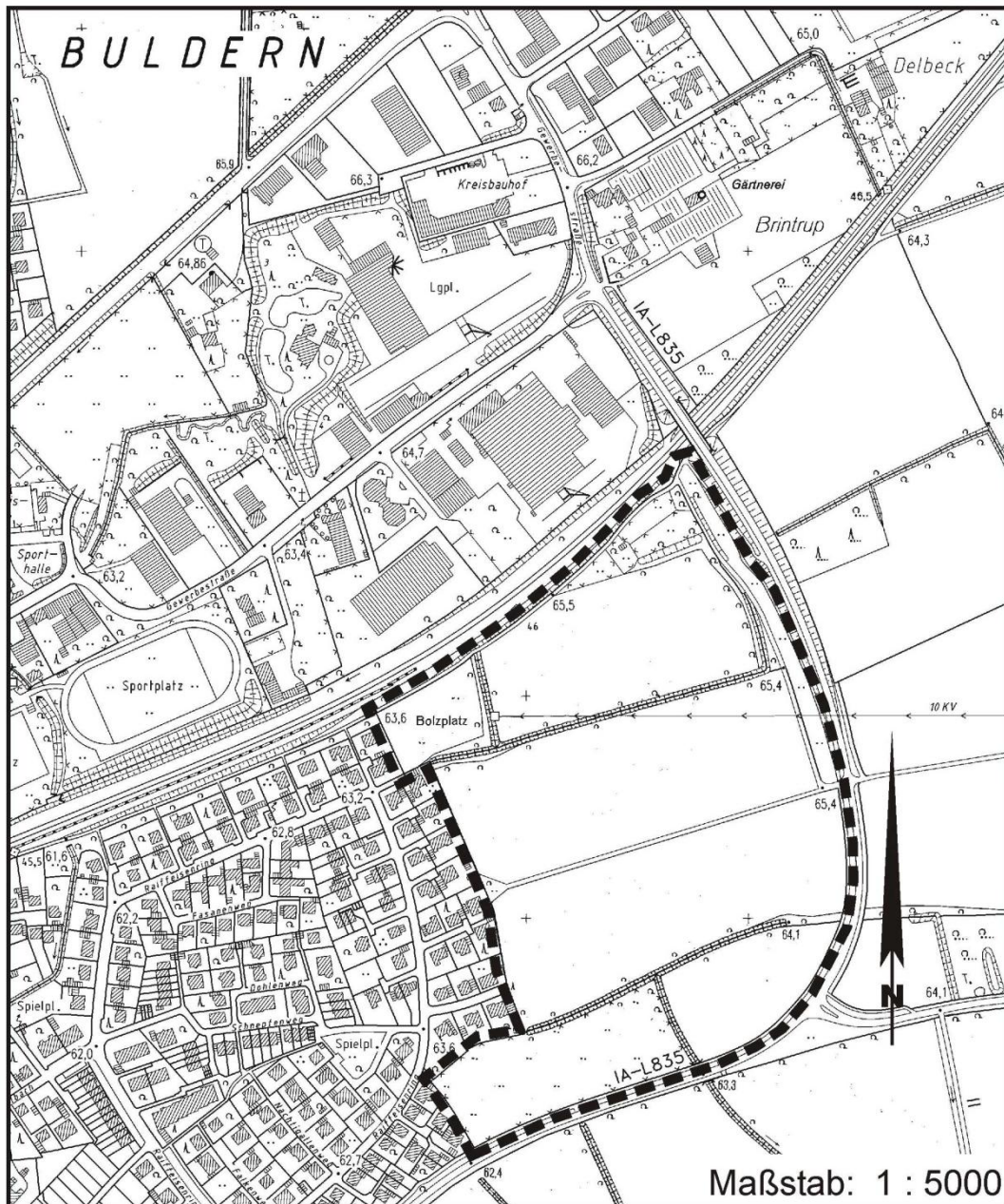




BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 15/3 „Raiffeisenring“



Gemarkung Buldern, Flur: 12

Inhalt

Teil I 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 Grundstücksfläche
6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW
7. Verkehrliche Erschließung
8. Bedingte Festsetzung
9. Ver- und Entsorgung
10. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung
11. Immissionsschutz
12. Bodenordnung
13. Altlasten und Kampfmittelbeseitigung
14. Denkmalschutz

15. Flächenbilanz

16. Kosten

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Beschreibung der Planung

1.2 Umweltschutzziele, Normen und Rechtsgrundlage

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

3. Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

5. Zusätzliche Angaben

6. Zusammenfassung

Teil I Allgemeine städtebauliche Begründung

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteils Dülmen-Buldern und grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper an. Es erstreckt sich zwischen der im Norden gelegenen Bahnlinie Wanne-Bremen, dem Wohngebiet im Verlauf der Straße „Raiffeisenring“ und der L835 (Gewerbestraße), als östliche und südliche Grenze.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von etwa 16 ha.

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen unbebaute Flächen. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Bolzplatz. Östlich davon, getrennt durch eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche, besteht eine Stallanlage. Die übrigen Flächen unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung oder werden als Grünland genutzt. Die einzelnen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Parzellen werden durch von Osten nach Westen verlaufende Gräben und z.T. durch Feldgehölze gegliedert.

Die Umgebung des Plangebietes weist sowohl bebaute als auch unbebaute Flächen auf. Nördlich schließt sich unmittelbar die Bahnlinie Wanne-Bremen an sowie das jenseits der Bahngleise liegende und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Buldern Nord-Ost - Teil II“ festgesetzte Industrie- und Gewerbegebiet. Jenseits der L835 liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, die frei von jeder Bebauung sind. Im Westen schließen sich die durch den Bebauungsplan „Schürmann-Reismann“ festgesetzten Wohngebiete an. Hier bestehen im Wesentlichen zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dülmen stellt das Plangebiet, wie auch dessen nähere Umgebung weitestgehend den zuvor beschriebenen Realnutzungen entsprechend dar.

Im Plangebiet selbst stellt der FNP den größten Teil der Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dar, während ein an die Bestandsbebauung angrenzender Bereich als Wohnbaufläche dargestellt ist. Der bestehende Bolzplatz findet derzeit im FNP keine Berücksichtigung.

Die Flächen der Umgebung sind entsprechend der oben beschriebenen Realnutzung als gewerbliche Baufläche, als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für das Baugebiet westlich des Plangebietes sind auf der Basis der Darstellungen im FNP (Wohnbaufläche) und im Bebauungsplan „Schürmann-Reismann“ im nördlichen und östlichen Teil Allgemeine Wohngebiete und im südlichen und westlichen Teil Reine Wohngebiete festgesetzt.

