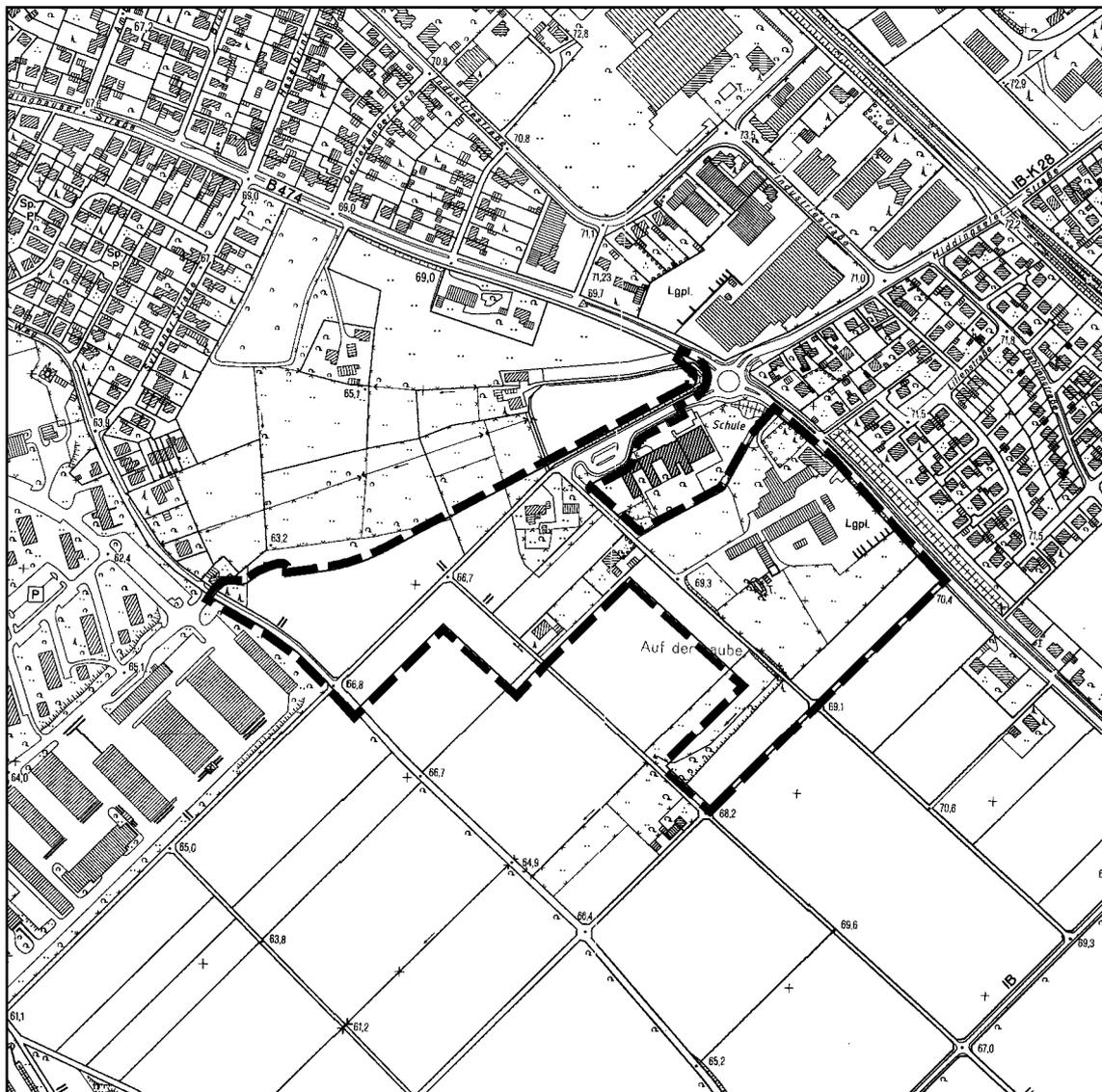


BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan „Grundversorgungszentrum Dernekamp“



Gemarkung Dülmen Stadt, Flur 11
und Gemarkung Dülmen Kirchspiel, Flur 67

Inhalt:

Teil A Allgemeine städtebauliche Begründung

- 1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche**
- 3. Bestehendes Planungsrecht**
- 4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**
- 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
- 6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW**
- 7. Verkehrliche Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung, Artenschutz**
- 10. Immissionsschutz**
- 11. Maßnahmen zur Bodenordnung**
- 12. Altlasten, Bodenschutz**
- 13. Denkmalschutz**
- 14. Flächenbilanz**

Teil B Umweltbericht

- 1. Einleitung**
 - 1.1. Beschreibung der Planung**
 - 1.2. Umweltschutzziele, Normen und Rechtsgrundlagen**
- 2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- 3. Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen**
- 4. Alternative Planungsmöglichkeiten**
- 5. Zusätzliche Angaben**
- 6. Zusammenfassung**

Teil A Allgemeine städtebauliche Begründung

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ umfasst eine Fläche von ca. 11,3 ha und liegt am südöstlichen Rand des zentralen Siedlungsbereiches der Stadt Dülmen, östlich des Geländes der ehemaligen St. Barbara-Kaserne sowie südlich der Grundschule Dernekamp und wird im Nordosten von der Lüdinghauser Straße (K 27) und im Südosten durch den Wirtschaftsweg 403 begrenzt.

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Das Plangebiet umfasst bebaute und unbebaute Flächen. An der Lüdinghauser Straße befinden sich die Betriebsgebäude einer ehemaligen Getreidemühle, welche derzeit größtenteils leer stehen. Das Gebäude unmittelbar an der Lüdinghauser Straße (Dernekamp 2) wird teilweise bewohnt. Südlich der Grundschule liegen, in die landwirtschaftlichen Flächen eingestreut, drei mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke.

Die unbebauten Flächen werden heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt, teils als Weideland, teils als Ackerflächen. Darüber hinaus existiert im Südwesten des Plangebietes ein Wasserlauf mit Gehölzsaum, welcher in eine naturnahe Grünlandfläche übergeht.

An das Plangebiet grenzen im Nordosten und Osten jenseits der Lüdinghauser Straße der Gewerbepark Dernekamp sowie der Siedlungsbereich Dernekamp und im Westen das Gelände der ehemaligen Kaserne. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. In südlicher Richtung schließen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich bezieht Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 97/2 „Grundschule Dernekamp“ ein. Dabei handelt es sich um Flächen im Bereich der ehemaligen Mühle, die bisher als Mischgebiet festgesetzt sind, einen Bereich südlich des Schulgebäudes, der Bestandteil der dort festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist und in dem dazu naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind, sowie eine öffentliche Verkehrsfläche, die südwestlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzt.

Der nicht vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 97/2 „Grundschule Dernekamp“ erfasste Teil des Plangebietes ist derzeit als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt den Bereich der Grundschule Dernekamp als Gemeinbedarfsfläche dar. Angrenzend an die Lüdinghauser Straße ist ein Bereich rund um die ehemaligen Mühlegebäude im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Daran grenzt südlich die Darstellung „Wohnbauflächen“ an. Diese Flächen werden im Süden insgesamt durch einen bestehenden Wirtschaftsweg begrenzt. Daran anschließend sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanaufstellung durchgeführt wird, werden die Flächen in ihrer Darstellung an die Planung angepasst. Die landesplanerische Zustimmung zur künftigen Darstellung als Sonderbaufläche „Grundversorgungszentrum“ und Wohnbaufläche bzw. Grünfläche innerhalb des Flächennutzungsplanes liegt mit Schreiben vom 11.04.2012 vor.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Ein Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹ der Stadt Dülmen für den südöstlichen Teil des Stadtgebietes festgestellte Defizit an Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs im Zusammenhang mit der fortgeschrittenen wohnbaulichen Entwicklung des Baugebietes „Auf dem Bleck Teil II“ östlich des Plangebietes. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Grundversorgungszentrums geschaffen werden, das diesen Versorgungsbedarf im Siedlungsbereich Dernekamp einschließlich des angrenzenden ländlichen Umfeldes deckt. Besonders auch vor dem Hintergrund der mittel- und langfristigen Wohnbauflächenentwicklung im südöstlichen Stadtbereich ist diese Einzelhandelsansiedlung hier angezeigt.

Der gewählte Standort im Bereich der ehemaligen Mühle birgt dafür aufgrund der prägenden Bausubstanz des alten Mühlegebäudes einen Anknüpfungspunkt für eine gestalterisch ansprechende Entwicklung, die auch dazu dienen soll, eine identitätsbildende Mitte des Stadtteils zu schaffen.

Ergänzt wird das Grundversorgungszentrum durch die Entwicklung weiterer Wohnsiedlungsbereiche, wobei ein Teilbereich in Form einer Klimaschutzsiedlung geplant ist. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnsiedlung geschaffen werden, die insbesondere den erhöhten energetischen Anforderungen an moderne Wohnformen gerecht wird. Dies wird u. a. durch hochwertige Gebäudestandards in Bezug auf Wärmedämmung und Heiztechnik, die Art der Energieversorgung, den Anteil der erneuerbaren Energien, die Besonnung bzw. Verschattung der Baukörper und auch durch eine möglichst kompakte Bauweise erreicht. Da die angestrebten Eigenschaften der Klimaschutzsiedlung nur eingeschränkt über den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes erreicht werden können,

¹ Junker und Kruse Stadtforschung: „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dülmen“, Dortmund, August 2009

ist es darüber hinaus dienlich, dass die Flächen der geplanten Klimaschutzsiedlung derzeit im städtischen Eigentum liegen. Somit können mittels vertraglicher Regelungen in Grundstückskaufverträgen und/oder städtebaulichen Verträgen hierzu noch weitere notwendige Voraussetzungen geschaffen werden, um den geplanten Standard der Siedlung zu sichern.

