Die auf den nachfolgend genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Bedeutung für die Planung inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter behandelt.

### **Räumliche Planung**

(Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung)

(Regionalplan Münsterland vom 27. Juni 2014 mit Ergänzung vom 24.10.2018)

(Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dülmen vom 26.06.1980)

(Landschaftsplan Buldern des Kreises Coesfeld vom 16.06.2016)

Das BauGB regelt unter anderem die Aufgaben und Abläufe in der Bauleitplanung, wobei gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Dabei sind die in § 1a BauGB aufgeführten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Somit sind im Rahmen der Bauleitplanung die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu überprüfen. Darüber hinaus sind die Umweltauswirkungen auf weitere Schutzgüter wie Tiere, Pflanzen, Landschaft, die biologische Vielfalt (Arten- und Biotopschutz), Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu beurteilen. Außerdem sind auch die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander zu bewerten.

Der Regionalplan „Münsterland“ (Blatt 11, Bezirksregierung Münster, 24.10.2018) stellt Teile des Plangebiets als Allgemeinen Siedlungsbereich, Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung sowie als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt die betroffenen Flächen entsprechend der beschriebenen Realnutzung bzw. der im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen im Wesentlichen als Gewerbliche Baufläche sowie als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken dar.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die durch die Planung entstehende Flächeninanspruchnahme begründet sich Wesentlichen im Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen, zu dessen Deckung städtebaulich integrierte Standorte oder Brachflächen nicht in ausreichender Größenordnung zur Verfügung stehen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Gewerbe- und Industriegebiete sowie ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt, die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen sowie die unterschiedlichen Nutzungsansprüche und Schutzbedürfnisse berücksichtigen. Darüber hinaus werden durch die getroffenen Festsetzungen u.a. der Versiegelungsgrad begrenzt, Klimaanpassungsmaßnahmen zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregenereignissen umgesetzt, Immissionsschutzmaßnahmen berücksichtigt, Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung der Gewerbe- und Industrieflächen vorgesehen und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich sichergestellt.

#### **Naturschutz**

(Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zurzeit geltenden Fassung)

(Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) vom 15.11.2016 (GV.NRW.S.487) in der zurzeit geltenden Fassung)

§ 14 des BNatSchG definiert Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft. In § 30 Abs. 1 LNatSchG NRW werden hierzu ergänzend Eingriffstatbestände festgelegt. Gemäß der §§ 13 und 15 BNatSchG ist der Verursa-

cher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot). Ansonsten ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahme). Sind gemäß § 18 BNatSchG auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiter ist es verboten, wildlebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen [...] oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten und Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die Eingriffe in Natur und Landschaft vermeiden und vermindern. Die Inanspruchnahme der Flächen und ihrer Biotopfunktion wird durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage des Biotopwertverfahrens des Kreises Coesfeld bewertet. Der durch den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird innerhalb und zusätzlich außerhalb des Plangebietes auf Flächen im Gemeindegebiet, die sich im städtischen Eigentum befinden oder dauerhaft dinglich zugunsten städtischer Ausgleichsmaßnahmen gesichert sind, hergestellt.

#### **Bodenschutz**

(Bundesbodenschutzgesetz: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der zurzeit geltenden Fassung)  
(Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) vom 09.05.2000 in der zurzeit geltenden Fassung)

Der § 1 des BBodSchG legt fest, dass die Funktion des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen ist. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Im LBodSchG werden ergänzend hierzu weitere landesspezifische Vorschriften aufgeführt, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden soll. Darüber hinaus sind Böden, welche besondere Bodenfunktionen erfüllen, besonders zu schützen. Auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist im Rahmen der planerischen Abwägung gem. § 4 Abs. 2 LBodSchG vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet begrenzt. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan ein-

zelne Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft, Fläche für Wald sowie öffentliche Grünflächen fest. Im Altlastenkataster der Stadt Dülmen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.

## **Wasser**

(Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zurzeit geltenden Fassung)  
(Landeswassergesetz NRW (LWG) vom 08.07.2016 (GV. NRW. 2016, 559) in der zurzeit geltenden Fassung)

Gemäß § 1 WHG sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nachhaltig zu sichern sowie als nutzbares Gut zu schützen. Niederschlagswasser soll nach § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Abs. 1 WHG enthalten die §§ 77 ff. umfangreiche Erhaltungs- und Schutzvorschriften. Darüber hinaus sind in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des BauGB zu berücksichtigen und im übrigen Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise zu beachten.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem geplant. Darüber hinaus ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das als Fläche für die Abwasserbeseitigung im Bebauungsplan festgesetzt wird. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung zur Starkregenvorsorge enthalten. Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante sowie von Gebäudeöffnungen werden insofern verbindlich im Bebauungsplan in Metern über NHN festgesetzt, dass ein ausreichender Schutz gegen Überflutungen und oberflächlich zufließendes Wasser gewährleistet werden kann.

Für den Fall, dass überflutete Gebäudeöffnungen nicht auf dieser Höhe errichtet werden können, sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Sicherung vorzusehen.

## **Denkmalschutz**

(Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) vom 11.03.1980 in der zurzeit geltenden Fassung)

Bau- oder Bodendenkmäler sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt, um den Erhalt und die Pflege der erhaltenswerten Kulturgüter zu gewährleisten. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan wird unter Kennzeichnungen und Hinweise auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW hingewiesen, die die Anzeigepflicht und das Vorgehen im Falle einer Entdeckung eines Bodendenkmales beinhalten.

### **Immissionsschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung u. a.)**

(Bundes-Immissionsschutzgesetz: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) vom 17. Mai 2013 in der zurzeit geltenden Fassung)

(Verkehrslärmschutzverordnung: Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16.BImSchV) vom 12.06.1990 in der zurzeit geltenden Fassung)

(Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 in der zurzeit geltenden Fassung)

(Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) vom 18.08.2021 (GMBI S. 1050) in der zurzeit geltenden Fassung)

(DIN 18005 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau) Juli 2002)

Durch das BImSchG sollen Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) vorgebeugt werden. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohngebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gem. §§ 42 und 48 BImSchG wird die Bundesregierung zur Durchführung des BImSchG dazu ermächtigt, Rechtsverordnungen und allgemeine Verwaltungsvorschriften über Emissionswerte und Immissionswerte einschließlich der Verfahren zur Ermittlung sowie Maßnahmen zur Einhaltung dieser Werte und zur Überwachung und Messung zu erlassen.

Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unterliegen.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes und damit auch der Schallschutz zu berücksichtigen. Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die Anwendung der DIN 18005 empfohlen.

Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen.

Ein ausreichender Schallschutz gilt als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Dieser ist auch durch städtebauliche Maßnahmen, die der Lärmmentstehung vorbeugen bzw. den Lärm mindern zu erreichen.

Die TA Luft konkretisiert u. a. die Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung von Geruchsmissionen. Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung werden in Abhängigkeit von verschiedenen Nutzungsgebieten Immissionswerte als regelmäßiger Maßstab für die höchstzulässige Geruchsmission festgelegt.

### **Berücksichtigung im Bebauungsplan**

Zur Vermeidung von möglichen Immissionskonflikten, die auf der Grundlage der räumlichen Nähe von gewerblicher bzw. industrieller Nutzung und Wohngebieten entstehen könnten, wird eine Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO vorgenommen. Demnach richtet sich die Zulässigkeit bestimmter Anlagen-

und Betriebstypen innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete in Abhängigkeit von der Entfernung zu der nächstgelegenen störempfindlichen Nutzung, die die Wohngebiete am nordöstlichen Siedlungsrand von Hausdülmen darstellen. Inhaltlich orientieren sich diese Festsetzungen an der Abstandsliste des Abstanderlasses (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 v. 06.06.2007).

Weiterhin ist mit Geruchsimmissionen durch die Kläranlage, die sich im Nordosten an das Plangebiet anschließt, auf die angrenzenden industriellen und gewerblichen Bauflächen zu rechnen. Aus diesem Grund werden für diesen Bereich die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber oder –leiter ausgeschlossen.

## 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird – bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter – die Beschreibung und Bewertung des Standortes, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, vorgenommen. Daran schließt sich die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung sowie bei Durchführung der Planung an.