Im Rahmen der 69. Änderung des FNP, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, werden die Flächen in ihrer Darstellung an die beabsichtigte Planung angepasst. Die landesplanerische Zustimmung zur künftigen Darstellung der betreffenden Flächen im Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. gewerbliche Baufläche liegt vor.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Erfordernis, ein Bauleitplanverfahren in dem Bereich südlich der Bahnlinie Wanne-Bremen und unmittelbar anknüpfend an die bestehende Wohnbebauung im Plangebiet „Schürmann-Reismann“ durchzuführen, ergibt sich insbesondere aus der Nachfrage nach Wohnbauflächen und den fehlenden Entwicklungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe im Ortsteil Buldern.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes „Raiffeisenring“ konzentriert sich im Wesentlichen darauf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des im Westen angrenzenden Wohngebietes sowie für einen gewerblich genutzten Bereich im Osten des Plangebietes zu schaffen. Die sich durch die Erweiterung ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbeflächen sollen insbesondere dem ortsansässigen Gewerbe dienen. Insgesamt ist die Planung darauf auszurichten, immissionschutzrechtliche Konflikte zwischen den wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen zu vermeiden und diese räumlich voneinander zu differenzieren. Dazu sieht die planerische Konzeption vor, die beiden unterschiedlichen Nutzungsarten durch eine Grünfläche bzw. einer begrünten Wallanlage voneinander zu trennen.

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

Basierend auf den zugrunde liegenden Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan neben einer gewerblichen Nutzung gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine wohnbauliche Ergänzung der bestehenden Bebauung westlich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Im Zusammenhang mit der Nutzungsstruktur des angrenzenden Wohngebietes westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und im Hinblick auf ein konfliktfreies Nebeneinander von gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen im Plangebiet selbst sowie auf die fehlenden standörtlichen Voraussetzungen für einzelne Nutzungsarten sind die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkten Zahl der Geschossigkeit und der damit verbundenen Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und First-

höhen eindeutig bestimmt. Insgesamt wird mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ein Bezug zu der bestehenden baulichen Struktur in der westlich angrenzenden Wohnsiedlung hergestellt und eine zweckentsprechende Gestaltung der Wohnbaugebiete mit Ein- bis Zweifamilienhauscharakter angestrebt.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die hier durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den zugeordneten Erschließungsstraßen. Damit sollen die hinteren Grundstücksteile als zusammenhängende Garten- und Freiflächen gesichert werden. Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenzen soll von baulichen Anlagen wie Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um ein offenes und städtebaulich ansprechendes Straßenbild zu erhalten.

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Aufgrund der räumlichen Nähe des geplanten Gewerbegebietes zu den geplanten und bestehenden Wohngebieten sind die Gewerbegebiete nach der zulässigen Art der Betriebe und Anlagen gegliedert (siehe hierzu Punkt 10 der Begründung).

Mit Blick auf das bereits 2009 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie hinsichtlich der allgemein zunehmenden Ansiedlungstendenzen von Einzelhandelsbetrieben in zentrumsfernen Gewerbe- und Industriegebieten und den damit verbundenen negativen Auswirkungen werden zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Buldern und der Dülmener Innenstadt Einzelhandelsbetriebe von der allgemeinen Zulässigkeit ausgenommen. Der Ausschluss der allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten ist auch im Hinblick auf die Zielsetzung, mit dem Gewerbegebiet in Buldern vor allem ortsansässigen Handwerksbetrieben und produzierenden oder be- und verarbeitenden Betrieben Flächen zur Verfügung zu stellen, vereinbar. Lediglich in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit einem der o.g. "klassischen" Gewerbebetriebe wird Einzelhandel als untergeordneter Teil zum Hauptbetrieb ausnahmsweise zugelassen.

Die deutlich unter der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 stellt das Ergebnis einer Abwägung zwischen einerseits wirtschaftlichen und andererseits bodenschutzbezogenen Belangen dar. Unter der Voraussetzung, dass bei einer Überschreitung der GRZ von 0,6 auf maximal 0,8 die zusätzlich in Anspruch genommenen Flächen im Umfang der Überschreitung mit Hilfe einer extensiven Dachbegrünung ausgeglichen werden, kann eine Überschreitung ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes am südöstlichen Ortsrand von Buldern und damit im Übergang zur freien Landschaft wird außerdem die Gebäudehöhe auf maximal 10 m beschränkt und eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich in einem Abstand von 5 m an der jeweiligen Erschließungsstraße und erstrecken sich unter Berücksichtigung der gesetzlich festgeschriebenen Abstandflächen nahezu über die kompletten Gewerbeflächen.

Die beabsichtigte Trennung der beiden oben beschriebenen Baugebiete wird durch die Festsetzung einer 2,5 m hohen Wallanlage erreicht. Gleichzeitig wird der festgesetzte Wall als Maßnahmenfläche für Anpflanzungen festgesetzt.

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem § 86 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW) festgelegt, um innerhalb des Wohngebietes ein homogenes und ansprechendes Siedlungsbild zu schaffen.

Entsprechend den Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete zur einheitlichen Gestaltung die Dachform und -neigung sowie die Firstrichtung fest. Die zulässigen Dachneigungen liegen zwischen 35° und 45°. In gleicher Gestaltungsabsicht lassen die örtlichen Bauvorschriften nur eine in Material und Farbe einheitliche Ausführung der Fassaden aneinandergrenzender Hauptgebäude zu.

Die Begrenzung der Länge von Dachausbauten und -einschnitten erfolgt, um die charakteristischen Merkmale geneigter Dächer sicherzustellen und überdimensionierte Dachaufbauten auszuschließen.

7. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll künftig über zwei Anschlüsse an bestehende Erschließungsstraßen sichergestellt werden. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung im Südosten des Plangebietes an die L835 am Kreuzungspunkt mit der K4 in Richtung Senden. An dem genannten Knotenpunkt soll ein Kreisverkehr errichtet werden. Die zweite verkehrliche Anbindung an die Umgebung erfolgt an das im Westen des Plangebietes gelegene Wohngebiet durch die Straße „Raiffeisenring“.

Die innere Erschließung des Plangebietes zeichnet sich im Wesentlichen durch drei verschiedene Straßenkategorien aus.

Die im östlichen Teil des Plangebietes, in Nord-Süd Richtung und parallel zur L835 verlaufende Erschließungsstraße (Planstraße 1) dient insbesondere der Erschließung des geplanten Gewerbegebietes. Dabei handelt es sich um eine Stichstraße, die mit einer für Lastkraftwagen geeigneten Wendeanlage ausgestattet ist. Für den ruhenden Verkehr steht in diesem Bereich des Plangebietes genügend Raum auf der öffentlichen Straßenfläche zur Verfügung.

Abzweigend von der Planstraße 1 verläuft in Ost-West Richtung die zentrale Sammelstraße (Planstraße 2). Diese knüpft am westlichen Rand des Geltungsbereiches

an die bestehende Erschließungsstraße „Raiffeisenring“ und damit an das bestehende Wohngebiet an. Diese Verbindung soll allerdings, um unnötigen Durchgangsverkehr durch das bestehende Wohngebiet zu vermeiden, durch Poller abgesperrt werden und lediglich für Fußgänger und Radfahrer sowie für Fahrzeuge der Müllabfuhr und der Straßenreinigung passierbar sein. Auch hier befinden sich ausreichend viele Stellplätze für Pkw im öffentlichen Straßenraum.

Jeweils nördlich und südlich der Planstraße 2 schließen sich verkehrsberuhigte Bereiche (Planstraße 3 und 4) an. Diese dienen der jeweils inneren Erschließung der geplanten Wohngebiete. Das Abstellen von Pkw ist in diesem Teil des Plangebietes auf entsprechend gekennzeichneten Flächen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sowie auf gesondert festgesetzten öffentlichen Parkflächen vorgesehen.