Eine weitere wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist die verkehrliche Anbindung des südlichen Teils des ehemaligen Kasernengeländes, für das derzeit der Bebauungsplan „Sankt Barbara Kaserne, Teil III“ aufgestellt wird und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung dieses Bereichs geschaffen werden. Die Anbindung soll an die Lüdinghauser Straße, in Verlängerung des bereits ausgebauten Straßenabschnitts nordwestlich der Grundschule Dernekamp erfolgen. Unter Berücksichtigung des voraussichtlich entstehenden Verkehrsaufkommens soll die Straße am Rand des geplanten Wohngebietes verlaufen und durch einen parallel verlaufenden Lärmschutzwall zum künftigen Wohngebiet hin, ergänzt werden. Die Planstraße dient über zwei Zufahrten auch der Erschließung des geplanten Wohngebietes. Es ist beabsichtigt, parallel zur Straße einen kombinierten Rad- und Fußweg für den Zweirichtungsverkehr herzustellen, der das Plangebiet an das Veloroutennetz der Stadt anbindet.

Die Lage der Verkehrsfläche - unmittelbar angrenzend an den Standort der Grundschule Dernekamp - war bereits Bestandteil des Rahmenplans Dernekamp. Die Sicherheit des Schülerverkehrs soll dabei zum einen durch die bestehende Buswendeschleife mit benachbartem Fußweg und zum anderen durch herzustellende Querungshilfen gewährleistet werden.

Für den westlichen Teil des Plangebiets, der zum einen die verkehrliche Anbindung des südlichen Teils des ehemaligen Kasernengeländes und andererseits das Wohngebiet WA 1 beinhaltet, ist der Bebauungsplan bereits als Satzung beschlossen worden (Teilbereich 1).

Zwischenzeitlich ist auch der Bereich der Klimaschutzsiedlung in der Planung vorangeschritten, so dass der Bebauungsplan einen Planungsstand erreicht hat, der für einen weiteren Teilbereich 2 („Klimaschutzsiedlung“) eine erneute Offenlegung des Plans -zulässt.

Für die zuvor beschriebene Entwicklung eines Grundversorgungszentrums ist die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes vorgesehen. Ein solcher Bebauungsplan setzt voraus, dass die durch ihn getroffenen Festsetzungen für potenzielle Investoren genügend Raum für eine wirtschaftliche Umsetzung bieten. Hierzu gehören insbesondere auch die Festsetzungen zu den Verkaufsflächen. Ein im Rahmen dieses Verfahrens frühzeitig entwickeltes Nutzungskonzept wird zwischenzeitlich von mehreren Seiten als nicht mehr marktfähig angesehen, so dass die Entwicklung eines neuen Konzeptes angezeigt ist.

Entsprechend erfüllt der Bebauungsplanentwurf für den Teilbereich des Grundversorgungszentrums noch nicht die Voraussetzungen, die für einen Satzungsbeschluss

notwendig sind, da insbesondere noch keine Angaben zu den maximal zulässigen Verkaufsflächen getroffen werden können.

Es ist insofern beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren in drei Teilbereichen fortzuführen.

Die vorliegende Begründung ist demnach nur für die Teile, die sich inhaltlich auf den Teilbereich 1 (Wohngebiet WA 1, verkehrliche Anbindung des zukünftigen Gewerbegebietes „Sankt Barbara Kaserne, Teil III, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen) sowie den Teilbereich 2 „Klimaschutzsiedlung“ beziehen maßgeblich.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den vorangegangenen Jahren hat sich im Bereich des Einzelhandels ein starker Strukturwandel vollzogen, der u.a. immer größer werdende Verkaufsflächen in Verbindung mit Standorten außerhalb der Zentren nach sich zieht. Ohne planerische Steuerung ist in der Regel mit negativen Auswirkungen auf die Stadtstruktur zu rechnen. Auch in Dülmen ist in den bestehenden Gebieten ein Investitionsdruck des Einzelhandels, auch mit innenstadtrelevanten Sortimenten, zu spüren.

In Anbetracht dessen soll durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Entwicklung der Innenstadt Dülmens als zentraler Einzelhandelsstandort gestärkt werden. Vor dem Hintergrund der städtebaulich nicht integrierten Lage des Plangebietes geschieht dieses durch den nahezu kompletten Ausschluss aller innenstadtrelevanten Sortimente, welche nicht der Nahversorgung dienen. Die Auswahl dieser Sortimente erfolgte auf Basis der Sortimentsliste des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dülmen.

Dementsprechend erfolgt eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb der festgesetzten Sonder- und Mischgebiete zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt.

Ausgehend von der unter Punkt 4 beschriebenen Zielsetzung differenziert der Bebauungsplan die Art der zulässigen Nutzungen im Wesentlichen in drei unterschiedliche Teilbereiche; als Sondergebiet, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet.

Zunächst ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Lebensmitteldiscounters an diesem Standort zu schaffen. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ festgesetzt und in drei Sondergebiete untergliedert:

Mit den Festsetzungen innerhalb des Sondergebiet SO₁ werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² geschaffen. Neben dem Hauptsortiment

(Lebensmittel, Getränke, Tiernahrung) sind hier Drogeriewaren und Körperpflegeartikel als Randsortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig. Darüber hinaus werden sonstige Sortimente als Randsortiment ebenfalls auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zugelassen. Die Fläche pro Warengruppe innerhalb des Rand- und Nebensortimentes ist auf jeweils maximal 60 m² beschränkt.

Die Festsetzungen für das angrenzende Sondergebiet SO₂ ermöglichen die Ansiedlung von Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 m². Neben dem Hauptsortiment (Lebensmittel, Getränke, Tiernahrung) sind hier wiederum Drogeriewaren und Körperpflegeartikel als Randsortiment auf max. 10% der Verkaufsfläche und sonstige Sortimente als Nebensortiment ebenfalls auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Die Fläche pro Warengruppe innerhalb des Rand- und Nebensortimentes ist hier auf jeweils maximal 40 m² beschränkt.

In den Sondergebieten SO₁ und SO₂ wird eine eingeschossige Flachdachbebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,50 m festgesetzt. Damit besteht einerseits ausreichend Spielraum für die Errichtung technischer Anlagen auf den Dächern (Solaranlagen, Lüftungsanlagen etc.), andererseits wird durch die Begrenzung der Höhe dem Standort am Siedlungsrand Rechnung getragen.

Ergänzt wird der Standort um das Sondergebiet SO₃, welches die Herstellung einer zentralen Stellplatzanlage für die Gebiete SO₁, SO₂ und MI₁ ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind hier so festgesetzt, dass ausreichend Spielraum für eine Anordnung von Gebäuden innerhalb des jeweiligen Sondergebietes besteht.

Auf der Fläche zwischen der Grundschule Dernekamp und dem festgesetzten Sondergebiet – insofern einschließlich des Bereiches der ehemaligen Getreidemühle - sind Mischgebiete gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, wobei Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgenommen sind, um möglichen Nutzungskonflikten mit den unmittelbar östlich und westlich angrenzenden Wohngebieten vorzubeugen. Innerhalb der Mischgebiete werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten durch entsprechende Festsetzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Um aber im Hinblick auf die beabsichtigte Versorgungsfunktion des Standortes den Zulässigkeitsrahmen so zu gestalten, dass die Ansiedlung von sogenannten Nachbarschaftsläden oder Convenience Stores möglich bleibt, werden Einzelhandelsbetriebe mit einem deutlich begrenzten nahversorgungstypischem Sortiment und einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² ausnahmsweise zugelassen.

Die Rand- und Nebensortimente werden auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. In den Mischgebieten sind oberhalb der Erdgeschosebene nur Wohnungen sowie Büro- und Geschäftsräume zulässig. In dem an die eingeschossige Bebauung der Sondergebiete angrenzenden Mischgebiet MI₁ wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt, damit eine städtebaulich sinnvolle Höhenentwicklung der Gebäude zu dem weiter angrenzenden Mischgebiet MI₂ mit seiner auf 2-3-Geschosse zulässigen Bebauung stattfindet. Diese Höhenstaffelung erfolgt vor dem

Hintergrund der in dem Mischgebiet M12 derzeit vorhandenen Gebäude der ehemaligen Getreidemühle. Der überwiegende Teil der hier bestehenden Bebauung hält sich in diesem Rahmen. Die Gebäudeteile, die mit bis zu 18 m Höhe durch die getroffene Festsetzung überplant werden, werden auf den Bestandsschutz verwiesen, mit der Folge, dass Umbauten oder Erweiterungen nur im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Mischgebieten orientieren sich an den Fluchten der beiden bestehenden Gebäude und damit gleichzeitig an der hier zwischen den Gebäuden beabsichtigten Fuß- und Radwegeverbindung. Im Übrigen setzen die Baugrenzen hier, auch vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung, einen großzügigen Rahmen für eine zukünftige bauliche Entwicklung.