Des Weiteren werden die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 13-19 BNatSchG behandelt und dabei die geplanten Maßnahmen, mit denen die festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden, erläutert. Weitere Inhalte des Kapitels sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Abschließend werden die Auswirkungen beschrieben, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

| Derzeitiger Umweltzustand                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prüfungsgegenstand                               | Plangebiet und Umgebung nach bestehendem Planungsrecht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt</b> | <p><u>Wohnumfeld und Erholungsfunktion</u></p> <p>Das Plangebiet und die direkt in südöstlicher bzw. südwestlicher Richtung angrenzenden Flächen sowie die nördlich des Koppelwegs gelegenen Flächen werden durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt, die teilweise von unbefestigten Feldwegen durchzogen werden. Als Gewässer markieren im Osten der Tiberbach sowie im Süden der Neusträßer Graben die Grenzen des Plangebiets.</p> <p>Weitere direkt angrenzende Nutzungen sind die Kläranlagenstandorte im Norden bzw. Nordosten, gewerbliche und industrielle Nutzungen entlang des Gausepatts im Westen sowie Wohnsiedlungen im Süden bzw. Südwesten.</p> <p>Im weiteren Umfeld des Plangebiets sind in südöstlicher Richtung der Wettebach sowie die Bahnlinie Wanne – Bremen zu lokalisieren. Weitere</p> |

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | <p>Wohngebiete befinden sich südöstlich des Plangebiets, während jenseits des Gausepatts weitere Gewerbe- und Industrieflächen zu verorten sind. Durch die Feldwege vom Koppelwiesenweg zum Koppelweg sowie vom Gausepatt zum Tiberbach ist das Plangebiet direkt erlebbar. Eine Sichtbeziehung zum Plangebiet besteht von den Privatgärten der südlich bzw. südöstlich gelegenen Wohngebiete.</p> <p>Im Kontext seiner aktuellen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit den direkt angrenzenden Gewerbe- und Industriebetrieben und der Kläranlage sowie wenigen Spazierwegen kommt dem Plangebiet derzeit eine geringe Wohnumfeld- und landschaftsgebundene Naherholungsfunktion zu. Die Erholungseignung beschränkt sich auf eine Kulissenwirkung innerhalb des Wohnumfeldes.</p> <p><u>Gesundheit und Wohlbefinden</u></p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet Vorbelastungen durch Geruchs- und Lärmimmissionen gegeben sind.</p> <p>Die nördlichen sowie nordöstlichen des Plangebiets gelegenen Flächen grenzen unmittelbar an die Standorte der Kläranlage, sodass insbesondere innerhalb dieser benannten Bereiche mit entsprechenden betrieblichen Geruchsbelastung zu rechnen ist.</p> <p>Eine Vorbelastung durch Lärm ergibt sich zum einen aus den Gewerbe- und Industriebetrieben entlang des Gausepatts und zum anderen durch die Bahnlinie Wanne – Bremen, die sich in etwa 330 m Entfernung südöstlich des Plangebiets befindet.</p> <p>Es ist anzunehmen, dass die von der Kläranlage, den Gewerbe- und Industriebetrieben sowie der Bahnlinie ausgehenden Immissionen sich in einem betriebstypisch üblichen Maß bewegen und die Immissionswerte gem. Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)<sup>8</sup>, die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)<sup>9</sup> und die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau<sup>10</sup> bzw. der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung<sup>11</sup> nicht überschritten werden.</p> |
| <b>Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz</b> | <p>Das Plangebiet sowie dessen Umgebung in nördlicher bzw. östlicher Richtung sind von intensiver Landwirtschaft in Form von Ackerflächen und Intensivgrünland geprägt. Zudem lassen sich innerhalb des Plangebiets Wegeseitengräben bzw. Gräben zur Entwässerung und Feldwege erkennen. Als begradigte Bachläufe, die keinen Uferbewuchs aufweisen, bilden der Tiberbach die östliche sowie der Neusträßer Graben die südliche Abgrenzung des Plangebietes. Der Grenzbereich zu den bereits gewerblich und</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

<sup>8</sup> Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL -) in der Fassung vom 29.02.2008 und einer Ergänzung vom 10.09.2008 in der zur Zeit geltenden Fassung

<sup>9</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26.08.1998 in der zur Zeit geltenden Fassung

<sup>10</sup> DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, Juli 2002

<sup>11</sup> 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 25.04.2017 in der zur Zeit geltenden Fassung

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <p>industriell genutzten Flächen am Gausepatt ist durch Gehölzstrukturen geprägt. Weiterer Baumbestand befindet sich auf dem Betriebsgrundstück der Kläranlage, entlang des Koppelwegs sowie südlich angrenzend an das Plangebiet.</p> <p>Der als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Bereich im westlichen Teil des Plangebiets ist bisher zum Teil bebaut. Bei den Freiflächen handelt es sich im Wesentlichen um Rasenflächen.</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ist im Jahr 2020 mit dem Ergebnis, dass das Plangebiet eine unzureichende Habitatqualität aufweist, durchgeführt worden. Vor diesem Hintergrund ist eine erhebliche Beeinträchtigung der meisten planungsrelevanten Arten auszuschließen. Zudem sind im Rahmen einer Brutvogelkartierung die Vorkommen typischer Offenlandarten ausgeschlossen worden.<sup>12</sup></p> <p>Innerhalb des Untersuchungsraums befinden sich keine Biotopkatasterflächen, Schutzgebiete oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete.<sup>13</sup></p> |
| <b>Fläche</b>           | <p>Das Plangebiet beläuft sich auf eine Fläche von ca. 25 ha und ist größtenteils durch Ackerflächen sowie intensiv genutzte Grünlandflächen geprägt. Versiegelte Flächen bzw. baulich genutzte Flächen befinden sich im Westen des Plangebiets innerhalb der festgesetzten Gewerbefläche.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen sind innerhalb des Plangebietes im wesentlichen gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Süden befinden sich zudem die Darstellung einer Wohnbaufläche sowie einer Fläche für ein Regenrückhaltebecken.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des siedlungsnahen Freiraums und wird daher nicht als unzerschnittener verkehrsarmer Raum in Nordrhein-Westfalen aufgeführt.<sup>14</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Boden und Wasser</b> | <p>Das Plangebiet ist mit einer Ausnahme von Gewerbeflächen im Westen unbebaut, sodass von größtenteils unveränderten Bodenverhältnissen ausgegangen werden kann. Nach dem im Jahr 1999 erstellten Hydrogeologischen Gutachten des Erdbaulabors Dr. F. Krause ist der Boden innerhalb des Plangebiets von überwiegend schwach schluffigen Fein- und Mittelsanden geprägt. Zudem ist ein Grundwasserflurabstand festgestellt worden, der die gezielte Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht zulässt.<sup>15</sup> Es sind keine schutzwürdigen Böden sowie Altlasten bzw. ein Altlastenverdacht vorhanden.<sup>16</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

<sup>12</sup> Umweltbüro Essen: Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Artenschutzvorprüfung Stufe 1 – Vorprüfung, 1. Änderung des Bebauungsplanes „Linnertstraße Teil II“ in Dülmen, 15.03.2021

<sup>13</sup> Landesamt für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Fachportal Schutzwürdige Biotope in NRW, 2016

<sup>14</sup> Landesamt für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Fachportal Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen 2015

<sup>15</sup> Hydrogeologisches Gutachten: Boden- und Grundwasseruntersuchungen Neusträßer Graben/Halterner Straße/ Hülstener Straße/Tiberbach Dülmen/Hausdülmen – Bebauungsplan Linnertstraße Teile I und II 02.03.1999

<sup>16</sup> Kreis Coesfeld: Geographisches Informationssystem zum Thema Bodenschutz