Außerdem sind im Plangebiet verschiedene Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen. Insbesondere das Wohngebiet wird durch Fuß- und Radwege mit der im Norden des Plangebietes gelegenen Grünfläche und dem bestehenden und parallel zur Bahn verlaufenden Weg verknüpft, wodurch das Plangebiet u.a. mit dem Bahnhof Buldern verbunden wird. Eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung ist von der Grünfläche im Nordwesten durch das Gewerbegebiet bis an die L835 bzw. an den parallel dazu verlaufenden Fuß- und Radweg geplant. Außerdem ist ein Fuß- und Radweg zwischen der Alt- und der Neubebauung vorgesehen, der im südlichen Teil des geplanten Wohngebietes nicht entlang der Bestandsbebauung sondern östlich des geplanten Regenrückhaltebeckens verläuft und bis an die L835 bzw. den dazu parallel verlaufenden Fuß- und Radweg herangeführt wird. Der derzeit bestehende Fuß- und Radweg an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird erhalten und mit dem geplanten Wohngebiet verknüpft

8. Bedingte Festsetzung

Das im Nordosten des Plangebietes gelegene Grundstück in der Gemarkung Dülmen-Buldern, Flur 12, Flurstück 214 befindet sich im Eigentum der DB Netz Aktiengesellschaft, ist derzeit noch eisenbahnrechtlich gewidmet und unterliegt einem Fachplanungsvorbehalt im Sinne des § 38 BauGB. Das 1 456 m² große Grundstück befindet sich unmittelbar südöstlich der Eisenbahnstrecke Wanne-Bremen zwischen den Streckenkilometern 46,126 und 46,226.

Teilflächen des Flurstückes sind durch den Planfeststellungsbeschluss für die Aufhebung der Bahnübergänge in Bahn-km 45,223 und in Bahn-km 46,198 durch eine Eisenbahnüberführung im jetzigen Kreuzungsbereich der L 835 in Bahn-km 45,241 und einer Straßenüberführung in Bahn-km 46,226 an der Strecke Wanne-Bremen vom 08.04.1998 (1033/16 Rapf 2200/45,223 + 46,198) als Wegeverbindungen (ohne nähere Zweckbestimmung) festgesetzt worden und werden gegenwärtig auch als solche genutzt. Die verbleibende Fläche stellt sich als Weideland mit vereinzelt Baumbestand dar.

Die betreffende Fläche ist im Bebauungsplan größtenteils als Gewerbegebiet festgesetzt. Weitere kleinere Teilflächen des betreffenden Grundstücks sind als öffentliche

Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, als Fläche für Anpflanzungen sowie als öffentliche Grünfläche festgesetzt, was der heutigen Realnutzung entspricht.

Auf dem Flurstück befinden sich erkennbar keinerlei Eisenbahn-Betriebsanlagen und es ist aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen der BahnAG nicht davon auszugehen, dass die Fläche zukünftig Bahnbetriebszwecken dienen soll, so dass grundsätzlich von einer Umsetzungsfähigkeit der getroffenen Festsetzungen ausgegangen werden kann, wenn eine formale eisenbahnrechtliche Freistellung erfolgt ist. Ein entsprechender Antrag liegt dem zuständigen Eisenbahn-Bundesamt bereits zur Prüfung und Entscheidung vor. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Auf dieser Grundlage steht hier die Zulässigkeit der geplanten Nutzung unter der aufschiebenden Bedingung der Freistellung der Flächen von Eisenbahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Erst am Tag der Freistellung des betreffenden Grundstückes gemäß § 23 AEG wird die festgesetzte Nutzung zulässig.

9. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Gesamterschließung des Gebietes sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erstmalig herzustellen. Dabei kann der überwiegende Teil des Leitungsnetzes im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen und -wege untergebracht werden.

Die in der nördlichen Hälfte des Plangebietes bestehende 10 kV Freileitung wird im Zuge der Planung in die Erde verlegt und über öffentliche Flächen geführt. Die für die Versorgung des Plangebietes erforderliche Trafostation wird durch den Bebauungsplan durch eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Die im Plangebiet anfallenden Abwässer werden in einem Trennsystem geführt, wobei das anfallende Schmutzwasser in die vorhandene Kanalisation geleitet und der Kläranlage zugeführt wird.

Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes ist das von Dachflächen und versiegelten Grundstücksteilen abfließende Niederschlagswasser vor Ort der Versickerung zuzuführen. In der Umgebung ist aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass dies auch auf das Plangebiet zutrifft.

Daher sieht die Planung vor, dass das anfallende Oberflächenwasser sowohl aus den geplanten Wohngebieten als auch nach Vorreinigung in einem Regenklärbecken aus den Gewerbegebieten gesammelt in ein Regenrückhaltebecken geführt wird. Das erforderliche Regenklärbecken soll südlich des Gewerbegebietes in einer festgesetzten Fläche zur Abwasserbeseitigung untergebracht werden

Das durch das Plangebiet verlaufende namenlose Gewässer wird durch dieses Vorhaben vollständig überplant. Die Plangenehmigung gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur teilweisen Aufhebung des Wasserlaufes WL 120a im Wasser- und Bodenverband „Unterer Kleuterbach“ liegt mit Schreiben vom 29.09.2015 vor.

Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden für das geplante Wohngebiet kann durch die Stadtwerke Dülmen GmbH zur Verfügung gestellt werden. Für das geplante Gewerbegebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden sicherzustellen. Die gegenüber dem Wohngebiet zusätzliche Wassermenge kann nach den Planungen der Stadtwerke Dülmen GmbH durch eine zweite Trinkwasserleitung innerhalb der Planstraße 1 in das Plangebiet geführt werden, so dass unter dieser Voraussetzung der erforderliche Grundschutz sichergestellt ist.

10. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Ausnahmen bilden hier nur der im Norden gelegene Bolzplatz sowie die östlich davon gelegenen Stallungen und das Intensivgrünland im Süden des Plangebietes. Bedeutsame Gehölzstrukturen befinden sich im Bereich des Bolzplatzes und des geplanten Spielplatzes sowie entlang des Entwässerungsgrabens, der bis an die L835 heranführt.

Durch den Bebauungsplan wird im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein Eingriff in bislang der Natur und Landschaft zur Verfügung stehende Flächen vorbereitet. Die Gehölzstrukturen, die in einem Streifen von dem Bolzplatz bis an die L835 verlaufen, bleiben mit Ausnahme der Bereiche, in denen dieser von einem Fußweg und der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes gekreuzt wird, weitestgehend unberührt.

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 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie auch 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“¹ vorgenommen worden.

¹ Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport /- für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft /- für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, Hrsg

Danach kann der durch die künftige bauliche Nutzung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft durch die innerhalb des Plangebietes getroffenen Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nur zum Teil kompensiert werden. Diese Maßnahmen umfassen:

- eine 5 m bzw. 3 m breite Gehölzanpflanzung entlang der Außengrenzen des Gewerbegebietes an der L835, der Bahnlinie, der Fuß- und Radwege sowie entlang der Planstraße 1.
- Gehölzanpflanzungen innerhalb der Flächen für die Wallanlagen im Plangebiet
- Umwandlung von Ackerflächen durch Gehölzanpflanzungen innerhalb der Flächen südlich des Gewerbegebietes.