Werbeanlagen werden in den Sonder- und Mischgebieten nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Da durch die hier zulässige gewerbliche Nutzung verschiedene Werbeanlagen zu erwarten sind, sollen im Hinblick auf das Straßenbild zusätzliche selbständige Werbeanlagen verhindert werden.

Der Bereich des Plangebietes, der sich südwestlich der Grundschule Dernekamp und des geplanten Grundversorgungszentrums erstreckt, wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – sind im Hinblick auf die angestrebte Grundstücks- und Nutzungsstruktur gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der auf maximal 2 Vollgeschosse beschränkten Zahl der Vollgeschosse und der damit verbundenen Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen eindeutig bestimmt. Insgesamt wird mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ein Bezug zu der bestehenden baulichen Struktur in der östlich angrenzenden Wohnsiedlung hergestellt und eine zweckentsprechende Gestaltung des Baugebietes mit Ein- bis Zweifamilienhauscharakter angestrebt.

Im Wohngebiet (WA1) wird eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern in Verbindung mit einer Begrenzung der Dachneigung festgesetzt, um einer über die Zielsetzung des Bebauungsplanes hinausgehenden städtebaulichen Verdichtung entgegenzuwirken. Die hier durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den zugeordneten Verkehrsflächen um gleichzeitig die hinteren Grundstücksteile als zusammenhängende Garten- und Freiflächen zu sichern. In den Allgemeinen Wohngebieten werden die Flächen zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzung als Vorgartenflächen gekennzeichnet. Diese Flächen sollen von baulichen Anlagen wie Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden.

In einem weiteren Bereich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung einer Klimaschutzsiedlung geschaffen (WA2). Ergänzend zu den

Festsetzungen des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, durch Regelungen in städtebaulichen Verträgen, Grundstückskaufverträgen etc. weitere Eigenschaften der Klimaschutzsiedlung, z.B. energetische Standards wie die Begrenzung der CO₂-Emissionen, den maximalen Transmissionswärmeverlust, erforderliche Wärmedämmstandards und die Luftdichtigkeit der Gebäude festzulegen. Ziel dieser Regelungen und Festsetzungen ist das Erreichen des Status „Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“, welche durch das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen vergeben wird und zu einer Förderung der Wohnbauprojekte privater Bauherrn führen kann. Das Projekt ist dem Ministerium bereits vorgestellt worden und genießt entsprechend dem derzeitigen Planungsstand den Status „Klimaschutzsiedlung in Planung“.

In diesem Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird auf besondere städtebauliche Strukturen, die sich von dem Rest der Bebauung auch optisch absetzen, abgestellt. Im Schwerpunkt wird eine Bebauung mit drei bis vier Vollgeschossen mit annähernd quadratischer Grundfläche der einzelnen Gebäude und Gebäudehöhen von 10,5 bis 13,5 m ermöglicht. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine ebenso hohe Bebauung zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche erstreckt sich hier parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze, so dass in Abgrenzung zum benachbarten Sondergebiet riegelartige Gebäude entstehen können. Lediglich im östlichen Abschnitt ist eine Reihe mit eingeschossigen Doppelhäusern geplant. Neben dem zulässigen Höchstmaß wird auch ein Mindestmaß für die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, um eine den Nutzungsbedarfen und den städtebaulichen Qualitätsanforderungen einer Klimaschutzsiedlung entsprechende kompakte Bauweise zu erhalten. Die Gefahr der Verschattung der Baukörper durch Nachbarbaukörper wird über die festgesetzten, eng an dem städtebaulichen Konzept orientierten, überbaubaren Grundstücksflächen und die maximal zulässige Firsthöhe minimiert. Auch weichen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 45 Grad von der Südausrichtung ab.

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW

Um ein Mindestmaß an Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen zu definieren, werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs.4 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes, begrenzt durch die geplante Straße mit parallel verlaufender Lärmschutzeinrichtung im Westen, die Sonder- und Mischgebiete, sowie die Grundschule im Norden und die Grünflächen im Osten, - zielen unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und des Landschaftsbildes - die getroffenen örtlichen Gestaltungsvorschriften auf eine weitgehend homogene Gestaltung im Sinne eines harmonisches Siedlungsbildes innerhalb des Plangebietes ab. Darüber hinaus dienen diese Festsetzungen auch dazu, eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper untereinander zu gewährleisten.

In diesem Sinne werden für aneinandergrenzende Gebäude hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltungen einheitliche Maßstäbe festgeschrieben. Die Klimaschutzsiedlung bildet in diesem Zusammenhang eine eigenständige Einheit im Sinne eines Quartiers.

In den Wohngebieten WA1 beschränken sich die örtlichen Bauvorschriften auf rahmensetzende gestalterische Vorgaben, so dass dem einzelnen Bauherrn ein Gestaltungsspektrum erhalten bleibt, welches eine persönliche Identifizierung mit dem Gebiet begünstigt.

In den Wohngebieten WA2, die die Voraussetzungen zur Errichtung einer Klimaschutzsiedlung schaffen, werden dagegen örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die dem spezifischen städtebaulichen Konzept gerecht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen schaffen hier den Rahmen für eine Bebauung mit zurückgesetzten Obergeschossen. Die örtlichen Bauvorschriften ermöglichen, diese Staffelung auch durch einen Materialwechsel zu den unteren Geschossen hervorzuheben. Während nach den örtlichen Bauvorschriften die Fassaden generell mit roten bis rotbraunen Verblendern zu gestalten sind, werden für Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes auf mindestens einer Seite zurückgesetzt sind auch andere Materialien und Farben zugelassen. Für die Gebäude sind im Hinblick auf die quadratischen überbaubaren Grundstücksflächen Flachdächer bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5 Grad zulässig.

7. Verkehrliche Erschließung

Die Sonder- und Mischgebiete werden von der Lüdinghauser Straße (K 27) erschlossen. Um die Zu- und Abfahrten zum Grundversorgungszentrum zusammenzufassen, ist die Zufahrt als öffentliche Verkehrsfläche an der Nahtstelle zwischen Mischgebiet und Sondergebiet festgesetzt, so dass hier sowohl die Mischgebiete, als auch die Sondergebiete über die Stellplatzfläche im SO3 ausreichend erschlossen sind. Von diesem gemeinsamen Zufahrtsbereich abgesehen, ist entlang der Grundstücksgrenzen zur Lüdinghauser Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Ein weiteres Zu- und Abfahrtsverbot ist an der Ostgrenze des Sondergebietes zu der dort geplanten Wohnsammelstraße festgesetzt, um hier Kraftfahrzeugverkehr zum Sondergebiet auszuschließen.

Die äußere Anbindung des weiteren Plangebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Straßenverbindung zwischen der Grundschule Dernekamp und dem ehemaligen Kasernengelände, welches über diese Trasse an die Lüdinghauser Straße angebunden wird. Diese ist in Verlängerung der bereits ausgebauten Erschließung westlich des Schulgeländes vorgesehen und wird von einem Fuß- und Radweg im Zweirichtungsverkehr auf der nord-westlichen Fahrbahnseite begleitet. Das im Süd-Osten

angrenzende Wohngebiet wird von den zu erwartenden Verkehrsemissionen durch eine Lärmschutzanlage abgeschirmt.

Von der Sammelstraße führen zwei Abzweigungen in das Wohngebiet. Die Straßen innerhalb des Wohngebietes sollen als Tempo 30 – Zone wie auch verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Die Bereitstellung der privaten Stellplätze erfolgt dezentral auf den jeweiligen Grundstücken. Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen für Besucher wird durch das entsprechende Angebot im Verlauf der Erschließungsstraßen und durch die im Bebauungsplan gesondert festgesetzten öffentlichen Parkflächen gedeckt.

Darüber hinaus ist östlich der geplanten Lärmschutzanlagen ein separater Fußweg durch die Wohngebiete vorgesehen, der insbesondere den Standort der Grundschule Dernekamp sowie den Kindergarten sicher anbindet.

Zur direkten Anbindung des neuen Wohnquartiers an das Grundversorgungszentrum sowie zur Vernetzung des Plangebiets mit der bestehenden Bebauung jenseits der Lüdinghauser Straße wird eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit für einen Fuß- und Radweg auf dem Grundstück Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 67, Flurstück 125 vom Ende der öffentlichen Erschließungsstraße durch das dort festgesetzte Mischgebiet bis an die öffentliche Verkehrsfläche, die an die Lüdinghauser Straße angrenzt festgesetzt.

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes an die angrenzende freie Landschaft wird durch einen Fuß- und Radweg in südöstlicher Richtung durch die dort festgesetzte öffentliche Grünfläche gebildet.

8. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Gesamterschließung des Gebietes sind für die geplante Nutzungen die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erstmalig herzustellen. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Für die Weiterführung der betreffenden Leitungen zur Grundstückserschließung können die als öffentliche Verkehrsflächen dargestellten Flächen in Anspruch genommen werden. Entsprechendes gilt für die Beseitigung des teilweise im Misch- teilweise im Trennsystem zu sammelnden und dem öffentlichen Abwasserkanal zuzuführenden Schmutzwassers.