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | <p>Als Oberflächengewässer lassen sich der Neusträßer Graben sowie der Tiberbach benennen, die die südliche bzw. östliche Grenze des Plangebietes darstellen. Es handelt sich hierbei um begradigte Bachläufe, die keine Ufervegetation aufweisen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten<sup>17</sup> und ist nicht durch Überflutungen von Hochwasserereignissen hoher (HQ 20)<sup>18</sup>, mittlerer (HQ 100)<sup>19</sup> und niedriger (HQ extrem)<sup>20</sup> Eintrittswahrscheinlichkeit gefährdet.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes besteht die Gefahr der Überflutung durch Starkregenereignisse. Im Fall eines 100-jährlichen Regenereignis sind im westlichen sowie süd- bzw. südöstlichen Teil mit größeren zusammenhängenden überfluteten Flächen zu rechnen, während im Nordwesten kleinere, nicht zusammenhängende Flächen überflutet werden können. Im Wesentlichen werden Einstauhöhen von bis zu 0,20 m erreicht. Im Bereich der vorhandenen Wegeseitengräben, des Tiberbachs sowie des Neusträßer Grabens werden Einstauhöhen von bis zu 1,20 m erreicht. Das Szenario, das ein extremes Regenereignis mit Niederschlagsmengen von 90 mm/m<sup>2</sup> über den Zeitraum von einer Stunde abbildet, zeigt eine deutliche räumliche Ausweitung der bereits beschriebenen überfluteten Flächen. Die Einstautiefen belaufen sich, insbesondere im westlichen und südlichen Bereich auf Werte von bis zu 0,30 m sowie in kleinen Teilbereichen von ca. 0,50 m. Im Bereich des Neusträßer Grabens und des Tiberbachs sind Einstautiefen von bis zu 2,20 m zu erwarten.<sup>21</sup></p> |
| <b>Luft und Klima</b> | <p>Die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung sind von der Lage im besiedelten Stadtrandbereich geprägt und lassen keine nennenswerten Besonderheiten erkennen. Das gesamte Plangebiet wird in der Klimaanalysekarte des LANUV als Freilandklima dargestellt. Nächtlich entstehende Kaltluft strömt in Richtung Südwesten. Im derzeitigen Zustand haben die Flächen eine mittlere Bedeutung für den nächtlichen Luftaustausch und stellen keinen Klimawandel-Vorsorgebereich dar.<sup>22</sup></p> <p>Hinsichtlich verkehrsbedingter Luftschadstoffe gilt die Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV als ausreichend zum Schutz der menschlichen Gesundheit. Eine Überschreitung der Grenzwerte ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht gegeben. Weitergehende Gutachten wurden nicht erstellt. Im direkten Umfeld des Plangebietes finden sich Industrie- und Gewerbebetriebe sowie eine Kläranlage. Es ist davon auszu-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

<sup>17</sup> Kreis Coesfeld: Geographisches Informationssystem zum Thema Wasserwirtschaft

<sup>18</sup> Bezirksregierung Münster: Hochwassergefahrenkarte „Hohe Wahrscheinlichkeit (HQ 20)“ Stever-System, Flussgebietseinheit Rhein, Teileinzugsgebiet Lippe, Kartenblatt 18/31, 20

<sup>19</sup> Bezirksregierung Münster: Hochwassergefahrenkarte „Mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ 100)“ Stever-System, Flussgebietseinheit Rhein, Teileinzugsgebiet Lippe, Kartenblatt 18/31, 20

<sup>20</sup> Bezirksregierung Münster: Hochwassergefahrenkarte „Niedrige Wahrscheinlichkeit (HQextrem)“ Stever-System, Flussgebietseinheit Rhein, Teileinzugsgebiet Lippe, Kartenblatt 18/31, 20

<sup>21</sup> Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: Hinweiskarte Starkregengefahren 2021

<sup>22</sup> Landesamt für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem Klimaanpassung 2020

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                    | gehen, dass insbesondere die von der Kläranlage ausgehende Geruchsbelastung sich im üblichen Maß bewegt (siehe Erläuterungen zum Schutzgut Mensch).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Landschafts- und Ortsbild</b>                                   | Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsgefüges der Stadt Dülmen. Prägend wirken die angrenzenden Standorte der Kläranlage mit teils hochgewachsenem Baumbestand, die Baumreihe entlang des Koppelweges, der Gehölzsaum, der die westliche Grenze des Plangebiets markiert, sowie die Freiflächenphotovoltaikanlage im Südwesten des Plangebiets. Der Tiberbach markiert die östliche Grenze des Plangebiets. Die momentane Bedeutung des Landschaftsbildes ist als gering einzustufen.                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>                                       | Innerhalb des Plangebiets existieren keine Baudenkmale. Über das Vorhandensein von Bodendenkmalen besteht keine Kenntnis.<br>Vom Gausepatt in Richtung des Tiberbachs verläuft eine aktiv genutzte Gasfernleitung der Thyssengas GmbH, die nicht überbaut werden darf.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern / Wechselwirkungen</b> | Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen hinsichtlich ihrer Ausprägung und Funktion Wechselwirkungen, die sich auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt sowie auf den Boden- und Wasserhaushalt auswirken.<br><br>Die Strukturen im Plangebiet sind besonders durch dessen überwiegend landwirtschaftliche Nutzung sowie die gewerbliche Nutzung in geringem Umfang geprägt. Dies hat Auswirkungen auf die Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch auf den Boden- und Wasserhaushalt. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind jedoch nicht erkennbar. |

## 2.2 Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern die Änderung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt wird, besteht weiterhin die Möglichkeit der Entwicklung des Plangebietes als Industrie- und Gewerbestandort für Betriebe mit kleineren Flächenzuschnitten entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Linnertstraße – Teil II“. Durch diese geplante intensive Nutzung würden keine besonderen Qualitäten eines Lebensraumes für Tiere und Pflanzen entstehen.

## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b BauGB ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu erstellen. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB zu beschreiben.