Für einen vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleich werden den Eingriffsflächen im Plangebiet daher zusätzliche externe Ausgleichsflächen aus dem städtischen Ausgleichsflächenpool durch entsprechende Festsetzung zugeordnet. Dies betrifft:

- Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75, Flurstücke 117, 102 und 113 und Gemarkung Dülmen-Merfeld Flur 18, Flurstück 81, auf denen eine Ackerfläche in eine Brache umgewandelt wurde.
- Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75, Flurstücke 109 und 112, auf denen Intensivgrünland in eine Magerwiese umgewandelt wurde,
- Teilflächen des Grundstückes Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75, Flurstücke 109, auf dem nicht standortheimischer Laub- und Nadelwald in einen standortheimischen Laub- und Nadelwald umgewandelt worden ist,
- eine Teilfläche des Grundstückes Dülmen-Kirchspiel, Flur 106, Flurstück 109, auf dem Acker in Feuchtgrünland umgewandelt werden soll,
- eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 115, Flurstücke 47, auf dem eine Ackerbrache zu einer Magerwiese umgewandelt worden ist,
- eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 115, Flurstück 50, auf der ein Stillgewässer in ein naturnahes Stillgewässer umgewandelt wurde und
- Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Dülmen-Kirchspiel Flur 116, Flurstücke 21, 22 und 29, die von Wiese zu Magerwiese umgewandelt wurden.

Die 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 Herbst 2012 durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung² ist festzustellen, dass es keine konkreten Hinweise auf ein tatsächliches Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet gibt. Möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten kann mittels geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung) bzw. mittels Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Schaffung von geeigneten Ersatzquartieren und Umsiedlung der entsprechenden Population) begegnet werden. Artenschutzrechtliche Belange stellen somit kein unüberwindbares Hindernis für die Vollzugsfähigkeit der Planung dar.

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.

11. Immissionsschutz

Unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung der geplanten Gewerbegebiete bestehenden und geplanten Wohnbebauung und zur Vermeidung möglicher Immissionskonflikte infolge der im Plangebiet zukünftig zulässigen gewerblichen Nutzung werden die Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert. Die Festsetzungen im Bebauungsplan basieren auf dem Abstandserlass³, der erforderliche Abstände in Klassen aufgelisteter Betriebs- und Anlagenarten zu störempfindlichen Nutzungen festlegt. In den durch den Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten werden demzufolge Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Auch die im Bebauungsplan „Buldern Nord-Ost - Teil II“ festgesetzten Abstände zwischen störempfindlichen Wohnnutzungen und Gewerbe- bzw. Industriegebieten werden durch diese Planung berücksichtigt. Der Bebauungsplan „Buldern Nord-Ost - Teil II“ schließt jenseits der im Norden des Plangebietes gelegenen Bahntrasse Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII, I-VI bzw. I-V aus.

Das gesamte Plangebiet unterliegt außerdem den von der Bahnlinie Wanne-Bremen und von der L835 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen⁴, die beide Lärmquellen (Straße und Schiene) betrachtet haben, zeigen, dass die anzustrebenden Orientierungswerte für Allgemeine

² Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Raiffeisenring der Stadt Dülmen, Dülmen, natur-aspekte kalfhues, November 2012

³ Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007

⁴ Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Raiffeisenring“ der Stadt Dülmen, Wenker und Gesing, Gronau, 22.07.2014 und ergänzende Schalltechnische Berechnungen zum Bebauungsplan „Raiffeisenring“, Wenker und Gesing, Gronau 29.09.2015

Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß DIN 18005⁵ – Beiblatt – im Plangebiet nicht eingehalten werden können.

Als aktive Schallschutzmaßnahmen wurden im Rahmen der zuvor genannten schalltechnischen Untersuchungen im südlichen Bereich des geplanten Wohngebietes ein entlang der L835 verlaufender Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,50 m, eine parallel zur Bahnlinie Wanne-Bremen geführte Lärmschutzwand (2 m über Gleisniveau, bahnseitig absorbierend), die an die westlich des Plangebietes bestehende Lärmschutzwand anknüpft sowie alternativ dazu ein Lärmschutzwall entlang des parallel zur Bahnstrecke verlaufenden Fuß- und Radweges, überprüft.

Durch die Errichtung des Lärmschutzwalles an der L835 können auf den südlichen Wohngrundstücken an der L835 im Tageszeitraum im Außenwohnbereich sowie im Erdgeschoss die o.g. Orientierungswerte eingehalten werden. In den Obergeschossen werden hier die Orientierungswerte z.T. überschritten.

Nachts sind die von der Bahnstrecke ausgehenden Verkehrslärmimmissionen pegelbestimmend.

Im Ergebnis zeigen die schalltechnischen Untersuchungen, dass durch den Schienenverkehr der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts in weiten Teilen des geplanten Wohngebietes, auch unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand um bis zu 11 dB(A) überschritten werden würde. Durch die untersuchte Lärmschutzwand wird im Bereich der für den Nachtzeitraum maßgeblichen Obergeschosse des geplanten Wohngebietes lediglich eine Schallminderung um maximal 1 dB(A) erreicht. Die Lärmschutzwand würde demnach insgesamt nicht ausreichen, um den Schallschutz in den geplanten Wohngebieten sicherzustellen.

Im Hinblick auf die minimale Schallschutzwirkung der Lärmschutzwand bei gleichzeitig hohem Herstellungsaufwand wurde alternativ ein Lärmschutzwall südlich des bestehenden Fuß- und Radweges entlang der Bahntrasse untersucht⁶. Dabei wurden ein 8 m hoher Wall und dessen Wirkungen im Außenwohnbereich, Erdgeschoss und Obergeschoss im Tages- und im Nachtzeitraum und zusätzlich weitere Wallanlagen mit verschiedenen Höhen (5-12 m) und ihre Auswirkungen im Nachtzeitraum im Bereich der schalltechnisch ungünstigen Obergeschosse der geplanten Wohnbebauung betrachtet. Im Ergebnis würde selbst die höchst angenommene Wallhöhe von 12 m lediglich zu einer Reduzierung der vorhandenen Lärmpegel um max. 4 dB(A) führen und dabei nur auf räumliche Teilbereiche des geplanten Wohngebietes beschränkt bleiben, so dass eine Überschreitung der Orientierungswerte im Nachtzeitraum um bis zu 8 dB(A) weiterhin bestehen bliebe. Wie aus einer vergleichenden Betrachtung der unterschiedlichen Planungsszenarien deutlich wird, resultieren die Lärmeinwirkungen des Bahnverkehrs auf das geplante Wohngebiet in nicht unbeträchtlichem Umfang aus den Schallemissionen, die von dem in westlicher Richtung weiterführen-

⁵ DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" – Teil 1, RdErl. d. Min. für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr NW v. 21.07.1988