Nach gutachterlicher Untersuchung des Ingenieurbüros für Baugrund, Grundwasser, Umwelt Dr. Muntzos & Partner (Münster) vom 21.05.2001² ist aufgrund der vorhandenen Boden- und Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes eine den Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entsprechende grundstücks-

² Hydrogeologische Untersuchung zur Ermittlung der Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung im „Plangebiet Dernekamp 2000“ in Dülmen, Dr. Muntzos & Partner, Ingenieurbüro für Baugrund, Grundwasser, Umwelt, Münster, 2001

bezogene Versickerung des (unverschmutzten) Niederschlagwassers ausgeschlossen. Demnach sollen im topographisch tiefer gelegenen Süden des Plangebiets, innerhalb der dort festgesetzten öffentlichen Grünfläche zwei Regenrückhaltebecken gebaut werden. An das nördliche Regenrückhaltebecken werden die Misch- und Sondergebiete sowie der Bereich der Klimaschutzsiedlung angeschlossen. Das südliche Regenrückhaltebecken steht für die Wohngebiete, die sich südlich und südwestlich der Klimaschutzsiedlung erstrecken, zur Verfügung. Das anfallende Regenwasser wird gesammelt und - nach zwischengeschalteter Rückhaltung - zentral dem Kiffertbach als ortsnahem Gewässer zugeleitet. Damit werden die Anforderungen des § 51 a LWG zur Beseitigung von Niederschlagswasser erfüllt.

Die neue Erschließungsstraße zwischen Kreisverkehr an der Lüdinghauser Straße und dem geplanten Gewerbegebiet auf Flächen der ehemaligen Sankt-Barbara-Kaserne wird voraussichtlich an das bestehende Mischwassersystem angeschlossen.

Die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Straßen können zum überwiegenden Teil durch 3-achsige Müllfahrzeuge befahren werden und schaffen insoweit die Grundvoraussetzungen für eine geordnete Abfallbeseitigung. Für untergeordnete Teilbereiche, die aufgrund der geringen Anzahl von Grundstücken mit kurzen Stichwegen erschlossen werden, die nach ihrem Querschnitt oder der fehlenden Wendemöglichkeit für das Befahren mit den Müllfahrzeuge nicht geeignet sind, werden zentrale Standorte für die Aufstellung der hauseigenen Mülltonnen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen. Diese Standorte werden als Fläche für die Abfallbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb des Geh- und Fahrrechts, welches das Wohngebiet über das Mischgebiet mit einer Fuß- und Radwegeverbindung an die Lüdinghauser Straße anbindet, wird auch ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers für die Anlage von Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.

Zur Stromversorgung des Gebietes ist eine Trafostation erforderlich. Hierfür wurde eine ausreichend groß dimensionierte Fläche an zentralem Standort im Gebiet planerisch als Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Der erforderliche vorsorgliche Brandschutz für die Wohngebiete mit einer Löschwasserversorgung von 800 l/min. über 2 Stunden = 48 cbm je Stunde, wird durch die Stadt Dülmen bzw. die Stadtwerke Dülmen als Grundschutz sichergestellt. Der erhöhte Bedarf für die Sondergebiete, mit einer Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden wird im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen sein.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung, Artenschutz

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird heute landwirtschaftlich als Weide- oder Ackerflächen genutzt. Durch den Bebauungsplan werden hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erstmalige Bebauung dieser Flächen geschaffen. Gleichzeitig wird eine dem Bebauungsplan „Grundschule Dernekamp“ zugeordnete Kompensationsfläche, auf der nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans eine flächendeckende Wildgehölzanpflanzung vorgesehen ist, überplant.

Durch den Bebauungsplan wird demnach ein Eingriff i.S.d. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)³ in bislang größtenteils der Natur und Landschaft zur Verfügung stehender Flächen vorbereitet.

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes 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, 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 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie auch - aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes am Siedlungsrand – des Landschaftsbildes zu schaffen.

Um Aussagen bezüglich erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen treffen zu können, ist für das Plangebiet eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen“⁴ vorgenommen worden.

Der Bebauungsplan setzt als Kompensationsmaßnahmen zum einen Anpflanzflächen fest. Diese beinhalten dichte Gehölzanpflanzungen bzw. Hecken, die einerseits das Wohngebiet von dem Sondergebiet und angrenzendem Mischgebiet abgrenzen und andererseits das Wohngebiet zum Olfener Weg hin abschirmen. Zum anderen sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südöstlichen Randbereich des Plangebiets festgesetzt. Die dort vorgesehenen Maßnahmen stehen in Abhängigkeit von den dort vorhandenen Nutzung, wie dem Waldstreifen und dem Fließgewässer, sowie den dort vorgesehenen Regenrückhaltebecken.

Durch diese Maßnahmen kann ein teilweiser Ausgleich der durch die künftige bauliche Nutzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen werden. Im Hinblick auf einen vollständigen Ausgleich werden darüber hinaus Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Dem Eingriff werden

³ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I 2009, 2542), in der zur Zeit geltenden Fassung

⁴ Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport /- für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft /- für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, Hrsg.

eine Teilfläche des Flurstückes 39, Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 101 mit einer Größe von ca. 21.750 m² und das Flurstück 21, Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 116 mit einer Größe von 2.520 m² als Ausgleichsflächen zugeordnet. Beide Flächen liegen innerhalb des städtischen Ausgleichsflächenpools. Bei der ersten Fläche handelt es sich um eine ehemalige Ackerfläche, die in eine Magerweide umgewandelt wurde. Die zweite Fläche wurde von einer Wiese in eine Magerwiese umgewandelt.

Für die der Grundschule Dernekamp zugeordnete, aber noch nicht realisierte Kompensationsmaßnahme, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb der geplanten Klimaschutzsiedlung läge und daher hier nicht mehr durchgeführt werden kann, wird als Ersatz eine wertgleiche Fläche im Sinne von Kompensationspunkten innerhalb des städtischen Ausgleichsflächenpools dem Grundstück der Schule Dernekamp zugeordnet.

Die Zuordnung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu den Flächen, auf denen der Eingriff ausgelöst wird (Verkehrsflächen, Wohngebiete, Misch- und Sondergebiete) ist im Zuge der Bilanzierung festgelegt worden.

Diese festgesetzte Zuordnung der Maßnahmen zu den Bau- und Erschließungsflächen dient als Grundlage für die Kostenerstattung gemäß § 135 a Baugesetzbuch. Für die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen sichert die Zuordnung außerdem einen rechtlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang zwischen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Nach den Ergebnissen der im Frühjahr 2011 durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung⁵ ist festzustellen, dass mit keiner Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu rechnen ist oder diese durch geeignete Maßnahmen vermeidbar sind (siehe dazu Teil B der Begründung, Umweltbericht).

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist nach der im Umweltbericht dargelegten Ermittlung und Bewertung der durch den Bebauungsplan berührten Umweltbelange davon auszugehen, dass die Realisierung der Planung zu keinen erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen führt.

10. Immissionsschutz

Mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes als Grundversorgungszentrum wird auf eine räumliche und funktionale Nähe von Lebensmittel-Einzelhandel und Wohnnutzung abgezielt. Das Plangebiet sieht im Sondergebiet SO3 eine zentrale Stell-

⁵ Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Grundversorgungszentrum Dernekamp“, Dülmen, Heller + Kalka Landschaftsarchitekten, Mai 2011

platzanlage für den Einzelhandelsstandort vor. Somit liegen Bereiche des Geltungsbereiches im unmittelbaren Lärmeinwirkungsbereich dieses Parkplatzes. Zur Abschätzung der Lärmbelastung wurde nach den Maßgaben der Parkplatzlärmstudie⁶, eine überschlägige Berechnung der Schallimmissionen für den Lärm, der tagsüber durch die Stellplatzanlage verursacht wird, durchgeführt. Die Berechnung führt zu dem Ergebnis, dass sowohl im Bereich der bestehenden Bebauung auf der der Stellplatzanlage gegenüberliegenden Seite der Lüdinghauser als auch in den südwestlich an das Sonder- und Mischgebiet angrenzenden Wohngebieten die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden. Darüber hinaus wird durch die Anordnung des Baufensters im Sondergebiet SO₁ und die hier im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu erwartende Bebauung eine bauliche Abschirmung zu den im Südwesten gelegenen Wohngebieten entstehen.

Etwas anders verhält es sich in den unmittelbar an die Stellplatzanlage angrenzenden Mischgebieten. Eine Überschreitung der Orientierungswerte kann anhand der überschlägigen Berechnung nicht ausgeschlossen werden, so dass hier ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die durch die Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes auf Flächen der ehemaligen Sankt Barbara Kaserne zu erwartenden Emissionen wurden gutachterlich überprüft. Das Gutachten⁷ kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005⁸ für Allgemeine Wohngebiete von tags (06.00 – 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 45 dB(A) überschritten werden, so dass entsprechend Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Da eine auf die genannten Orientierungswerte ausgerichtete Reduzierung der Lärmimmissionen an den im Einwirkungsbereich der Straße gelegenen bzw. innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässigen und schutzbedürftigen Wohngebäude durch Maßnahmen des ausschließlich aktiven Lärmschutzes die Errichtung eines 3,5 m hohen Lärmschutzwalles oder einer entsprechenden Wand entlang der neuen Erschließungsstraße erforderlich machen würde, sieht der Bebauungsplan mit Blick auf die Angemessenheit des baulichen Aufwandes, das äußere städtebauliche Erscheinungsbild des Wohngebietes sowie die Besonnung und Belichtung der an die Straße angrenzenden Grundstücksflächen eine Kombination aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen vor.

