

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB

- **42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen für den Bereich „Kasernengelände“ im Stadtbezirk Dülmen – Mitte**
- **Bebauungsplan Nr. 13/4 „Sankt Barbara-Kaserne, Teil II“**
- **Bebauungsplan Nr. 13/5 „Sankt Barbara-Kaserne, Teil III“**

Ausgehend von dem zugrundeliegenden Strukturkonzept „St. Barbara-Kaserne“ zur Konversion des ehemaligen Militärstandortes am südlichen Rand des Stadtbezirkes Dülmen-Mitte richtet sich die Zielsetzung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen darauf, im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlage für eine in sieben unterschiedliche Nutzungsbereiche gegliederte städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu schaffen. Dies beinhaltet die Darstellungen einer Wohnbaufläche und eines angrenzenden Sondergebietes für das „Wohnen mit Pferd“, einer Gewerblichen Baufläche sowie eines daran anschließenden Sondergebietes für eine Biogasanlage. Zur räumlichen Trennung der unterschiedlichen baulichen Funktionsbereiche Wohnen / Gewerbe stellt der Flächennutzungsplan im gemeinsamen Grenzbereich zudem eine zusammenhängende Grünfläche dar. Die vormals im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die Erweiterung des Kasernengeländes vorgesehene bzw. z. T. auch bereits für ergänzende Anlagen der Kaserne beanspruchte Umgebung, wird nunmehr überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft sowie in einem kleineren Bereich im Norden des Plangebietes zugunsten eines perspektivischen Nahversorgungsstandortes als gemischte Baufläche dargestellt.

Basierend auf den bezeichneten Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes richtet sich die Zielsetzung der beiden betreffenden Bebauungspläne „Sankt Barbara-Kaserne, Teil II und Teil III“ darauf, durch die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete sowie zweckentsprechender Sondergebiete die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung der beschriebenen Flächennutzungen zu schaffen. Neben einer Sicherung der erforderlichen Erschließungsflächen beinhaltet dies auch die aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Festsetzung einer privaten Grünfläche zugunsten einer möglichen Nutzung als Pferdewiese sowie einer daran anschließenden weiteren privaten Grünfläche für die Durchführung naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen durch bzw. nach Rückbau der dort vorhandenen Bebauung.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgetragenen Anregungen und Hinweise bezüglich möglicher Lärm- und Geruchsimmissionen durch die Festsetzung eines Sondergebietes zugunsten einer Biogasanlage wurden insoweit berücksichtigt, als die zu erwartenden Immissionen einer derartigen Anlage unter Bezug auf das vorliegende Betriebskonzept gutachterlich untersucht wurden und dargelegt werden konnte, dass eine den Festsetzungen entsprechende Anlage die maßgeblichen Anforderungen an den Immissionsschutz der benachbarten Wohngebäude sowie der nahe gelegenen Wohngebiete auch unter Einbeziehung der durch entsprechende Festsetzungen zur Mistlagerung begrenzten Pferdehaltung im Plangebiet zu erfüllen vermag. Die Einhaltung dieser Anforderungen kann insoweit dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Insoweit in einem unmittelbar an das Sondergebiet angrenzenden Teilbereich des Gewerbegebietes die für Geruchsimmissionen maßgeblichen Immissionsrichtwerte

der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) überschritten werden könnte, wurde diese Teilfläche im Plangrundriss gekennzeichnet, um auf die begrenzte Eignung dieser Fläche für die Ansiedlung geruchssensibler Nutzungen wie z. B. Betriebswohnungen auch im Hinblick auf weitergehende Anforderungen im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren hinzuweisen.

Den Anregungen zu möglichen Lärmeinwirkungen des mit der gewerblichen Nutzung und der Erschließung des Plangebietes „Sankt Barbara-Kaserne, Teil III“ verbundenen KFZ-Verkehres wurde insoweit entsprochen, als nach den Ergebnissen eines Immissionsgutachtens zur Verkehrslärmeinwirkung des Gebietes mit der Festsetzung zugunsten eines Lärmschutzwalles am Olfener Weg die jeweils relevanten Immissionsrichtwerte in der Umgebung eingehalten werden sollten.

Die Anforderungen des Artenschutzes haben im Rahmen der Bauleitplanung insoweit Beachtung gefunden, als das Habitat der im Plangebiet festgestellten Nachtigall planerisch unberührt bleibt und die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zugunsten der ebenfalls festgestellten Fledermausquartiere im Vorfeld der erforderlichen Rodungs- und Abrissarbeiten festgelegt und umgesetzt werden können.

Soweit für einen kleineren Teilbereich des ehemaligen Kasernengeländes eine stoffliche Bodenbelastung aufgrund einer Altablagerung im Bereich der geplanten Pferdewiese gutachterlich nachgewiesen wurde, ist der betreffende Bereich im Bebauungsplan „Sankt Barbara-Kaserne, Teil II“ gekennzeichnet, ohne dass diese mangels relevantem Gefährdungspfad in Widerspruch zu der geplanten Nutzung stünde. Darüber hinaus weist der Bebauungsplan in diesem Zusammenhang auf mögliche Einschränkungen der Grundwassernutzung hin.

Für den übrigen Bereich des Plangebietes, insbesondere für einzelne Standorte im technischen Bereich der ehemaligen Kaserne sind einzelne Bodenbelastungen aufgrund einer beprobungslosen Erstbewertung des Gesamtgeländes nicht auszuschließen. Da jedoch eventuelle punktuelle Kontaminationen einer großflächigen gewerblichen Folgenutzung im betreffenden Bereich des Bebauungsplanes „Sankt Barbara-Kaserne, Teil III“ nicht generell entgegenstehen, bleiben weiterreichende Anforderungen an die Untersuchung des Bodens nachfolgenden Genehmigungsverfahren überlassen.

Mit Blick auf die angestrebte Homogenität des geplanten Wohngebietes wurde einzelnen Anregungen zu individuellen grundstücksbezogenen Festsetzungen für Trauf- und Firsthöhen, zu Dachform und Firstrichtung bzw. einem Verzicht auf betreffende Regelungen im Wesentlichen nicht gefolgt. Ebenfalls nicht gefolgt wurde den Anregungen zur Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen im Bereich eines geplanten Lärmschutzwalles sowie innerhalb einer geschlossenen Waldfläche im Bebauungsplan „Sankt Barbara-Kaserne, Teil III“, da diese in konflikthaften Widerspruch zu den Anforderungen des Immissionsschutzes bzw. zum Schutz von Natur und Landschaft stünden. Demgegenüber wurde der Anregung zur Erweiterung einer überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes „Sankt Barbara-Kaserne, Teil III und zur Erhöhung der nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässigen elektrischen Leistung der Biogasanlage entsprochen, da diesen privaten Interessen keine öffentlichen Belange entgegenstanden.

Ausgehend von der standortbezogenen städtebaulichen Zielsetzung der Bauleitpläne für die Konversionen des ehemaligen Kasernengeländes und im Hinblick darauf, dass die Planungen auch im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine städtebaulichen Konflikte oder erhebliche Benachteiligungen begründen, kamen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Aufgestellt:

Dülmen, 13.06.2014

Stadt Dülmen – D III / FB 61
i. V.

Leushacke
Stadtbaurat