⁶ Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Raiffeisenring“ der Stadt Dülmen, Wenker und Gesing, Gronau, 22.07.2014 und ergänzende Schalltechnische Berechnungen zum Bebauungsplan „Raiffeisenring“, Wenker und Gesing, Gronau 29.09.2015

den Gleisanlagen ausgehen, so dass der lärmindernde Effekt des betrachteten Walles mit ansteigender Höhe nicht linear zunimmt. Insbesondere vor diesem Hintergrund sind einer weiteren schalltechnischen Optimierung bereits physikalische Grenzen gesetzt. Darüber hinaus stehen einer Wallanlage mit zunehmender Höhe städtebauliche und wirtschaftliche Gründe entgegen. So würde ein 12 m hoher Wall inklusive der erforderlichen Entwässerungsmulden eine mehr als 40 m tiefe Fläche in Anspruch nehmen. Der erhebliche Flächenbedarf dieser Anlage tritt in substantiellen Konflikt mit dem Ziel des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des angrenzenden Wohngebietes sowie zur Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Zugleich würde der angestrebte Erhalt der ausgeprägten Gehölzstrukturen im nördlichen Teil des Plangebietes ebenso wie die angemessene Anknüpfung an das westlich benachbarte Wohngebiet deutlich erschwert bzw. verhindert. Die Wallanlage würde aufgrund ihrer Höhe das Orts- und Landschaftsbild dominieren und in seiner fremdkörperhaften Dimension erheblich beeinträchtigen. Darüber hinaus erscheint eine solche Wallanlage in Relation zu dem benachbarten und ebenfalls durch den Bahnlärm beeinflusste Wohngebiet wie auch unter Berücksichtigung des Kosten-Nutzenverhältnisses für das Plangebiet unverhältnismäßig.

Im Ergebnis wird aus den genannten Gründen auf die Festsetzung einer Wallanlage oder einer Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie verzichtet. Gesundheitsgefährdende oder eigentumsverletzende Wirkungen sind nicht zu erwarten, da nach den schalltechnischen Untersuchungen die verkehrsbedingten Immissionen bei freier Schallausbreitung weiterhin insgesamt unter 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen. Da das Schallgutachten von einer freien Ausbreitung des Schienenlärms ausgegangen ist, darf zudem erwartet werden, dass durch die geplante Wallanlage zwischen dem Gewerbegebiet und Wohngebiet sowie durch die Erhaltung der bestehenden Grünstrukturen im Norden des Plangebietes, die tatsächlichen Immissionen, insbesondere im geplanten Wohngebiet, geringer ausfallen werden.

Um gleichwohl die Anforderungen an einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Wohngebäude gegenüber den Schienenverkehrslärm sicherzustellen werden passive Maßnahmen für die Wohngebäude als Anforderung an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Dazu sind im Bebauungsplan verschiedene Lärmpegelbereiche eingetragen. Für den im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereich II, der den größten Teil der geplanten Wohngebiete umfasst, sind keine passiven Maßnahmen erforderlich, die nicht ohnehin aus wärmeschutztechnischen Gründen vorgeschrieben sind.

Die eingetragenen Lärmpegelbereiche basieren auf der DIN 18005 i.V.m. der Richtlinie zur Berechnung von Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03). Diese messen dem Schienenverkehr eine geringere Störwirkung bei, so dass im Rahmen des zugrundeliegenden Schallgutachtens der sogenannten Schienenbonus in Form eines Abschlages von 5 dB(A), berücksichtigt worden ist.

Rechnerisch höhere Lärmwerte und entsprechend andere Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche ergäben sich unter Bezug auf die Verkehrslärmschutzverordnung (16.

BlmSchV⁷), in deren Anwendungsbereich der Schienenbonus aufgrund einer entsprechenden Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BlmSchG) keine Geltung mehr findet. Da die 16. BlmSchV jedoch für die Bauleitplanung keine normative Bedeutung besitzt, ergibt sich insoweit auch kein zwingendes Erfordernis zu einer darauf basierenden Lärmermittlung und Bewertung. Darüber hinaus ist im Rahmen der planungsrechtlichen Bewertung der Lärmimmissionen zu berücksichtigen, dass auch bei einem um 5 dB(A) höheren Immissionsbeitrag des Schienenverkehrs weiterhin keine Gesundheitsgefährdungen oder eigentumsverletzende Wirkungen im Plangebiet zu erwarten sind, da die verkehrsbedingten Immissionen weiterhin unter 70 dB(A) Tags und unter 60 dB(A) Nachts liegen würden.

In der Umgebung des Plangebietes liegen mehrere Hofstellen auf denen landwirtschaftliche Tierhaltung betrieben wird. Auf der Grundlage der genehmigten Tierplatzzahlen wurden die zu erwartenden Immissionen durch die Untere Immissionsschutzbehörde überschlägig ermittelt. Danach ist davon auszugehen, dass die Geruchshäufigkeiten auch unter Berücksichtigung der Windverteilung für das Plangebiet unter 10% der Jahresstunden liegen und insoweit die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte der zur Bewertung von Geruchimmissionen maßgeblichen Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)⁸ eingehalten werden

12. Bauordnung

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, Umlage) durchzuführen.

13. Altlasten und Kampfmittelbeseitigung

Im Hinblick auf die überwiegend landwirtschaftlich geprägte Vornutzung des Plangebietes liegen weder Anhaltspunkte noch konkrete Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor.

Teile des Plangebietes befinden sich in einem Bombenabwurfgebiet. Außerdem wurden im Rahmen der Luftbildauswertung drei Blindgängerverdachtspunkte festgestellt. Demnach ist die Absuche der zu bebauenden Flächen und Baugruben sowie die Anwendung der Anlage 1 Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Lande Nordrhein-Westfalen⁹ (Merkblatt für Baugrundeingriffe) im Be-

⁷ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV), vom 12. Juni 1990 (BGBl I 1990, 1036)

⁸ Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen, RdErl. des d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8851.4.4 – v. 05.11.2009

⁹ Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Lande Nordrhein-Westfalen vom 3. August 2005 (SMBl. NRW. 2061)

reich der Bombardierung bei der Durchführung von Bauvorhaben erforderlich. Sofern Baugrundeingriffe im Bereich der drei Blindgängerverdachtspunkte durchgeführt werden sollen, ist eine Bearbeitung der Verdachtspunkte erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

14. Denkmalschutz

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

15. Flächenbilanz

Festgesetzte Nutzung	Fläche in qm	Anteil i. v. H.
Allgemeines Wohngebiet	39.628	25
Gewerbegebiet	57.370	37
Öffentliche Verkehrsfläche	15.244	10
Fuß- und Radwege	3.644	2
Öffentliche Grünfläche	27.518	18
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz	5.378	3
RBB und RKB	6.848	4
Summe	155.630	100

16. Kosten

Kanalbau	3.050.000 €
Straßenbau	2.108.877 €
Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	178.375 €
Summe	5.337.252 €

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 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 „Raiffeisenring“ der Stadt Dülmen.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichts umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes „Raiffeisenring“ 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 Belange im Hinblick auf das Vorhaben werden angesichts der Ausgangssituation und der Konzeption des Bebauungsplanes als mittel eingestuft.

1.1. Beschreibung der Planung

Der Umweltbericht beschränkt sich an dieser Stelle auf eine Kurzdarstellung des Inhaltes der Aufstellung des Bebauungsplanes „Raiffeisenring“. Einzelheiten hierzu sind dem Teil I der Begründung zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteils Dülmen-Buldern. Es wird begrenzt durch die nördlich des Plangebietes gelegene Bahnlinie, durch die L835 im Osten und Süden sowie durch das bestehende Wohngebiet im Westen des Plangebietes. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Raiffeisenring“ umfasst eine Fläche von ca. 16 ha.