Zum Schutz der Außenbereiche und der Erdgeschosszonen des bestehenden Wohngebäudes Dernekamp Nr. 4/ 4a sowie der festgesetzten Wohngebiete ist als aktive Lärmschutzmaßnahme zwischen Verkehrsanlage und Wohngebiet ein Lärm-

⁶ Parkplatzlärmstudie – Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, 6. überarbeitete Auflage, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg 2007

⁷ Immissionsschutzgutachten zur Verkehrslärmeinwirkung durch die Anbindung des Gewerbegebietes der ehemaligen Barbarakaserne in Dülmen, Uppenkamp und Partner, Ahaus, November 2013

⁸ DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ – Teil 1, RdErl. d. Min. für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr NW v. 21.07.1988

schutzwall mit einer Höhe von 2,5 m festgesetzt, der im Norden in eine ebenfalls in dieser Höhe festgesetzte Lärmschutzwand übergeht.

Da die auf dieser Höhe begrenzten Lärmschutzanlagen für die im betreffenden Bereich bestehenden bzw. zulässigen Obergeschosse der Wohngebäude nur eine eingeschränkte Schutzwirkung entfaltet, bedarf es hier passiver Schallschutzmaßnahmen an den betreffenden Gebäuden. Zu diesem Zweck weist der Bebauungsplan auf das Schutzerfordernis für die mit Straßenlärm vorbelasteten Bereiche hin und konkretisiert dies in der Weise, dass in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche gekennzeichnet werden denen die erforderlichen Schalldämmmaße für die Außenbauteile nach den Maßgaben der DIN 4109⁹ zugeordnet werden. Da eine diesen Anforderungen entsprechende Ausführung der Bauvorhaben keine außergewöhnlichen und unverhältnismäßigen Aufwendungen verursacht, mit den beschriebenen Kennzeichnungen und Hinweisen aber gleichwohl die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, in den typischerweise im Obergeschoss der Wohngebäude angeordneten Wohn- und insbesondere Schlafräumen die nach Maßgabe der Norm benannten Innenraumpegel einzuhalten, sind die Anforderungen des Immissionsschutzes auf der Ebene des Bebauungsplanes damit sachgerecht erfüllt. Eine entsprechende Ausführung der Bauvorhaben obliegt der Eigenverantwortlichkeit des Bauherrn und der von ihm am Bau Beteiligten im Vollzug des Bebauungsplanes.

11. Maßnahmen zur Bodenordnung

Soweit zur plangemäßen Nutzung des Gebietes aufgrund der bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich werden, sind diese nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 45 ff. BauGB, Umliegung) durchzuführen.

Das Umliegungsverfahren wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.07.2012 gem. § 46 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) angeordnet.

12. Altlasten, Bodenschutz

Die Grundstücke Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 67, Flurstücke 116, 125, 128 und 129 werden im Kataster des Kreises Coesfeld als Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen aufgrund eines früher dort ansässigen Baustoff- und Landhandels geführt. Eine gesundheitsgefährdende Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen liegt nicht vor. Insofern ist hier ein Nutzungskonflikt mit der geplanten Nutzung, insbesondere der Wohngebiete, nicht erkennbar.

Auch das Grundwasser ist durch die ehemalige Nutzung belastet. Diese Belastung steht aber der Entwicklung der Baugebiete vom Grundsatz her ebenfalls nicht entgegen.

⁹ DIN 4109 - "Schallschutz im Hochbau"

gen. Nach der von einem Gutachter durchgeführten Gefährdungsabschätzung¹⁰ ist lediglich die Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser zu vermeiden.

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Eine konkrete Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Arnsberg hat ergeben, dass auf den entsprechenden Grundstücken keine bzw. nur leichte Bombardierung stattgefunden hat. Blindgängerverdachtspunkte liegen hier nicht vor.

Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz und § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Durch die Lage des Plangebiets im Anschluss an die bebaute Ortslage, die Einbindung bereits versiegelter Flächen und die Begrenzung der Verkehrsflächen und Baugebiete auf das notwendige Maß wurde soweit möglich dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

13. Denkmalschutz

Mit Ausnahme der zwei als Bodendenkmal in die Bodendenkmaliste der Stadt Dülmen eingetragenen mittelalterlichen Siedlungen etwa 250 Meter südöstlich bzw. 650 Meter nordwestlich des Plangebietes, des Bodendenkmales „Siedlung der Römischen Kaiserzeit inkl. vorgeschichtlichem Brandgräberfriedhof“ in ca. 400 Metern Entfernung südöstlich sowie eines Mittelalterlichen Grabfundes ca. 200 Meter östlich des Plangebietes sind innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdigen Objekte im Sinne des DSchG¹¹ vorhanden. Eine im März 2013 durchgeführte archäologische Voruntersuchung innerhalb des Plangebietes hat keine Hinweise auf weitere Bodendenkmäler ergeben.

Da jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht auszuschließen sind, wird auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer im Bebauungsplan hingewiesen.

¹⁰ Gutachten zur Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände des Baustoff- und Landhandels Elbers / Brüggemann, Dr. Weßling Beratende Ingenieure, Altenberge, August 1994

¹¹ Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) v. 11.03.1980 (GV. NRW. 1980, 226) in der zurzeit geltenden Fassung

14. Flächenbilanz

Überschlägig lassen sich für das Plangebiet folgende Flächengrößen und -anteile ermitteln:

Festgesetzte Nutzung	Fläche in m²	Anteil i. v. H.
Sondergebiet (davon Flächen zum Anpflanzen 1.275 m ²)	13.970	12,4
Mischgebiet (davon Flächen zum Anpflanzen 345 m ²)	9.620	8,5
Allgemeines Wohngebiet (davon Flächen zum Anpflanzen 400 m ²)	48.890	43,3
Lärmschutz- und Sichtschutzwälle	4.640	4,1
Öffentliche Verkehrsfläche	21.465	19,0
Flächen für die Abwasserbeseitigung, RRB	4.595	4,1
Grünfläche (davon Maßnahmenflächen 7.455 m ² und Flächen zum Anpflanzen 550 m ²)	8.005	7,1
Wald	1.520	1,3
Gewässer	295	0,2
Summen:	113.000	100,0

Teil B 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 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ der Stadt Dülmen.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes und die angrenzenden Bereiche. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes variiert der Untersuchungsraum.

Die Erfordernisse an den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange werden angesichts der Ausgangssituation und der Konzeption des Bebauungsplanes als gering bis mittel eingestuft.

1.1. Beschreibung der Planung

Der Umweltbericht beschränkt sich an dieser Stelle auf eine Kurzdarstellung des Inhalts der Aufstellung des Bebauungsplanes „Grundversorgungszentrum Dernekamp“. Einzelheiten hierzu sind dem Teil A der Begründung zu entnehmen.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Grundversorgungszentrums, das den bereits vorhandenen Versorgungsbedarf im Siedlungsbereich Dernekamp einschließlich des angrenzenden ländlichen Umfeldes deckt. Ergänzt werden soll dieses Versorgungsangebot durch die Entwicklung weiterer Wohnsiedlungsbereiche, wobei ein Bereich die Entwicklung einer Klimaschutzsiedlung vorsieht. Darüber hinaus wird die verkehrliche Anbindung des ehemaligen Kasernengeländes an die Lüdinghauser Straße durch eine neue Erschließungsstraße erreicht.

Für die geplanten Wohngebiete wird die maximal zulässige Grundfläche auf 0,4, in den Mischgebieten auf 0,6 und in den Sondergebieten auf 0,8 beschränkt. Die erforderlichen Verkehrsflächen (versiegelte Flächen) umfassen knapp 21.500 m², die Grünflächen ca. 8.000 m².

Auf einigen Grundstücksflächen werden Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und im Anschluss an die bereits vorhandene und zu erhaltende Begrünung entlang des Wasserlaufes sowie auf einer neu fest-

gesetzten Grünfläche sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen.

Der Untersuchungsraum liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Merfelder Bruch / Borkenberge“; in dem entsprechenden Teilbereich des Landschaftsplanes sind jedoch keine Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.

Ebenso sind im Untersuchungsraum keine geschützten Biotope und keine Biotopkatasterflächen vorhanden.

Bereits während eines städtebaulichen Wettbewerbs in den Jahren 1999/2000 wurden die Flächen im Südosten der Innenstadt Dülmens hinsichtlich der Sicherung von Wohnbauflächen untersucht und durch den sogenannten „Rahmenplan Dernekamp“ beplant. Im Gegensatz zu den räumlichen Gegebenheiten in Dülmen-Mitte bietet der nach 1945 entstandene Siedlungsbereich Dernekamp noch auf lange Sicht ausreichende Entwicklungspotenziale.

1.2. Umweltschutzziele, Normen und Rechtsgrundlagen

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.

Aktualität der Gesetzgrundlagen, abgleichen mit Umweltberichtsmuster

Baugesetzbuch (BauGB)

(Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung)

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.