### 2.3.1 Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

| Prüfungsgegenstand                                             | Bewertung des Umweltzustands                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt</b>               | <p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Umstrukturierung der bereits zuvor festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete begründet keine Veränderung bezüglich der durch ihre Nutzung zu erwartenden Auswirkungen.</p> <p>Aufgrund des Abstandes zu den bestehenden Wohngebieten sowie dem geplanten Wohngebiet ist hinsichtlich des Verkehrslärms bzw. der gewerblichen Immissionen nicht mit einer Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005<sup>10</sup> bzw. den Richtwerten der TA Lärm<sup>9</sup> oder sonstigen immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen zu rechnen.</p> <p>Hinsichtlich der potenziellen Gefahren für die menschliche Gesundheit, die infolge von Starkregenereignissen im Plangebiet auftreten können, wird an dieser Stelle auf die entsprechenden Ausführungen zum Schutzgut Wasser verwiesen.</p> <p><u>Wohn-, Wohnumfeld und Erholungsfunktion</u></p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keinem weiteren Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Funktion als siedlungsnaher Raum mit geringer Bedeutung für die lokale landschaftsgebundene Erholungsfunktion und zu einer Reduktion der Attraktivität des Gebietes für Spaziergänger der umliegenden Wohngebiete.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkungen</u></p> <p>Durch die Planung ist mit einer unveränderten vorübergehenden Belästigung in der Erschließungs- und Bauphase durch Bau- und Verkehrslärm zu rechnen. Diese sowie auch sonstige belästigende Risiken (z.B. Geruch, Erschütterung, Staub) können zwar tagsüber temporär an der benachbarten Wohnbebauung auftreten, stellen aber keine unzumutbare Belästigung dar.</p> <p><b>Zusammenfassend sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich anzusehen.</b></p> |
| <b>Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz</b> | <p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Die Inanspruchnahme von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, von Landschaft sowie die Belange des Arten- und Biotopschutzes bleiben im Rahmen der Bebauungsplanänderung unverändert gegenüber der ursprünglichen Planung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>Insgesamt wird für die Änderung des Bebauungsplans Acker- und Grünlandflächen von etwa 25 ha beansprucht. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird deutlich zunehmen, sodass die derzeit vorhandenen Vegetationsstrukturen wegfallen und die Biotopfunktion in einem erheblichen Maß beeinträchtigt wird. Die im Jahr 2020 durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung (AVP)<sup>12</sup> hat zum Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der im Fachinformationssystems (FIS) verzeichneten „planungsrelevanten Arten“ und sonstigen Arten auszuschließen ist. Angesichts der derzeit vorherrschenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen geringen Bedeutung als Habitat, ist das Eintreten des Verbotstatbestandes „Tötung/Verletzung“ sowie die Beschädigung, Zerstörung oder Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Offenlandarten (insbesondere die Feldlerche) durch die Planung ausgeschlossen.</p> <p>Darüber hinaus ist das Eintreten des Verbotstatbestandes „Störung“ wegen der durch die Umgebungsnutzung bereits vorhandenen Störungintensität und angesichts der vergleichsweise geringen Flächengröße für das gesamte im FIS verzeichnete Artenpotenzial auszuschließen. Aus gutachterlicher Sicht bedarf es keiner weiteren Untersuchungen oder Schutzmaßnahmen. Durch die Herstellung der Planstraße 2 im Einmündungsbereich zum Koppelweg werden 5 auf einer städtischen Fläche stehenden Linden gefällt. Gemäß den Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) ist die Fällung ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen, so dass damit verbundene artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen sind.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkungen</u></p> <p>Temporäre Auswirkungen auf das Schutzgut sind während der Bauzeit durch Lärm- und Staubbelastungen grundsätzlich denkbar. Diese sowie auch sonstige Störfaktoren sind auf die Tagstunden beschränkt. Eine vorübergehende Flächeninanspruchnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgt weder für Baustraßen noch für Lager- und Arbeitsflächen.</p> <p><b>Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz unter Berücksichtigung der geringen Empfindlichkeiten nicht zu erwarten.</b></p> |
| Fläche | <p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Eine Beanspruchung bisher nicht besiedelter Flächen für die Gewerbe- und Industrienutzung bedeutet zwangsläufig eine quantitative Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes bleibt die Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche unverändert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | <p><u>Bauzeitbedingte Wirkfaktoren</u></p> <p>Die Baumaßnahmen betreffen die gesamte Fläche des Plangebietes. Eine vorübergehende Flächeninanspruchnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgt weder für Baustraßen noch für Lager- und Arbeitsflächen.</p> <p><b>Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche nicht zu erwarten.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Boden</b>  | <p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Die Wirkintensität der Planung auf das Schutzgut Boden ist als sehr hoch einzustufen. Die Überbauung und damit einhergehende Versiegelung von Biotoptypen durch die Ausweisung von Gewerbe-, Industrie- und Wohnbauflächen sowie Straßenverkehrsflächen bedeutet einen unvermeidbaren Verlust der natürlichen Funktionen des Schutzguts Bodens.</p> <p>Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan ergeben sich keine Änderungen, die die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden betreffen.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkfaktoren</u></p> <p>Innerhalb des Bebauungsplangebietes treten während der Bauphase grundsätzlich Gefährdungen des Bodens durch Verdichtung oder Verschmutzung auf. Durch eine den technischen Anforderungen entsprechende und umsichtige Bauausführung ist dieses Risiko eingrenzbar. Eine Vermeidung von dauerhaften Bodenverdichtungen sowie Schad- und Fremdstoffeinträgen in den Boden während der Bauarbeiten durch eine dem Stand der Technik entsprechende Bauausführung sowie die Sicherung und der Schutz des Oberbodens während der Bauarbeiten gem. DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ werden vorausgesetzt. Die Entsorgung abgelagerter Bodenmassen erfolgt gemäß abfallrechtlicher Bestimmungen und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p><b>Erhebliche Eingriffe in den Boden sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes somit nicht verbunden.</b></p> |
| <b>Wasser</b> | <p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Durch die Bebauungsplanänderung bleibt die Beeinflussung des Schutzgutes Wasser gegenüber der ursprünglichen Planung unverändert. Die Versiegelung von Flächen führt zur Reduzierung der natürlichen Versickerung sowie der damit verbundenen Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des oberflächlichen Abflusses. Die Ableitung der Abwässer im Plangebiet erfolgt im Trennsystem über die Kanalisation. Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sieht das Entwässerungs-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | <p>konzept im Süden des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken vor. Darüber hinaus sind zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser in Folge von extremen Regenereignissen Versickerungsmulden und Notwasserwege geplant, die an die Regenwasserkanäle, das Regenrückhaltebecken, den Neusträßer Graben und den Tiberbach angeschlossen werden.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkfaktoren</u></p> <p>Bezüglich der bauzeitbedingten und betriebsbedingten Verschmutzungsgefährdungen kann aufgrund der guten technischen Vermeidungsmöglichkeiten nach dem Stand der Technik davon ausgegangen werden, dass kein relevantes Gefährdungspotenzial besteht.</p> <p><b>Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Luft und Klima</b>            | <p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft bleiben im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan unverändert.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkungen</u></p> <p>Bauzeitbedingte Wirkungen auf das Klima und die Lufthygiene sind vorübergehend durch kurzzeitige lokale Staubbelastungen durch die Bautätigkeiten und geringfügige Belastungen durch Abgasschadstoffe der Baufahrzeuge möglich.</p> <p><b>Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Landschafts- und Ortsbild</b> | <p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Der landschaftsästhetische Eingriff wird nur lokal wahrnehmbar sein und ist mit Blick auf die überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche mit den angrenzenden Kläranlagenstandorten und ihrer geringen Bedeutung für das Landschaftsbild als gering einzustufen. Die Planung stellt eine kompakte Erweiterung der angrenzenden Gewerbegebiete dar. Im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan ist auf der Grundlage der im Rahmen der Bebauungsplanänderung angepassten Konzeption mit großflächigeren Baukörpern zu rechnen. Die entlang des Koppelwegs befindlichen Linden bleiben bis auf einige wenige Exemplare, die für die Herstellung der Planstraße 2 eine Behinderung darstellen, vollständig erhalten. Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen östlich, südlich sowie westlich der Gewerbe- und Industriegebiete sind weiterhin für die Entwicklung von Strauchgehölzen zur Eingrünung des Plangebietes vorgesehen.</p> <p>.</p> |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | <p><u>Bauzeitbedingte Wirkungen</u></p> <p>Während der Bauphase ist von einer optischen Störung des Plangebietes und der angrenzenden Gebiete durch den Baubetrieb mit Baumaschinen auszugehen. Eine vorübergehende Flächeninanspruchnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgt jedoch weder für Baustraßen noch für Lager- und Arbeitsflächen.</p> <p><b>Insgesamt ist ein erheblicher Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild nicht zu erwarten.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>             | <p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter bleiben im Vergleich zu der ursprünglichen Planung unverändert. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdigen Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vorhanden, sodass eine negative Beeinflussung von Kulturgütern durch die Planung unwahrscheinlich ist. Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden können und diese der Stadt Dülmen und dem LWL unverzüglich anzuzeigen sind.</p> <p>Die in der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Planstraße 1 befindliche Gasfernleitung und ihr Schutzstreifen mit einer Breite von 6 m wird auch weiterhin von baulichen Anlagen freigehalten.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkungen</u></p> <p>Während der Bautätigkeiten könnten kulturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, die unverzüglich anzuzeigen sind. Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Durch eine den technischen Anforderungen entsprechende und umsichtige Bauausführung ist das Risiko von Schäden an den bestehenden Gasleitungen als gering einzustufen.</p> <p><b>Eine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstiger Sachgüter ist somit nicht zu erwarten.</b></p> |
| <b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b> | <p>Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen hinsichtlich ihrer Ausprägung und Funktion Wechselwirkungen, die sich auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt sowie auf den Boden- und Wasserhaushalt auswirken.</p> <p>Sekundäre Wechselwirkungen sind die Verringerung des Lebensraums von Tier- und Pflanzenarten, die Herabsetzung der Grundwasserneubildung und -speicherung, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation, der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die landwirtschaftliche Produktion und der Funktion als Lebens- und Erholungsraum.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |                                                                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.</b> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Durch den Verlust der landwirtschaftlichen Fläche ergeben sich Einschränkungen für die lokale Flora, Fauna und biologische Vielfalt. Das Gebiet steht künftig nicht mehr oder nur noch eingeschränkt als genereller Lebensraum zur Verfügung. Durch die Lage am Siedlungsrand und den geringen ökologischen Wert der Ackerfläche sind die Auswirkungen jedoch als gering zu bewerten. Darüber hinaus betrifft das Vorhaben die natürlichen Ressourcen Fläche, Boden und Wasser. Durch die Festsetzungen von Bauflächen wird das Schutzgut Fläche voraussichtlich dauerhaft in Anspruch genommen. Die natürliche Ressource Boden wird zur Herstellung der baulichen Anlagen sowie der Grün- und Freiflächen umgelagert, verwertet und beseitigt. Nach den Vorgaben der gesetzlichen Bestimmungen ist der ausgehobene Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Aushubmaterial, das nicht auf der Fläche umgelagert werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung und Beseitigung zuzuführen. Hinsichtlich der natürlichen Ressource Wasser führt die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet zu einer weiteren Reduzierung der bereits überwiegend geringen Versickerungsleistung. Im Bereich der unversiegelten öffentlichen Grünflächen, Waldflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der versickerungsfähigen Freiflächen auf den Privatgrundstücken kann der Eingriff dennoch deutlich minimiert werden. Darüber hinaus wird das Regenwasser durch das geplante Trennsystem und das Regenrückhaltebecken vor der Verschmutzung durch häusliches bzw. gewerbliches Abwasser geschützt dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt.

Insgesamt ist das Vorhaben somit durch keine Besonderheiten gekennzeichnet, die zu einer erheblichen Nutzung der natürlichen Ressourcen führen wird.

### 2.3.3 Art und Menge an Emissionen

Art und Menge der im Gebiet entstehenden bzw. zu erwartenden Emissionen stehen in Abhängigkeit von den tatsächlich im Gebiet realisierten Nutzungen und ihrem spezifischen Emissionsverhalten. Insoweit ist allgemein davon auszugehen, dass sich diese im Rahmen der zulässigen und für Gewerbe bzw. Industriegebiete üblichen Rahmen unter entsprechender Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungsbeschränkungen halten.