Insgesamt sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für eine wohnbauliche Entwicklung im Westen als auch für einen gewerblich nutzbaren Bereich im Osten des Plangebietes geschaffen werden. Dabei ist die Planung insbesondere darauf auszurichten, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen beiden Nutzungen vermieden werden. Außerdem sollen im Plangebiet Flächen zur Regenrückhaltung untergebracht werden.

Zur Sicherung der Durchlässigkeit des Plangebietes für den Fuß- und Radwegeverkehr werden verschiedene Wegeverbindungen zwischen den einzelnen bestehenden und geplanten Baugebieten sowie zwischen dem Plangebiet und der näheren Umgebung vorgesehen.

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Lärmimmissionen durch die L835 sowie die Bahnlinie Wanne – Bremen werden im Plangebiet aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

1.2. Umweltschutzziele, Normen und Rechtsgrundlage

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.

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 Naturhaushaltes 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 ortsnahe 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.

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.

Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet und dessen westliche Umgebung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sowie die Flächen jenseits der L835 als Agrarbereich und nördlich der Bahnstrecke Wanne – Bremen als Bereich für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen dar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Landschaftsplanes.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt den durch das Plangebiet erfassten Bereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Lediglich ein flächenmäßig untergeordneter Teil des Plangebietes wird durch den FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Es bedarf im Hinblick auf die mit dem Bebauungsverfahren verfolgte Zielsetzung einer Änderung des FNP. Dazu liegt die landesplanerische Zustimmung vor.

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	Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ausnahmen bilden hier der im Nord des Plangebietes gelegene Bolzplatz und die vorhandenen stallartigen Gebäude und Unterstände, die von Ost nach West verlaufenden Gehölzstrukturen sowie die im Süden des Plangebietes gelegene Wiese. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich im Norden jenseits der Bahnlinie Wanne-Bremen das durch den Bebauungsplan „Buldern Nord-Ost –Teil II“ festgesetzte Industrie- und Gewerbegebiet, welches aufgrund der Nähe zu den benachbarten Wohngebieten als Schall- und Geruchsquelle zu vernachlässigen ist, da es gemäß Abstandserlass NW¹⁰ gegliedert ist und damit Nutzungseinschränkungen unterliegt. Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes verläuft die L835, an die sich jeweils intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet, welches sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schürmann-Reismann“ befindet. Erholungsfunktionen sind im Vorhabengebiet nur eingeschränkt vorhanden, da eine entsprechende erholungsrelevante Infrastruktur weitgehend fehlt. Lediglich dem bestehenden Bolzplatz kommt eine Bedeutung als Freizeit- oder Erholungseinrichtung zu. Dieser wird von Kindern und Jugendlichen regelmäßig zu Freizeit Zwecken genutzt. Der daran anknüpfende vorhandene Fuß- und Radweg im Norden des Plangebietes wird von der umliegenden Bevölkerung heute hauptsächlich zur Feierabend- und Wochenenderholung (Spaziergänge, Joggingmöglichkeit, Hunde ausführen etc.) genutzt, jedoch überwiegend in der Form, dass das Gebiet lediglich zu Fuß oder mit dem Rad durchquert wird. Das Plangebiet ist z. T. erheblichen Verkehrslärmbelastungen durch die Bahnlinie Wanne-Bremen und die angrenzende L835 ausgesetzt.

¹⁰ Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007

	Durch vorbei fahrende Züge auf der Bahnlinie Wanne-Bremen kann es zu leichten Erschütterungen im Bereich der Bahngleise kommen. Weitere Erschütterungen in anderen Bereichen des Plangebietes sind nicht zu erwarten. Trotz der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu mehreren Hofstellen auf denen landwirtschaftliche Tierhaltung betrieben wird, sind aufgrund der vorhandenen Tierbestände und unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung keine erheblichen Geruchsbelastungen zu erwarten.
Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz	Die Flächen im Plangebiet werden zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Süden befindet sich eine Wiese. Außerdem werden die einzelnen Parzellen und Nutzungen durch temporär gefüllte Entwässerungsgräben mit begleitenden Busch- und Feldgehölzen unterteilt. Aufgrund der vorhandenen Nutzung der Fläche bietet diese nur sehr eingeschränkt einen Lebensraum für wildlebende Tiere oder Pflanzenwuchs. Auch als Nahrungshabitat kommt dem Gebiet so nur eine geringe Bedeutung zu. Das Vorkommen planungsrelevanter Arten ist weder durch das Fundortkataster NRW noch durch die biologischen Stationen des Kreises Coesfeld belegt. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung¹¹ wurde eine mögliche Beeinträchtigung im Plangebiet potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten untersucht. Es wurde festgestellt, dass aufgrund der vorhandenen Strukturen im Untersuchungsgebiet das Vorkommen einiger europäisch geschützter, planungsrelevanter Arten im Vorhabengebiet möglich sei. Für ein tatsächliches Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen jedoch keine konkreten Hinweise vor, so dass auf eine weitgehendere Untersuchung verzichtet werden kann. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes erfolgt nicht bzw. kann durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Im Untersuchungsraum befinden sich keine Biotopkatasterflächen. Schutzgebiete, geschützte Biotope oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
Boden und Wasser	Die Beurteilung des Bodens erfolgt im Hinblick auf die im Bodenschutzgesetz (BBodSchG) definierten natürlichen Lebens- und Archivfunktionen sowie ihre Empfindlichkeiten gegenüber Eingriffen. Die Erfassung und Berücksichtigung des Bodens erfolgt auf der Grundlage der Bodenkarte Nordrhein-Westfalen (Blatt L

¹¹ Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan NR: 224 Raiffeisenring der Stadt Dülmen, Dülmen, natur-aspekte kalfhues, November 2012

	4110 Münster, 1987). Demnach liegt im Plangebiet folgender Bodentyp vor: (S4) Pseudogley, stellenweise Braunerden-Pseudogley: sandige Lehmböden, Grünland und Acker, z.T. Wald, mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität, geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit, mittlere Staunässe bis in den Oberboden, bei Ackernutzung häufig entwässerungsbedürftig. Die durch den Bebauungsplan betroffenen Flächen sind nicht im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld aufgeführt. Es ist zu erwarten, dass Teile, insbesondere im Norden und im Südwesten des Gebietes, mit Kampfmitteln belastet sind. Im Plangebiet besteht im südöstlichen Bereich ein Fließgewässer. Die Grundwasserverhältnisse sind durch die nahezu unversiegelten Flächen im Plangebiet nicht beeinflusst. Die durch den Geologischen Dienst NW erstellte „Karte der schutzwürdigen Böden“ zeigt für den größten Teil des Plangebietes Staunässeböden mit einer besonderen Schutzwürdigkeit. Die besondere Schutzwürdigkeit des Bodens begründet sich in einem besonderen Biotopenentwicklungspotenzial. Der Boden bildet einen Extremstandort aufgrund seiner Stauwassereigenschaft und dient damit als Lebensraum für seltene und extrem angepasste Tiere und Pflanzen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes werden allerdings die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere, die Funktion im Wasserhaushalt sowie die Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte) stark verändert bzw. eingeschränkt. Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen ist dem vorliegenden Boden in seiner heutigen Ausprägung keine besondere Bedeutung beizumessen. Im Plangebiet, abgesehen von den bestehenden Gehölzstrukturen im nördlichen Teil, ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kein Raum für die Entwicklung eines bodentypischen Biotops gegeben. Auch sind die Funktionen des Bodens hinsichtlich des Wasserhaushaltes und der Funktion des Bodens als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte wegen der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen Bearbeitung des Bodens verändert. Insgesamt sind die Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes bereits heute aufgrund des Verlaufes der L835 aus der Verbundfläche der besonders schutzwürdigen Böden heraus getrennt worden, so dass das Biotopentwicklungspotenzial bereits heute erheblichen Einschränkungen unterliegt.
Luft und Klima	Klimatisch gesehen gehört das Plangebiet zu vorwiegend