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 Sachgüter zu beurteilen. Außerdem sind auch die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander zu bewerten.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz NW (LG NW)

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

(Landschaftsgesetz NW vom 05.07.2007 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 Na-

turhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft. § 4 Abs. 2 LG NW legt hierzu ergänzend Eingriffstatbestände fest. Gemäß §§ 13 und 15 BNatSchG in Verbindung mit § 4 LG NW ist der Verursacher 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, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiter ist es verboten, wild lebende 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.

Bodenschutzgesetz (BBodSchG) / Landesbodenschutzgesetz NW (LBodSchG)

(Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der zurzeit geltenden Fassung)

(Landesbodenschutzgesetz NW 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.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswassergesetz (LWG)

(Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zurzeit geltenden Fassung)

(Landeswassergesetz NW vom 25.06.1995 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.

Auch das LWG beinhaltet u.a. den Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen. § 51a LWG legt weiterhin fest, das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, [...] vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind.

Für Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Abs. 1 WHG enthält § 78 Abs. 1 WHG einen umfangreichen Katalog über Vorhaben und Maßnahmen, die innerhalb von Überschwemmungsgebieten unzulässig sind. § 78 Abs. 2-4 enthalten hierüber hinaus Ausnahmetatbestände, unter denen die unzulässigen Vorhaben ausnahmsweise zugelassen werden können.

Denkmalschutzgesetz

(Denkmalschutzgesetz 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.

Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland stellt den Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dar. Im aktuellen Entwurf zum in der Aufstellung befindlichen Regionalplan für das Münsterland ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt den durch das Plangebiet erfassten Bereich überwiegend als "Fläche für die Landwirtschaft" dar und bedarf im Hinblick auf die mit dem Bebauungsplanverfahren verfolgte Zielsetzung einer Änderung.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Merfelder Bruch / Borkenberge“; in dem entsprechenden Teilbereich des Landschaftsplanes sind jedoch keine Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.

TA Lärm / DIN 18005 / 16. BImSchV

(Technische Anleitung gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 in der zurzeit geltenden Fassung)

(DIN 18005 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau) vom 21.07.1988 in der zurzeit geltenden Fassung)

(Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 in der zurzeit geltenden Fassung)

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 Lärmentstehung vorbeugen bzw. den Lärm mindern zu erreichen.

2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Derzeitiger Umweltzustand	
Prüfungsgegenstand	Plangebiet und Umgebung nach bestehendem Planungsrecht
Mensch	<p>Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit größtenteils ackerbaulich und zum Teil als Weideflächen für Pferde genutzt. Des Weiteren gibt es eine Grünfläche, welche von einem Wasserlauf durchquert wird und einige Gehölzstrukturen aufweist. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet einzelne verstreute Wohnhäuser mit zugehörigen Gartengrundstücken sowie die Gebäude des ehemaligen Mühlenkomplexes. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich gewerblich, wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzte Flächen an.</p> <p>Erholungsfunktion ist innerhalb des Vorhabengebietes nur eingeschränkt vorhanden, da eine erholungsrelevante Infrastruktur weitgehend fehlt. Da das bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzte Gebiet den nördlichen Siedlungsraum mit den südöstlich befindlichen Wald- und Freiflächen verbindet, nutzt die umliegende Bevölkerung das Vorhabengebiet</p>

	<p>vornehmlich zur Feierabend- und Wochenenderholung (Spaziergänge, Joggingmöglichkeit, Hunde ausführen etc.), jedoch überwiegend in der Form, dass das Gebiet lediglich durch Nutzung der Wirtschaftswege durchquert wird.</p>
<p>Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz</p>	<p>Aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen innerhalb des Plangebietes als Acker und Grünland bieten sie nur sehr eingeschränkt Lebensraum für freilebende Tiere und natürlichen Pflanzenwuchs. Es ist von dem Vorkommen sogenannter Ubiquisten auszugehen, d.h. Arten ohne spezifizierte Lebensraumsprüche. Auch als Nahrungshabitat kommt dem Gebiet nur eine geringe Bedeutung zu. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung¹² sind Vorkommen planungsrelevanter Arten (im Speziellen Vogel- und Fledermausarten) im Plangebiet belegt, es wurde jedoch festgestellt, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes nicht erfolgt bzw. durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann. Im Untersuchungsraum befinden sich keine Biotopkatasterflächen. Schutzgebiete, geschützte Biotope oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Im südöstlichen Ausläufer des Plangebiets erstreckt sich entlang eines Fließgewässers ein schmaler Waldstreifen. Südlich der bestehenden ehemals gewerblichen genutzten Gebäude findet sich eine Mulde, die der Regenrückhaltung dient. Diese Mulde ist mit durchgewachsenen Kopfweiden umstanden. Im Bereich des geplanten Mischgebietes existieren mehrere erhaltenswerte Einzelbäume.</p> <p>Im Westen angrenzend an das Plangebiet besteht eine gut 100 m lange Wallhecke mit zum Teil ausgewachsenen Bäumen.</p>
<p>Boden und Wasser</p>	<p>Das Plangebiet weist entsprechend der Bodentypenkarte des Kreises Coesfeld keine schutzwürdigen Böden auf.</p> <p>Die nördlichen Teilflächen des Rahmenplangebietes „Dernekamp“ gehören zur sogenannten Bulderner Platte. Der südliche Teil gehört zur Emkumer Platte¹³.</p> <p>Im Bereich der Bulderner Platte findet man auf den gewachsenen Böden überwiegend Braunerde mittlerer bis hoher Basensättigung vor, die nur oberflächlich schwach sandig sind. Bei stärkerem Stauwassereinfluss, insbesondere bei dicht unter dem Geschiebelehm lagerndem Kreideton, herrschen staufeuchte bis staunasse Pseudogleyböden vor. Braunerde eignet sich aufgrund ihrer natürlichen Fruchtbarkeit landwirtschaftlich gut zu Ackerbewirtschaftung.</p>

¹² Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan "Grundversorgungszentrum Dernekamp", FPG Freiraum-Planung & Gestaltung, Heller + Kalka Landschaftsarchitekten, Herne, Mai 2011

¹³ Landschaftspflegerischer Begleitplan zur geplanten Wohnbebauung „Dülmen Dernekamp“, Dipl.-Ing. Klaus Mersmann, Krefeld, Dezember 2002

	<p>Die Emkumer Platte ist deutlich sandiger und trockener. Hier überwiegen sandige Kreideablagerungen im Untergrund, die höchstens von einer dünnen Sandlöß- oder Grundmoränendecke überlagert werden. Bei den hier vorherrschenden Böden handelt es sich um podsolierte Braunerden geringeren Basengehaltes. Diese Böden leiten zum angrenzenden sandigen Westmünsterland über.</p> <p>Für das gesamte Gebiet des Rahmenplans Dernekamp liegt ein Bodengutachten¹⁴ vor, welches die Boden- und Grundwasserverhältnisse untersucht hat. Im Rahmen dieses Bodengutachtens wurde ermittelt, dass das Planungsgebiet „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ einen für die landwirtschaftliche Nutzung typischen Bodenaufbau besitzt. Dieser besteht aus im Bereich von bis zu 1,50 m unter Geländeoberkante (GOK) mächtigem – stellenweise aufgefülltem – humoser Mutterboden. Unterhalb des Mutterbodens stehen größtenteils Fein- und Mittelsande an mit variierenden Schluffanteilen sowie Schluffe und Sand-Schluff-Gemische. Nur an wenigen Bohrpunkten sind tonhaltige Böden unterhalb der Mutterböden gefunden worden.</p> <p>Die Grundstücke Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 67, Flurstücke 116, 125, 128 und 129 werden im Kataster des Kreises Coesfeld als Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsfläche aufgrund eines früher dort ansässigen Baustoff- und Landhandels geführt. Eine gesundheitsgefährdende Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen liegt nicht vor. Insofern ist hier ein Nutzungskonflikt mit der geplanten Nutzung, insbesondere der Wohngebiete, nicht erkennbar.</p> <p>Auch das Grundwasser ist durch die ehemalige Nutzung belastet. Diese Belastung steht aber der Entwicklung der Baugebiete vom Grundsatz her ebenfalls nicht entgegen. Nach der von einem Gutachter durchgeführten Gefährdungsabschätzung¹⁵ ist lediglich die Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser zu vermeiden.</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Eine konkrete Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Arnsberg hat ergeben, dass auf den entsprechenden Grundstücken keine bzw. nur leichte Bombardierung stattgefunden hat. Blindgängerverdachtspunkte liegen hier nicht vor.</p> <p>Im Planbereich ist ein Oberflächengewässer (Gewässerlauf Nr. 63) im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vorhanden, welches sich innerhalb einer Gehölzstruktur befindet.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der bislang nur ge-</p>
--	--

¹⁴ Hydrogeologische Untersuchung zur Ermittlung der Möglichkeiten der Niederschlagsversickerung im „Plangebiet Dernekamp 2000“ in Dülmen, Ingenieurbüro für Baugrund, Grundwasser, Umwelt, Dr. Muntzos & Partner, Münster, Mai 2001

¹⁵ Gutachten zur Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände des Baustoff- und Landhandels Elbers / Brüggemann, Dr. Weßling Beratende Ingenieure, Altenberge, August 1994