### 2.3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle stehen in Abhängigkeit von den tatsächlich im Gebiet realisierten Nutzungen und ihrem spezifischen Abfallaufkommen. Insoweit ist allgemein davon auszugehen, dass sich diese in einem für die betreffenden Gebiete üblichen Rahmen halten. Es ist zudem davon auszugehen, dass die Entsorgung und Verwertung der durch den Bau, und durch die Bewohnerschaft sowie der Gewerbetreibenden anfallenden Abfälle entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, Verordnungen sowie der städtischen Satzung über die Abfallentsorgung erfolgt.

### **2.3.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen**

Ein Risiko für erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Unfälle oder Katastrophenfälle geht vom Plangebiet aufgrund der geplanten Nutzung nicht aus. Im relevanten Umfeld der Planung befinden sich zudem keine zu berücksichtigenden Störfallbetriebe.

### **2.3.6 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist derzeit nicht bekannt. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Gebiete mit bestehenden Umweltproblemen oder Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorzufinden.

### **2.3.7 Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Da es sich vorliegend um einen den Bau vorbereitenden Bebauungsplan handelt, können konkrete Aussagen über die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht getroffen werden. Aufgrund der Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten, Allgemeinen Wohngebieten sowie von Straßenverkehrsflächen sind im Plangebiet CO<sub>2</sub>-Emissionen beispielsweise durch Verbrennung von Brennstoffen für Produktionsprozesse, zum Heizen, durch die Nutzung von Strom aus fossilen Energieträgern sowie durch die Zunahme des KFZ-Verkehrs zu erwarten. Da ein sparsamer Umgang und eine effiziente Nutzung von Energieträgern bereits aus Kostengründen von Interesse für die zukünftigen Nutzer sein dürften, ist mit einer Beachtung dieses Umweltbelanges zu rechnen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eröffnen einen Gestaltungsspielraum, in dessen Rahmen energieeffizientes Bauen, regenerative Heizsysteme und die Errichtung von Solaranlagen grundsätzlich ermöglicht werden.

Der Klimawandel wird sich in Form von wachsenden Hitzebelastungen, zunehmenden Starkregenereignissen und verstärkter Trockenheit auswirken. Durch die Bebauung und Versiegelung sind, lokalklimatisch betrachtet, Aufwärmeeffekte wahrscheinlich, die jedoch aufgrund des beschränkten zulässigen Versiegelungsgrades im Bereich des Siedlungsklimas am Stadtrand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima haben. Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete wird mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für den Umfang der GRZ-Überschreitung, wenn die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 bis zu einer Größe von 0,8 überschritten wird, ein Beitrag zur Abmilderung der Aufwärmeeffekte sowie der Auswirkungen von Starkregenereignissen geleistet. Darüber hinaus wurde für das Plangebiet ein Straßen- und Entwässerungskonzept erarbeitet, das durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert wird und einen grundlegenden Schutz der Gebäude gegenüber den Folgen von Starkregenereignissen gewährleistet (siehe Kapitel 8 und 9 der Begründung).

### **2.3.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Weder während der Bauphase noch durch den Betrieb des Vorhabens sind erhebliche Auswirkungen aufgrund eingesetzter Stoffe und Techniken zu erwarten. Die Durchführung der Planung wird zu keinem erheblichen Gebrauch umweltgefährdender Stoffe führen. Für die Herstellung der Gebäude und der versiegelten Flächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Stoffe und Techniken eingesetzt bzw. angewandt.

## 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln, ist einer der Grundsätze der Bauleitplanung. Bauleitpläne sollen aber auch gleichzeitig eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Ziel der Planung ist es daher, einerseits dem Bedarf an Gewerbe- und Industriegebietsflächen nachzukommen und andererseits den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten. Vor diesem Hintergrund sind die im Folgenden aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

### 2.4.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

| Schutzgut                                                      | Geplante Maßnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt</b>               | <p>Zum Schutz der wohnbaulich genutzten Bereiche im Nordosten von Hausdülmen sowie dem Allgemeinen Wohngebiet im Süden des Plangebietes erfolgt eine Gliederung der zulässigen Betriebs- und Anlagentypen innerhalb der Gewerbe- bzw. Industriegebiete anhand der Abstandsliste des Abstanderlasses<sup>7</sup>. Mit dem Ausschluss bestimmter Nutzungen in Abhängigkeit ihrer Abstände zu den Wohngebieten wird sichergestellt, dass die Immissionsbelastung in diesen besonders schutzwürdigen Bereichen sich auf einem verträglichen Niveau bewegt.</p> <p>Innerhalb der an den Kläranlagenstandort angrenzenden Industriegebiete sind die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter nicht zulässig, um eine wohnbauliche Nutzung nicht der Belästigung durch vom Betrieb der Kläranlage ausgehende Geruchsemissionen auszusetzen. Zudem ist um die nächstgelegenen Klärbecken ein Bereich von 300 m dargestellt, der durch eine Geruchseinwirkung vorbelastet sein könnte.</p> <p>Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Wohnfunktion werden die gewerblichen und industriellen Bauflächen mittels Gehölzpflanzungen in Richtung Westen, Süden und Osten eingegrünt.</p> <p>Während der Bauphase sind die gesetzlichen Arbeitsschutz- und Sicherheitsvorschriften, die Bestimmungen der Baumaschinenlärm-Verordnung und die baulich-technischen Anforderungen an die Bauvorhaben der Landesbauordnung einzuhalten.</p> |
| <b>Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz</b> | <p>Durch die Versiegelung und Flächeninanspruchnahme begründet die Planung unvermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, die durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Hinsichtlich der gebotenen naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation wird auf die Beschreibung der Maßnahmen in Teil II - Kapitel</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | 2.4.2 verwiesen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan in Form einer Zuordnungsfestsetzung verbindlich festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Fläche</b> | Durch die Versiegelung und Flächeninanspruchnahme begründet die Planung unvermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Fläche, die durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Hinsichtlich der gebotenen naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation wird auf die Beschreibung der Maßnahmen in Teil II - Kapitel 2.4.2 verwiesen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan in Form einer Zuordnungsfestsetzung verbindlich festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Boden</b>  | <p>Um die Versiegelung des Bodens zu begrenzen, wird im Bebauungsplan für die Gewerbe- und Industriegebiete eine GRZ von 0,6 sowie für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch die Versiegelung und Flächeninanspruchnahme begründet die Planung dennoch unvermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Boden, die durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Hinsichtlich der gebotenen naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation wird auf die Beschreibung der Maßnahmen in Teil II - Kapitel 2.4.2 verwiesen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan in Form einer Zuordnungsfestsetzung verbindlich festgesetzt.</p> <p>Zur Vermeidung und Minderung der negativen Auswirkungen während der Baumaßnahmen sind bei allen durchzuführenden Bodenarbeiten die Regelungen der hierfür geltenden Bestimmungen sowie die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung einzuhalten. Somit wird ein schonender Umgang mit dem Boden gewährleistet.</p>                     |
| <b>Wasser</b> | <p>Durch die zu erwartende Versiegelung aufgrund der geplanten Nutzungen wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt. Somit begründet die Planung unvermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Wasser, die durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Hinsichtlich der gebotenen naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation wird auf die Beschreibung der Maßnahmen in Teil II - Kapitel 2.4.2 verwiesen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan in Form einer Zuordnungsfestsetzung verbindlich festgesetzt.</p> <p>Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sieht das Entwässerungskonzept im südöstlichen Bereich des Plangebietes ein RRB vor. Darüber hinaus sind zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser in Folge von extremen Regenereignissen Versickerungsmulden und Notwasserwege geplant, die an die Regenwasserkanalisation und das RRB angeschlossen werden. Zum Schutz der Gebäude wurden zudem die Festsetzungen der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen im Bebauungsplan so</p> |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | <p>bestimmt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhen mit einer ausreichenden Höhe (ca. 25 cm) über der Geländehöhe bzw. der Straßenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen kann.</p> <p>Eine entsprechende Handlungsempfehlung, dass Gebäudeöffnungen nur niedriger angelegt werden sollten, wenn sie durch bauliche Anlagen und/oder Geländemodellierungen (z.B. Kellerlichtschächte, Antritte zu Kellerhöfen usw.) gegen oberflächlich zulaufendes Regenwasser gesichert sind, ist zusätzlich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> |
| <b>Luft und Klima</b>            | <p>Durch das Vorhaben ist während der Bau- und Betriebsphase eine relevante Betroffenheit des Wirkungsgefüges nicht erkennbar. Es werden keine gesonderten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Auswirkungen auf das Schutzgut getroffen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Landschafts- und Ortsbild</b> | <p>Um die Wirkung der gewerblichen Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren, sind Maßnahmen zur Eingrünung der betreffenden Baugebiete festgesetzt. Dazu zählen Gehölzpflanzungen, die Aufforstung einer Fläche sowie der Erhalt bzw. die Pflanzung von Bäumen. Zudem bleibt die festgesetzte BMZ mit einem Wert von 6,0 deutlich hinter dem Maximum von 10,0 für Gewerbe- und Industriegebiete zurück, um der Entstehung von überdimensionalen Gebäudekubaturen entgegenzuwirken.</p>                                                      |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>     | <p>In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können, die der Stadt Dülmen sowie dem LWL unverzüglich anzuzeigen sind.</p> <p>Die unterirdische Ferngasleitung der Thyssengas GmbH wird nachrichtlich übernommen.</p> <p>Zur Vermeidung und Minderung der negativen Auswirkungen während der Baumaßnahmen sind die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten und die Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gasleitungen mit der Thyssengas GmbH abzustimmen.</p>         |