	ozeanisch geprägten nordwestdeutschen Klimazone mit einer mittleren Jahrestemperatur zwischen 9°C und 10°C und einer Niederschlagsmenge zwischen 700 und 800 mm pro Jahr. Der Wind kommt vorwiegend aus West-Südwestrichtung. Die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung sind von der Lage am Siedlungsrand, dem Übergang zur freien Landschaft, geprägt und lassen insofern Besonderheiten erkennen, als dass hier ein hohes Kaltluftpotenzial zu erkennen ist. Dies wirkt sich temperaturnausgleichend auf das Kleinklima aus. Auch ist von einer derzeit guten Durchlüftung des Plangebiets auszugehen, so dass hier ein unbeeinträchtigter Temperatur- und Feuchteverlauf stattfinden kann. Der Verkehr auf der L835 ist eine Quelle für Schadstoffimmissionen und erhöhte Temperaturen aufgrund von Versiegelungen in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets. Das bestehende Gewerbegebiet nördlich des Plangebietes kann bezüglich des Eintrages von Luftschadstoffen vernachlässigt werden, da es zum einen Nutzungseinschränkungen aufgrund der nahgelegenen Wohnnutzung unterliegt und zum anderen abseits der Hauptwindrichtung liegt. Hinsichtlich verkehrsbedingter Luftschadstoffe gilt die Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV als ausreichend zum Schutz der menschlichen Gesundheit. Eine Überschreitung der Grenzwerte ist nicht zu erwarten.
Landschafts- und Ortsbild	Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsgefüges der Stadt Dülmen. Prägend für das Plangebiet und zugleich restriktiv für die Planung wirken sich besonders die verschiedenen Verkehrsachsen aus, die das Plangebiet umfassen. Die im Norden verlaufende Bahnlinie Wanne-Bremen und die östlich und südlich liegende L835 fassen das Plangebiet räumlich ein, wodurch eine klare Grenze zwischen der Bebauung im Plangebiet und der angrenzenden freien Landschaft vorhanden ist. Die landwirtschaftlich oder als Grünland genutzten Flächen werden teilweise durch Gräben und Gehölzstrukturen gegliedert, die insbesondere im Norden des Plangebietes eine höhere Bedeutung haben. Im Süden des Untersuchungsraumes verläuft ein fließendes Gewässer, dem allerdings keine besondere Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild zugeschrieben wird, da es kaum wahrnehmbar oder sichtbar ist. Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebietes für das Landschafts- und Ortsbild als gering zu bewerten.
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter

ter	vorhanden.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern / Wechselwirkungen	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. Die Strukturen im Plangebiet unterliegen der anthropogenen insbesondere der landwirtschaftlichen Nutzungen in unterschiedlicher Intensität. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „gewöhnlichen“ Zusammenhänge hinaus gehen, bestehen nicht. Insgesamt liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechenden aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	
Bei Durchführung der Planung	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter verbunden. Das Plangebiet unterliegt erheblichen Verkehrslärmbelastungen, die sowohl von der Bahnlinie als auch von der L835 ausgehen und hier zu betrachten sind. Beide Lärmquellen sind Bestandteil gutachterlicher Untersuchungen, deren Ergebnisse in der Planung Berücksichtigung gefunden haben. Zur Minderung von Lärmimmissionen wurde entlang der L835 zum Schutz der Wohnbebauung ein 3,50 m hoher Wall als aktive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt. Ergänzend dazu werden auch passive Schallschutzmaßnahmen zur Schalldämmung von Außenbauteilen der betroffenen Wohngebäude erforderlich. Zu diesem Zweck stellt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche dar. Gesundheitsgefährdende oder eigentumsverletzende Wirkungen sind nicht zu erwarten. Die geplanten Gewerbegebiete werden unter Berücksichtigung ihres Abstandes zu der schützenswerten Wohnbebauung gemäß Abstandserlass Nordrhein-Westfalen gegliedert. Eine Steigerung des Verkehrsaufkommens durch die Errichtung des Gewerbegebietes ist im Bereich der westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung nicht zu erwarten, da hier die Durchfahrt in das Plangebiet nur für den Notfall gestattet werden soll. Mit nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch ist

	nicht zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Ausgangssituation finden keine bedeutenden Eingriffe in Biotopstrukturen, Lebensräume oder Nahrungshabitate statt. Zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung im Osten des Plangebietes und der im Westen vorgesehen wohnbaulichen Nutzung ist eine 2,5 m hohe Wallanlage geplant, die zusätzlich begrünt werden soll und sowohl dem Sicht- als auch dem Schallschutz dienen soll. Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist für das im Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser ein Regenklärbecken vorgesehen, welches mit einem im südwestlichen Teil des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken verbunden ist. Das Regenrückhaltebecken soll naturnah gestaltet werden. Nach den Ergebnissen der im Herbst 2012 durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist festzustellen, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes mit keiner Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu rechnen ist oder dieses durch geeignete Maßnahmen auf der Vollzugsebene des Bebauungsplanes (Terminierung der bauvorbereitenden Maßnahmen) vermeidbar ist. Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie die biologische Vielfalt nicht zu erwarten. Der Verlust von gewachsenen und belebten Böden ist mit der Bauflächenausweisung und der damit einhergehenden Versiegelung unvermeidbar. Es ist zu erwarten, dass die versiegelten Böden künftig dem Naturhaushalt mit all seinen Funktionen, wie Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen, Filtervermögen und Ertragsfähigkeit vollständig verloren gehen. Im Hinblick auf den in weiten Teilen des Plangebietes vorliegenden besonders schützenswerten Boden ist, aufgrund der heutigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, den damit verbundenen Umschichtungen durch pflügen, der einhergehenden Zerstörung der natürlichen Bodenschichtung sowie wegen der teilweisen Entwässerung der Flächen über die vorhandenen Grabensysteme, davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen sowie das Biotopentwicklungspotenzial stark verändert bzw. deutlich verringert worden ist. Der Boden kann bereits heute seine typischen Funktionen als Lebensraum für extrem angepasste Tiere und Pflanzen, seine
--	---