	<p>ringfügigen Versiegelung die Grundwasserverhältnisse nicht beeinträchtigt sind.</p> <p>Hauptvorfluter bzw. Hauptgewässer für das Plangebiet und angrenzende Bereiche ist der Kiffertbach. Das Bebauungsplangebiet, das landwirtschaftlich genutzt wird, gehört zum natürlichen Niederschlags- bzw. Einzugsgebiet des Kiffertbaches. Die Grundwasserfließrichtung ist analog zum Geländegefälle nach Süden/Südwesten Richtung Kiffertbach ausgerichtet.</p>
<p>Luft und Klima</p>	<p>Die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung sind von der Lage am Übergang vom besiedelten Bereich zu offener Landschaft geprägt und lassen keine nennenswerten Besonderheiten erkennen. Landwirtschaftlich genutzte Acker- oder Grünlandflächen sind im Allgemeinen als gut durchlüftete klimatische Einheiten anzusehen, innerhalb derer der normale Temperatur- und Feuchteverlauf stattfinden kann. Generell besitzen diese Flächen ein starkes Kaltluftbildungspotenzial, das benachbarten besiedelten oder versiegelten Flächen zum Luftaustausch dienen kann.</p> <p>Klimatisch gehört das Plangebiet zur vorwiegend ozeanisch geprägten nordwestdeutschen Klimazone mit einer mittleren Jahrestemperatur von ca. 9° C und einer Niederschlagsmenge von im Durchschnitt rund 750 mm sowie der Hauptwindrichtung West-Südwest.</p> <p>Der Verkehr auf der Lüdinghauser Straße ist eine Quelle für Schadstoffemissionen und für erhöhte Temperaturen aufgrund der Versiegelung. Hinsichtlich verkehrsbedingter Luftschadstoffe gilt die Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV als ausreichend zum Schutz der menschlichen Gesundheit. Eine Überschreitung der Grenzwerte ist auszuschließen.</p>
<p>Landschafts- und Ortsbild</p>	<p>Auch das Landschaftsbild ist geprägt durch den Übergang zwischen bebautem Zusammenhang und der freien, durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägte Landschaft. Prägend wirken die Baukörper der ehemaligen Mühle sowie der vorhandenen Grundschule sowie die angrenzende Verkehrsachse der Lüdinghauser Straße. Im Zusammenhang mit der Konversion des Geländes der ehemaligen St.-Barbara-Kaserne wird das Stadtgebiet Dülmens behutsam und sinnvoll in südöstlicher Richtung erweitert.</p> <p>Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weist das Plangebiet eine relativ geringe Natürlichkeit und Strukturvielfalt auf. Das Gebiet wird durch den Olfener Weg, sowie die Lüdinghauser Straße begrenzt und von Wirtschaftswegen durchschnitten. Insgesamt besitzt das Landschaftsbild einen stark anthropogenen beeinflussten Charakter¹⁶.</p>

¹⁶ Landschaftspflegerischer Begleitplan zur geplanten Wohnbebauung „Dülmen Dernekamp“, Dipl.-Ing. Klaus Mersmann, Krefeld, Dezember 2002

<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<p>In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere Bodendenkmäler. Östlich vom Plangebiet liegen eine Siedlung der Römischen Kaiserzeit inklusive vorgeschichtlichem Brandgräberfriedhof sowie eine mittelalterliche Siedlung. Nordöstlich befinden sich ein mittelalterlicher Grabfund sowie westlich eine weitere mittelalterliche Siedlung. Eine im März 2013 durchgeführte archäologische Voruntersuchung innerhalb des Plangebietes hat keine Hinweise auf weitere Bodendenkmäler ergeben.</p> <p>Mit Ausnahme der zwei als Bodendenkmal in die Bodendenkmalliste der Stadt Dülmen eingetragenen mittelalterlichen Siedlungen etwa 250 Meter südöstlich bzw. 650 Meter nordwestlich des Plangebietes, des Bodendenkmales „Siedlung der Römischen Kaiserzeit inkl. vorgeschichtlichem Brandgräberfriedhof“ in ca. 400 Metern Entfernung südöstlich sowie eines Mittelalterlichen Grabfundes ca. 200 Meter östlich des Plangebietes sind in der näheren Umgebung nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.</p>
<p>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern / Wechselwirkungen</p>	<p>Zwischen den 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>Es sind keine direkten Abhängigkeiten zwischen Schutzgütern erkennbar, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen wären.</p>

<p>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</p>	
<p>Bei Durchführung der Planung</p>	<p>Die derzeitige Struktur und Charakteristik als Teil eines größeren, unbebauten überwiegend landwirtschaftlich genutzten Raumes geht verloren. Umfassende Aufenthalts- und Kommunikationsangebote im zukünftigen Wohnumfeld auf öffentlichen Flächen und privaten Flächen sind geeignet, den Verlust an Naherholungsfläche auszugleichen. Durch die Anlage und den Erhalt von fußläufigen Verbindungen wird die Anbindung der Siedlungseinheiten untereinander und mit den vorhandenen Gebieten optimiert.</p> <p>Von einer Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm, und insbesondere während der Bauphase durch Staub und Unruhe ist auszugehen. Diese Beeinträchtigung besteht lediglich temporär und wird durch die Anfahrbarkeit der Baufelder von Süden bzw. Südwesten aus (nahezu unbebaut) wesentlich reduziert.</p> <p>Darüber hinaus geht mit der geplanten Bebauung ein Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen einher. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Rahmen der Bewirtschaftung kann es gelegentlich zu einer Lärm- und Geruchsbelästi-</p>

	<p>gung kommen, die jedoch in dieser Randlage zum Außenbereich typisch und zumutbar sind; sie sind daher hinzunehmen.</p> <p>Durch den Anschluss des Neubaugebietes an bestehende Siedlungen werden die Altgebiete im üblichen Rahmen durch den hervorgerufenen Ziel- und Quellverkehr des Neubaugebietes belastet.</p> <p>Da die Erschließung des Plangebietes einerseits über die vorhandene Lüdinghauser Straße sowie durch eine neue Erschließungsstraße in Richtung St. Barbara-Kaserne erfolgen wird, ist eine deutliche Lenkung der Verkehrsströme auf diese Straßen zu erwarten. Somit stellen die verkehrlichen Auswirkungen des Plangebietes insgesamt eine zumutbare Belastung für die vorhandenen benachbarten Bauungen dar. Zum Schutz des geplanten Wohngebiets, wie auch der drei im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude, vor den zu erwartenden Verkehrsimmissionen ist entlang der Erschließungsstraße ein 2,5 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt, der im Norden unter Berücksichtigung des dort bestehenden Wohnhauses in eine Lärmschutzwand übergeht.</p> <p>Darüber hinaus ist zu dem bestehenden Wohnhaus, welches am Olfener Weg am nächsten zu der geplanten Erschließungsstraße liegt, ein Erdwall vorgesehen. Dieser ist zwar aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich, bildet aber eine optische Abschirmung, die die Nutzung des Grundstücks insbesondere der Freiflächen in ihrer Qualität erhält.</p> <p>Insgesamt sind also erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten.</p> <p>Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen lassen eine bauliche Nutzung zu. Durch die künftige Bebauung der bislang noch landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie deren Erschließung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen, der zum Teil durch die Anlage von Grünflächen im Plangebiet und zum Teil durch die extensive Nutzung einer Fläche außerhalb des Plangebiets komplett kompensiert wird. Zur weiteren Erläuterung wird auf Punkt 9 des Teils A der Begründung verwiesen.</p> <p>Bauzeitlich kann es gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung abschnittsweise zu Verdrängungen sowie Beeinträchtigung z.B. durch Immissionen (Staubentwicklung) kommen. Mit dem unvermeidbaren Bodenabtrag sind Beeinträchtigungen der Bodenlebewesen infolge von Umschichtungen und Transporten zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der heutigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen Düngung und Schädlingsbekämpfung sowie der wechselnden Anpflanzung ist hier kein besonderer Lebensraum bzw. kein besonderes Rückzugsgebiet für Tiere vorhanden. Die künftige Nutzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie insbesondere der öffentlichen Grünflächen mit überlagernden Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-</p>
--	---