#### 2.4.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch Änderung des Bebauungsplan wird die im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein Eingriff in bislang der Natur und Landschaft zur Verfügung stehende Flächen vorbereitet, der durch die I. Änderung des Bebauungsplanes modifiziert wird und insoweit eine Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und seiner Zuordnung zu den Eingriffen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB notwendig macht. Um Aussagen bezüglich erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen treffen zu können, ist für das Plangebiet eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage des „Biotopwertverfahrens zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld“<sup>4</sup> vorgenommen worden (siehe Anlage 1). Für die Überplanung der vorhandenen

Biotope ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 130.288 Biotopwertpunkten. Für einen vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleich werden den Eingriffsflächen im Plangebiet daher externe Ausgleichsflächen aus dem städtischen Ausgleichsflächenpool zugeordnet.

Die für den Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen betrifft:

- ein Teilstück von 7.715,5 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück Gem. Dülmen-Kirchspiel Fl. 85, Flstck. 41, auf dem die Umwandlung einer Fettweide in eine Magerweide vorgesehen ist
- ein Teilstück von 146 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück Gem. Dülmen-Kirchspiel Fl. 101, Flstck. 39, auf dem die Umwandlung eines Ackers in eine Magerweide vorgesehen ist
- ein Teilstück von 12.000 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück Gem. Dülmen-Kirchspiel, Fl. 101, Flstck. 4, auf dem die Umwandlung eines Ackers in Wald vorgesehen ist
- ein Teilstück von 96 m<sup>2</sup> Größe aus dem Grundstück Gem. Dülmen-Kirchspiel, Fl. 75, Flstck. 71, aus dem die Umwandlung eines Ackers in Blänke vorgesehen ist
- ein Teilstück von 20.550 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück Gem. Dülmen-Kirchspiel, Fl. 18, Flstck. 84 auf dem die Umwandlung eines Ackers in Grünland vorgesehen ist
- Teilstücke von insgesamt 8.750 m<sup>2</sup> aus den Grundstücken Gem. Dülmen-Kirchspiel, Fl. 18, Flstck. 21 und 99, auf denen die Umwandlung eines Ackers in eine Streuobstwiese vorgesehen ist
- ein Teilstück im Wert von 13.111 Biotopwertpunkten aus dem Grundstück Gem. Dülmen-Kirchspiel, Fl. 115, Flstck. 105, auf dem die Entwicklung eines ausgebauten Stillgewässers sowie einer Fettwiese vorgesehen ist

## **2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsalternativen ergeben sich bei gleicher Zielsetzung in der Verteilung der Gewerbe-, Industrie-, Wohnbau-, Straßen- und Freiflächen. Die Lage des Regenrückhaltebeckens ist hingegen aufgrund des in Richtung Süden leicht abfallenden Geländes nicht an anderer Stelle im Plangebiet möglich. Für die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz sowie die innere Erschließung ergibt sich ebenfalls nur eine begrenzte Anzahl an Planungsalternativen. Dies begründet sich in der Zielsetzung zur Schaffung von Gewerbe- und Industrieflächen mit großen Zuschnitten sowie in der Tatsache, dass ausschließlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt Dülmen befinden, für die Planung und Herstellung von Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden. Innerhalb des Stadtgebietes gibt es bei gleicher Zielsetzung keine Planungsalternativen mit potenziell geringeren Umweltwirkungen.

## **2.6 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Die Anfälligkeit des Vorhabens für erhebliche nachteilige Auswirkungen i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB (namentlich schwere Unfälle und Katastrophen) ist gering. Im relevanten Umfeld der Planung befinden sich keine zu berücksichtigenden Störfallbetriebe, durch die schwere Unfälle durch bestimmte Industrietätigkeiten verursacht werden könnten. Darüber hinaus ist die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für Naturkatastrophen wie Hitzebelastungen und Starkregenereignissen nicht als erheblich nachteilig einzustufen (vgl. Kapitel 2.3.7.). Die Stadt

Dülmen befindet sich außerhalb von Erdbebenzonen, so dass nur eine sehr geringe seismische Gefährdung besteht.<sup>23</sup>

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Der Umweltbericht beruht auf einer Bestandsaufnahme des derzeitigen Zustandes des Plangebietes und berücksichtigt zugleich die bereits auf der Grundlage des bisher rechtswirksamen Bebauungsplanes planungsrechtlich vorbereiteten Auswirkungen auf die Umwelt. Die Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen kann nicht ausschließlich auf die Einhaltung der Grenzwerte einschlägiger Regelwerke und Gesetze abgestellt werden. Soweit keine einschlägigen Regelwerke für einzelne Schutzgüter herangezogen werden konnten, erfolgte die Bewertung in verbal-argumentativer Form durch die Interpretation der gesetzlich definierten Ziele und insbesondere auf Grundlage der geltenden Fachgesetze, untergesetzlicher Regelwerke und der Daten aus den zur Verfügung stehenden Fachinformationssystemen. Zudem sind die Artenschutzprüfung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt worden ist, sowie eine Hydrogeologische Untersuchung des Plangebietes aus dem Jahr 2002 zur Beurteilung des Umweltzustandes herangezogen worden. Die Ermittlung von relevanten Flächengrößen im Rahmen der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft anhand des Biotopwertverfahrens des Kreises Coesfeld wurde mit einem CAD-Programm durchgeführt.

#### **3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Auf der Grundlage der allgemein guten Informationslage konnten zu allen umweltrelevanten Fragestellungen sowie zum Artenschutz die notwendigen Informationen eingeholt werden. Jedoch beruhen die Inhalte aus den Fachinformationssystemen des LANUV teilweise auf allgemeinen Annahmen oder großräumigen Daten und weisen daher eine gewisse Streubreite auf. Da im Rahmen der Bauleitplanung zahlreiche bautechnische und organisatorische Fragen noch nicht beantwortet werden können und nicht absehbar ist, welche Betriebe sich konkret innerhalb der Gewerbe- und Industrieflächen ansiedeln und wie die Erschließungs- und Baumaßnahmen gestaltet werden, können die baubedingten Auswirkungen nur abgeschätzt werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts sind jedoch keine Prognoseunsicherheiten in einem Maße, die für eine Entscheidung erheblich sein könnten, sowie Kenntnislücken aufgetreten.

#### **3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Nach § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, zu überwachen (Monitoring), um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Im Hinblick auf die geringe Relevanz der Planung für die Umwelt und der gut einzuschätzenden Umweltauswirkungen besteht keine Veranlassung für eine spezifische Überwachung. Das Monitoring kann daher auf allgemeine Überwachungsmaßnahmen der Stadt Dülmen, des

---

<sup>23</sup> Geologischen Dienst NRW: Karte der Erdbebenzonen in NRW, Krefeld, 05.03.2018

Kreises Coesfeld sowie ggf. der Bezirksregierung Münster (Anlagenüberwachung) beschränkt werden.

### **3.3 Zusammenfassung**

Die Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung richtet sich im Wesentlichen auf einen vergrößerten Zuschnitt der gewerblichen und industriellen Baugebiete durch Änderung der verkehrlichen Erschließungsanlagen Straßenverkehrsflächen sowie auf eine Anpassung der Anlagen für die Regenwassersammlung und -rückhaltung an geänderte Anforderungen. Die Gliederung der Zulässigkeit bestimmter Betriebs- und Anlagearten innerhalb der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete wird in Abhängigkeit ihres Abstandes zur nächstgelegenen Wohnbebauung vorgenommen, um Konflikte aufgrund von betrieblicher Emissionen zu vermeiden. Heckenpflanzungen, die gleichzeitig auch der Herstellung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs dienen, sorgen für eine Eingrünung der Flächen gegenüber der freien Landschaft sowie der nahen Wohnbebauung. Eine Erschließung der Flächen erfolgt über Straßenverkehrsflächen, die ihrer Funktion entsprechend dimensioniert sind.

Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als Ackerfläche genutzt. Zudem lassen sich bestehende Feldwegeverbindungen von Nord nach Süd sowie von nordwestlicher Richtung in das Plangebiet hinein lokalisieren. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen, Wohnbauflächen, Gewerbe- und Industriegebiete und die Kläranlage sowie der Tiberbach und der Neusträßer Graben.

Durch die angestrebte Nutzung geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Die damit einhergehende Versiegelung stellt einen unvermeidlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend kompensiert wird. Dabei ist die Herstellung des Ausgleichs sowohl innerhalb des Plangebietes als auch extern vorgesehen.

Sollte die Änderung des Bebauungsplans nicht umgesetzt werden, besteht für das Plangebiet weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan „Linnertstraße – Teil II“, der weitgehend identische Nutzungen jedoch mit anderen Flächenzuschnitten festsetzt. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen ist mit Treibhausgasemissionen aus gewerblicher Produktion sowie aus den Privathaushalten zu rechnen. Mit Blick auf die aktuellen Baustandards und die steigende Nachfrage an der Nutzung von regenerativen Energien werden sich diese vermutlich in Zukunft verringern. Durch die geplante Bebauung und Versiegelung sind, lokalklimatisch betrachtet, Aufwärmefekte als Folge des Klimawandels wahrscheinlich, die jedoch aufgrund des beschränkten zulässigen Versiegelungsgrades und der Stadtrandlage voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet haben werden.

Da derzeit noch keine Aussagen darüber getroffen werden kann, ob und inwiefern erhebliche oder nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen zu erwarten sind sowie konkrete Aussagen über mögliche Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung, sind entsprechende Informationen zu ggf. notwendigen Monitoring-Maßnahmen im weiteren Verlauf des Verfahrens zu ergänzen.

### 3.4 Referenzliste der Quellen

Bezirksregierung Münster: Hochwassergefahrenkarte „Hohe Wahrscheinlichkeit (HQ 20)“ Stever-System, Flussgebietseinheit Rhein, Teileinzugsgebiet Lippe, Kartenblatt 18/31, 20: [https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/2788\\_stever-system\\_a00\\_gk\\_hw\\_b018.pdf](https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/2788_stever-system_a00_gk_hw_b018.pdf)

Bezirksregierung Münster: Hochwassergefahrenkarte „Mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ 100)“ Stever-System, Flussgebietseinheit Rhein, Teileinzugsgebiet Lippe, Kartenblatt 18/31, 20: [https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/2788\\_stever-system\\_a00\\_gk\\_mw\\_b018.pdf](https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/2788_stever-system_a00_gk_mw_b018.pdf)

Bezirksregierung Münster: Hochwassergefahrenkarte „Niedrige Wahrscheinlichkeit (HQextrem)“ Stever-System, Flussgebietseinheit Rhein, Teileinzugsgebiet Lippe, Kartenblatt 18/31, 20: [https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/2788\\_stever-system\\_a00\\_gk\\_nw\\_b018.pdf](https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/2788_stever-system_a00_gk_nw_b018.pdf)

Bezirksregierung Münster: Regionalplan Münsterland vom 27. Juni 2014 mit Ergänzung vom 24.10.2018, Münster [https://www.bezreg-muenster.de/de/regionalplanung/regionalplan/interaktiver\\_regionalplan/index.html](https://www.bezreg-muenster.de/de/regionalplanung/regionalplan/interaktiver_regionalplan/index.html)

DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002

Dr. F. Krause, Erdbaulabor: Hydrogeologisches Gutachten: Boden- und Grundwasseruntersuchungen Neusträßer Graben/Halterner Straße/ Hülstener Straße/Tiberbach Dülmen/Hausdülmen – Bebauungsplan Linnertstraße Teile I und II 02.03.1999

DVGW-Regelwerk: Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., DVGW-Regelwerk: Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Februar 2008

Geologischen Dienst NRW: Karte der Erdbebenzonen in NRW, Krefeld, 26.02.2018: <https://www.geoportal.nrw/suche?lang=de&searchTerm=207e14a7-3f12-46ca-bf43-fd9ff27bb656>

Kreis Coesfeld: Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld, Coesfeld 03.01.2006

Kreis Coesfeld: Geographisches Informationssystem zum Thema Bodenschutz, Coesfeld, 2021: [https://www.kreis-coesfeld.de/ASmobile/?appid=Bodenschutz\\_Buerger](https://www.kreis-coesfeld.de/ASmobile/?appid=Bodenschutz_Buerger)

Kreis Coesfeld: Geographisches Informationssystem zum Thema Wasserwirtschaft, Coesfeld, 2022: [https://www.kreis-coesfeld.de/ASmobile/?appid=Wasserwirtschaft\\_Buerger](https://www.kreis-coesfeld.de/ASmobile/?appid=Wasserwirtschaft_Buerger)

Kreis Coesfeld: Landschaftsplan Buldern - Textliche Darstellungen und Festsetzungen mit Erläuterungen, Coesfeld, 16.06.2016

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW): Fachportal Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen Natur und Umwelt, Recklinghausen, 05.07.2021: <https://www.geoportal.nrw/fachportale3>

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW): Fachportal Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen, Recklinghausen, 16.06.2016: <http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte>

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW): Fachinformationssystem - Klimaanpassung, Recklinghausen, 2020: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW): Fachinformationssystem - Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen, Recklinghausen, 2019: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/start>

TA Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503),

TA Luft: Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz: Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 18.08.2021 (GMBI S. 1050)

Umweltbüro Essen: Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG - Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung, 1. Änderung des Bebauungsplanes „Linnertstraße Teil II“ in Dülmen, Essen 15.03.2021

Aufgestellt:  
Dülmen, 24.01.2023  
Dez. III / FB 611  
i.V.

Mönter  
(Stadtbaurat)

### **Anlagen zum Umweltbericht**

- Anlage 1      Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Biotoptypen
- Anlage 2      Karte des Ausgangszustands
- Anlage 3      Karte des Eingriffszustands
- Anlage 4      Externe Ausgleichsflächen

Anlage 1 zum Umweltbericht zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 "Linnertstraße - Teil II"

### Externe Ausgleichsmaßnahmen zur I. Änderung des Bebauungsplanes Linnertstraße – Teil II

Grundlage: Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld, 2006

| A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (2001) |                                                               |                |           |                 |             |                |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------|-----------|-----------------|-------------|----------------|
| Code                                              | Biototyp                                                      | Fläche         | Grundwert | Korrekturfaktor | Gesamt-wert | Flächenwert    |
| 1.5                                               | Feldweg                                                       | 8.220          | 2         | 1,0             | 2,0         | 16.440         |
| 3.1                                               | Acker                                                         | 191.502        | 2         | 1,0             | 2,0         | 383.004        |
| 3.2                                               | Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)                       | 36.806         | 3         | 1,0             | 3,0         | 110.418        |
| 7.7                                               | Wegeseitengräben                                              | 1.121          | 3         | 1,0             | 3,0         | 3.363          |
|                                                   | Flächen ohne Eingriff (Ausgangszustand entspricht Endzustand) | 16.417         | 0         |                 | 0,0         | 0              |
|                                                   | <b>Gesamtfläche:</b>                                          | <b>254.066</b> |           |                 |             | <b>513.225</b> |

| B. Zustand entsprechend des Bebauungsplanentwurfes               |                                                                |                |           |                 |                            |                 |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|-----------|-----------------|----------------------------|-----------------|
| Code                                                             | Biototyp                                                       | Fläche         | Grundwert | Korrekturfaktor | Gesamt-wert                | Flächenwert     |
| 1.1                                                              | 80% versiegelte Fläche (innerhalb der Gewerbegebiete)          | 115.880        | 0         | 1,0             | 0,0                        | 0               |
| 4.3                                                              | 20% Grünflächen in Gewerbe- und Industriegebieten              | 28.970         | 2         | 1,0             | 2,0                        | 57.940          |
| 1.1                                                              | 60% versiegelte Fläche (im Wohngebiet)                         | 6.269          | 0         | 1,0             | 0,0                        | 0               |
| 4.2                                                              | 40% Zier- und Nutzgärten, strukturreich (im Wohngebiet)        | 4.179          | 3         | 1,0             | 3,0                        | 12.537          |
| 1.1                                                              | versiegelte Straßenfläche und Betriebsfläche des Abwasserwerks | 23.443         | 0         | 0,0             | 0,0                        | 0               |
| 1.3                                                              | Schotter-, Kiesflächen                                         | 739            | 1         | 1,0             | 1,0                        | 739             |
| 3.3                                                              | Magerwiese, Magerweide                                         | 15.113         | 7         | 1,0             | 7,0                        | 105.791         |
| 4.5                                                              | Extensivrasen                                                  | 5.119          | 2,5       | 1,0             | 2,5                        | 12.798          |
| 6.7                                                              | Aufforstungen mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen  | 7.560          | 6         | 1,0             | 6,0                        | 45.360          |
| 7.7                                                              | Versickerungsmulden, Wegeseitengräben                          | 15.521         | 3         | 1,0             | 3,0                        | 46.563          |
| 8.1                                                              | Hecken, Gebüsche                                               | 13.459         | 6         | 1,0             | 6,0                        | 80.754          |
| 8.2                                                              | Einzelbäume (25 Linden im Gewerbegebiet)                       | 625            | 6         | 1,0             | 6,0                        | 3.750           |
| 8.2                                                              | Straßenbäume (43 Bäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche)    | 774            | 6         | 1,0             | 6,0                        | 4.644           |
|                                                                  | Flächen ohne Eingriff (Endzustand entspricht Ausgangszustand)  | 16.417         | 0         | 1,0             | 0,0                        | 0               |
|                                                                  | <b>Gesamtfläche:</b>                                           | <b>254.068</b> |           |                 |                            | <b>370.876</b>  |
| <b>Gesamtbilanz: (Flächenwert Planung - Flächenwert Ausgang)</b> |                                                                |                |           |                 | <b>370.876 - 513.225 =</b> | <b>-142.350</b> |

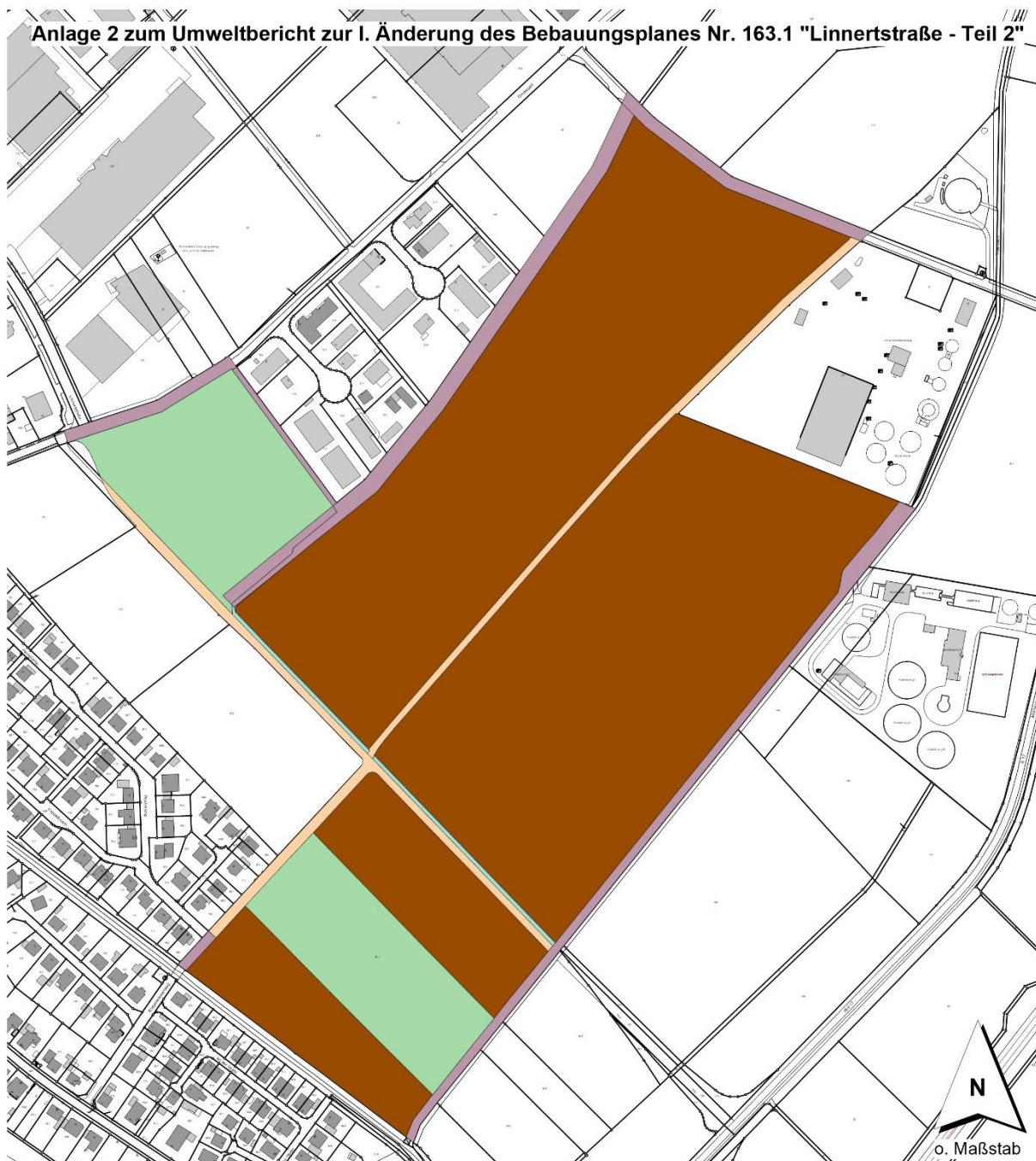
Anlage 1 zum Umweltbericht zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 "Linnertstraße - Teil II"

### Externe Ausgleichsmaßnahmen zur I. Änderung des Bebauungsplanes Linnertstraße – Teil II

Grundlage: Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld, 2006

| Biotoptyp                            | Verortung                           | Fläche        | Aufwerpunkte | Flächenwert    |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------|--------------|----------------|
| Blänke                               | Dlm. Kspl., Flur 75, Flstck. 71     | 96            | 5            | 480            |
| Magerweide                           | Dlm. Kspl., Flur 101, Flstck. 39    | 147           | 5            | 733            |
| Magerweide                           | Dlm. Kspl., Flur 85, Flstck. 41     | 7.716         | 4            | 30.862         |
| Grünland                             | Dlm. Kspl., Flur 18, Flstck. 84     | 20.550        | 1            | 20.550         |
| Streuobstwiese                       | Dlm. Kspl., Flur 18, Flstck. 21+99  | 8.750         | 3            | 26.250         |
| Wald                                 | Gem. Kspl., Flur 101, Flstck. 4     | 12.000        | 4            | 48.000         |
| Stillgewässer (ausgebaut), Fettwiese | Dlm. Kspl., Flur 115, Flurstück 105 | 975           | 3,5          | 3.413          |
| Fettweide                            | Dlm. Kspl., Flur 115, Flurstück 105 | 3.016         | 4,0          | 12.064         |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 |                                     | <b>53.249</b> |              | <b>142.352</b> |

Anlage 2 zum Umweltbericht zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163.1 "Linnertstraße - Teil 2"



Biotoptypen/Flächennutzungen Ausgangszustand

- 1.5 Feldweg
- 3.1 Acker
- 3.2 Intensivgrünland
- 7.7 Wegeseitengraben
- Flächen ohne Eingriff (Eingriffszustand entspr. Ausgangszustand)

nach dem Biotopwertverfahren zur  
Bewertung von Eingriffen und  
Bemessung von Ausgleichsmaß-  
nahmen im Kreis Coesfeld, 2006

Stadt Dülmen,  
FB 61 Stadtentwicklung  
22.06.2022

Anlage 3 zum Umweltbericht zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163.1 "Linnertstraße - Teil 2"



**Biotoptypen/Flächennutzungen Planzustand**

- 1.1 überbaubare Grundstücksfläche (Gewerbe, 80 %)  
4.3 Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten (20%)
- 1.1 versiegelte Fläche (Straßen, Betriebsflächen)
- 1.1 überbaubare Grundstücksfläche (Wohnen, 60 %)  
4.2 Zier- und Nutzgarten, strukturreich (40%)
- 1.3 Schotter/Kies
- 3.3 Magerwiese/Magerweide

- 4.5 Extensivrasen
- 6.7 Laub- und Nadelgehölze
- 7.7 Wegeseitengräben, Regenrückhaltebecken
- 8.1 Hecken, Feldgehölze
- 8.2 Einzelbäume

ohne Eingriff

nach dem Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld, 2006

Stadt Dülmen,  
FB 61 Stadtentwicklung  
10.08.2022