	<p>schaft bietet künftig erheblich mehr Tieren einen adäquaten Lebensraum bzw. Rückzugsbereiche.</p> <p>Nach den Ergebnissen der im Frühjahr 2011 durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist festzustellen, dass mit keiner Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu rechnen ist bzw. dass diese durch geeignete Maßnahmen wie etwa eine geeignete Terminierung von artenschutzrechtlich relevanten Rück- und/oder Umbaumaßnahmen an den Gebäuden des Mühlenkomplexes oder von Rodungen potentieller Nistbäume sowie der Schaffung von geeigneten Ersatzquartieren, vermieden werden können. Artenschutzrechtliche Belange stellen somit kein unüberwindbares Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes dar.</p> <p>Der innerhalb des Plangebiets parallel zum Gewässer verlaufende Waldstreifen wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten und qualitativ aufgewertet. Auch die im Mischgebiet existierenden erhaltenswerten Einzelbäume werden durch entsprechende Festsetzung geschützt. Die bestehende baumumstandene Mulde liegt innerhalb des geplanten Wohngebietes ist aber insgesamt aufgrund ihrer Ausprägung nicht als besonders erhaltenswert zu beurteilen. Ein Kompensation erfolgt im Rahmen der Eingriffsbilanzierung. Die im Westen an den Geltungsbereich angrenzende Wallhecke wird durch den geplanten Fuß- und Radweg in einem kleinen Teil tangiert. Der Wall wird in seinem Bestand dadurch nicht gefährdet. Voraussichtlich reichen hier Rückschnittmaßnahmen aus. Unter Berücksichtigung der Ausgangssituation finden keine bedeutenden Eingriffe in Biotopstrukturen, Lebensräume oder Nahrungshabitate statt. Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt dementsprechend nicht zu erwarten.</p> <p>Durch die im Zusammenhang mit der Bauflächenausweisung zu erwartende Versiegelung ist der Verlust von gewachsenen und belebten Böden zu erwarten, die dem Naturhaushalt mit all ihren Funktionen, wie Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen, Filtervermögen und Ertragsfähigkeit vollständig verloren gehen. Im Bereich der Anpflanzungen und Anlage von Grünflächen sowie im Bereich der Hausgärten wird der Boden im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung eine gewisse Aufwertung erfahren, da zu erwarten ist, dass weniger Pflanzenschutz-, Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel eingesetzt werden. Ein vollständiger Ausgleich für die Flächenversiegelung und den dadurch bedingten Eingriff in das Bodenpotential wäre letztendlich nur durch eine entsprechende Entsiegelung bisher versiegelter Flächen möglich. Hierfür stehen im Plangebiet jedoch keine Flächen zur Verfügung, so dass eine solche Regelung nicht getroffen werden kann. Eine Begrenzung der baulichen Nutzung und damit einer Beschränkung der Inanspruchnahme von</p>
--	--

	<p>Boden erfolgt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und Grundflächenzahl und der Einschränkungen von Nebenanlagen.</p> <p>Die innerstädtischen Verdichtungspotenziale zur sukzessiven Weiterentwicklung der Wohnbauflächen sind nahezu ausgeschöpft bzw. aufgrund zu erwartender Nutzungskonflikte eingeschränkt. Die Vorteile der Ausweitung von Wohnraum auf bisher landwirtschaftlichen Flächen gegenüber ökologisch wertvolleren Bereich überwiegen, so dass die verbleibenden geringen Auswirkungen auf den Boden hinzunehmen sind.</p> <p>Durch die folgende Oberflächenversiegelung und die in weiten Bereichen anzunehmende Unterkellerung der Bebauung wird in den Bodenwasserhaushalt bzw. das Grundwasservorkommen sowie den Grundwasserfluss eingegriffen. Da allerdings aufgrund der hier vorherrschenden Bodenverhältnisse die Herstellung von oberflächennahen Versickerungsanlagen mit Versickerung über die belebte Bodenzone (Mulden-/Rigolensysteme) oder die wasserdurchlässige Gestaltung von erdgleichen befestigten Flächen technisch realisierbar ist, kann der Reduzierung der Grundwasserneubildung entgegen gearbeitet werden.</p> <p>Erhebliche Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes somit nicht verbunden.</p> <p>Bei einer Betrachtung möglicher lokalklimatischer Veränderungen ist festzustellen, dass es durch die zunehmende Bebauung und die damit verbundene Versiegelung zu Aufwärmeeffekten (Tages- und Nachttemperaturen sind gegenüber dem Freilandklima erhöht) sowie zu einer herabgesetzten Luftfeuchtigkeit (Abnahme der Verdunstung durch zunehmende Bebauung) kommen kann. Weitere Wirkungen werden nur im engen Randbereich erwartet, z.B. durch Beschattung, Windabschwächung, u.ä.. Großräumig sind allerdings keine relevanten Änderungen zu erwarten, denn der Luftaustausch ist weiterhin durch die benachbarten offenen Flächen gewährleistet.</p> <p>Stäube, gasförmige Emissionen und Wärmeentwicklungen aus dem Gebiet sind in für Wohngebiete ortsüblichem Umfang zu erwarten. Es ist von einem lokalbegrenzten Wirkungsbereich ohne wesentliche Belästigungen auszugehen. Eventuell kumulative Wirkungen mit Vorbelastungen (bestehende Immissionen) sind in relevanter Form nicht zu erwarten. Die Erzeugung von Emissionen (durch Baumaschinen) ist zeitlich befristet.</p> <p>Auswirkungen der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Wohnbauflächen auf das Stadtklima von Dülmen und die dortige lufthygienische Situation lassen sich zwar durchaus als potenzielle Beeinträchtigung identifizieren, werden aber auf Grund der vorgenannten Einschätzung als gering angesehen.</p> <p>Die Schutzgüter Luft und Klima werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verstärkt berührt.</p>
--	---

	<p>Zunächst sind durch die geplante Bebauung ein Verlust von Freiraum und eine Beeinträchtigung vorhandener Sichtbeziehungen zu verzeichnen.</p> <p>Als Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird die neue Bebauung durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern teilweise eingegrünt. Die neue Bebauung fügt sich höhenmäßig sowie in ihrer Art in die vorhandene nordöstlich angrenzende Bebauung ein, daher wird das Landschafts- bzw. Ortsbild im Hinblick auf die Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen durch die Realisierung der Baumaßnahmen nicht wesentlich, wenn überhaupt durch eine positiv zu bewertende Ortsrandeingrünung verändert.</p> <p>Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit Ausnahme des Verlustes landwirtschaftlicher Produktionsflächen nicht zu erwarten, da sie im Planungsgebiet nicht existent sind.</p> <p>Viele landwirtschaftliche Betriebe im Kreis Coesfeld und insbesondere im Raum Dülmen sind auf die Schweinehaltung (Zuchtsauenhaltung, Schweinemast) spezialisiert. Aufgrund der Rahmenbedingungen, insbesondere der Umweltgesetzgebung sind die Betriebe dringend auf landwirtschaftliche Nutzflächen angewiesen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes gehen grundsätzlich landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Der Eigentümer der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen erfährt die Kompensation des Flächenverlustes durch den Verkaufserlös von höherwertigem Bauland.</p> <p>Für die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist insbesondere auf eine - wenn auch vergleichsweise geringe - Beeinträchtigung des vorhandenen Boden- und Wasserhaushaltes und des Klimagefüges, die sich im Wesentlichen auf die Veränderung am Standort selbst und die örtlichen Qualitäten beziehen, hinzuweisen. In Verbindung mit den innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen führen allerdings die dort für die Tier- und Pflanzenwelt geplanten Maßnahmen auch zu einer Verbesserung für die anderen Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wechselbeziehungen (z.B. Bodenschutz, Lokalklima, Feuchtbereiche etc.).</p>
<p>Bei Nicht- Durchführung der Planung</p>	<p>Sofern die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt wird, wird das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt, eine ökologische Aufwertung des Plangebietes ist nicht zu erwarten.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass sich unter diesen Umständen das bereits bestehende Defizit an Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs im südöstlichen Teil des Stadtgebietes und dem ländlichen Umfeld durch die weiter fortschreitende wohnbauliche Entwicklung im näheren Umfeld im Gebiet „Auf dem Bleck Teil II“ noch weiter vergrößern wird. Darüber hinaus würde die externe Erschließung des ehemaligen Kasernengeländes nicht hergestellt werden können und die dortige städ-</p>

	<p>tebauliche Entwicklung blockiert. Gleichzeitig würde die geplante wohnbauliche Entwicklung Stadt Dülmen entfallen und so eine Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen unterbleiben.</p>
--	--

3. Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind unter Berücksichtigung der unter Kapitel 2 benannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist hauptsächlich darauf ausgerichtet, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine behutsame wohnbauliche Entwicklung bereitzustellen. Die Grundversorgung ist insbesondere für den Siedlungsbereich Dernekamp, die angrenzenden ländlichen Bereiche und nachfolgend auch für den Bereich der ehemaligen Kaserne geplant. Da für die genannten Bereiche ein alternativer Standort zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht vorhanden ist, bestehen keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

5. Zusätzliche Angaben

Die Umweltprüfung beruht auf dem bestehenden Planungsrecht sowie einer Bestandsaufnahme des heutigen Zustandes des Plangebietes.

Nach § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, zu überwachen (Monitoring). Angesichts der geringen Umweltrelevanz des Bauleitplans besteht für eine gesonderte Überwachung keine Veranlassung.

Da die Stadt Dülmen kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem betreibt, ist sie auf Informationen der zuständigen Umweltfachbehörden angewiesen.

Bei der Bearbeitung dieses Umweltberichts traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der notwendigen Angaben auf.

6. Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ wird im Wesentlichen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Grundversorgungszentrums erreicht. Darüber hinaus sind die Entwicklung weiterer Wohnsiedlungsbereiche und die verkehrliche Anbindung des ehemaligen Kasernengeländes sowie weiterer bereits wohnbaulich genutzter Bereiche am Olfener Weg Zielsetzungen der Bebauungsplanaufstellung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Schutzgüter entweder gar nicht oder aber nur unwesentlich berührt. Sinnvolle Alternativen stehen vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des Planverfahrens nicht zur Verfügung.

Aufgestellt:
Dülmen, den 28.08.2014
Dez. III / FB 611
i.V.

gez.
Leushacke
(Stadtbaurat)