	Funktion im Wasserhaushalt und die Archivfunktion nur noch eingeschränkt erfüllen. Durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie von öffentliche Grünflächen innerhalb des Plangebietes findet der Boden insofern eine besondere Berücksichtigung, als dass die betreffenden Flächen, die heute landwirtschaftlich genutzt werden und im Zuge der Umsetzung der Planung mit Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen bepflanzt werden. Auf diese Weise kann der Boden innerhalb der davon betroffenen Flächen generieren und es kann sich hier ein auf Stauwasserböden bezogenes Biotop entwickeln. Zwar sind die extern zugeordneten Ausgleichflächen gemäß der „Karte der schutzwürdigen Böden“ von geringerer Schutzwürdigkeit oder noch nicht kartiert, sind aber auch teilweise Feuchtstandorte z.B. in Gewässernähe, auf denen entsprechende Maßnahmen umgesetzt worden sind, die ein ähnliches Biotopentwicklungspotenzial, wie es auf den besonders schutzwürdigen Böden im Plangebiet erwartet werden kann. Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird eine Begrenzung der Überbauung im Gewerbegebiet auf 60% (GRZ 0,6) festgesetzt. Eine Überschreitung ist hier Ausnahmsweise möglich, wenn in gleicher Flächengröße eine Dachbegrünung hergestellt wird. Außerdem sind Stellplätze für Pkw in luft- und wasserdurchlässiger Weise zu errichten. Das Schutzgut Wasser ist davon in gleicher Weise betroffen. Ein adäquater Ausgleich im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wäre nur durch Entsiegelungsmaßnahmen in ähnlichem Umfang möglich. Hierfür stehen im Plangebiet oder an anderer Stelle im Stadtgebiet keine Flächen zur Verfügung. Da die innerstädtischen Verdichtungspotenziale für eine wohnbauliche Erweiterung sowie die Möglichkeit Gewerbegebiete im Innenbereich auszuweisen eingeschränkt sind, überwiegen die Vorteile der Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen gegenüber ökologisch wertvolleren Bereichen am Siedlungsrand, so dass die verbleibenden Auswirkungen auf den Boden hinzunehmen sind. Erhebliche Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes somit nicht verbunden. Durch den Bebauungsplan sind keine großräumigen Auswirkungen oder relevante Änderungen des Klimas zu erwarten.
--	---

	Auch lokalklimatisch sind relevante Aufwärmeeffekte durch die geplante Versiegelung innerhalb des Plangebietes unwahrscheinlich. Der zwischen den Freiflächen des Außenbereichs und den bebauten Flächen stattfindende Luftaustausch wird durch den Bebauungsplan nur geringfügig verringert. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan werden die heute bestehenden Freiflächen zwischen der Bebauung und der L835 gefüllt. Das Plangebiet wird von drei Seiten aus durch bestehende Verkehrswege eingerahmt. Der dadurch vorgegebene Rahmen hat für das ganze Plangebiet einen prägenden Charakter. Insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes wird durch den Erhalt bzw. durch die Erweiterung der im Norden bestehenden Entwässerungsgräben sowie der vorhandenen Grünstruktur die Qualität des vorhandenen Landschaftsbildes gegenüber der heutigen Nutzung als ackerbauliche Nutzfläche gesteigert. Auch durch die Errichtung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens wird der betreffende Teil im Südwesten des Untersuchungsraumes in seiner Bedeutung und Qualität für das Landschaftsbild deutlich aufgewertet. Der Übergang zwischen Gewerbegebiet und der freien Landschaft wird durch Anpflanzung von freiwachsenden Gehölzen landschaftsgerecht gestaltet. Vor diesem Hintergrund ist ein erheblicher Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild nicht zu erwarten. Wenn man davon absieht, dass eine landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren geht, sind Kultur- und sonstige Sachgüter nicht beeinträchtigt. Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über den angeführten Funktionszusammenhang zwischen Tieren und Pflanzen sowie dem Boden- und Wasserhaushalt hinausgehen, liegen nicht vor.
Bei Nicht-Durchführung der Planung	Sofern die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt wird, wird das Plangebiet wie bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt oder liegt brach. Dabei werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen weiterhin zwischen der Bahnlinie, der Gewerbestraße (L835) und dem bestehenden Wohngebiet liegen und es werden keine besonderen Qualitäten für

	einen Lebensraum für Flora und Fauna entstehen. In Bezug auf den besonders schützenswerten Stauwasserboden im Plangebiet würde sich vor dem o.g. Hintergrund kein Biotop entwickeln, welches einen Lebensraum für seltene Tiere und Pflanzen darstellen würde.
--	--

3. Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Raiffeisenring“ sind unter Berücksichtigung der unter Kapitel 2 benannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.¹²

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan zielt darauf ab, das bestehende Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schürmann-Reismann“ zu erweitern und den bestehenden Mangel an gewerblich nutzbaren Flächen in Buldern zu decken. Die geplanten Gewerbeflächen stehen in einer unmittelbaren Verbindung zu dem bestehenden Gewerbegebiet „Buldern Nord-Ost - Teil II“ und liegen am Siedlungsrand, so dass keine Störungen auf bereits vorhandene Wohnbebauung auftreten werden. Insofern wurden keinen weiteren Varianten, die weiter von der Ortslage abgerückt wären, untersucht. Vor diesem Hintergrund gibt es keine alternativen Planvorschläge.

5. Zusätzliche Angaben

Die Umweltprüfung beruht auf dem bestehenden Planungsrecht sowie einer Bestandsaufnahme des heutigen Zustandes des Plangebietes. Gemäß § 4c BauGB sind die Städte und Gemeinden, angehalten erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, zu überwachen (Monitoring). Auf diese Weise können insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung erkannt und Abhilfe geleistet werden.

Vor dem Hintergrund, dass durch die Planung keine erheblichen und nicht ausgleichbaren Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist die Durchführung eines Monitoring nicht erforderlich.

6. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des im Westen angrenzenden Wohngebietes sowie für einen gewerblich genutzten Bereich im Osten des Plangebietes zu schaffen, da die benachbarten Plangebiete „Schürmann-Reismann“ und „Buldern Nord-Ost - Teil II“ hinsichtlich beider Nutzungsarten nahezu vollständig bebaut sind. Die sich durch die Erweiterung ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten der Gewer-

¹² zum Ausgleich der Biotope siehe Eingriffsbilanzierung vom 30.06.2013

beflächen sollen insbesondere dem ortsansässigen Gewerbe dienen. Insgesamt ist die Planung so ausgerichtet worden, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen den beiden Nutzungen durch eine entsprechend begrünte Wallanlage vermieden werden.

Im Ergebnis zeigen die Bestandsbeschreibung sowie -bewertung, dass das Umfeld des Plangebietes durch ein angrenzendes Allgemeines Wohngebiet im Westen, durch Industrie- und Gewerbegebiete nördlich des Plangebietes sowie durch landwirtschaftliche Nutzflächen östlich und südlich des Plangebietes geprägt ist. Die überörtlichen infrastrukturellen Verbindungen, Bahnlinie Wanne - Bremen sowie die Gewerbestraße (L835) sind ebenfalls prägende sowie rahmengebende Elemente des Plangebietes.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen weisen auch nur geringe bis mittlere Biotopwerte auf. Der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit einhergehende Versiegelung ermöglichte Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser ist unvermeidlich. Er wird in Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust naturnaher Biotoptypen kompensiert. Es ist zu erwarten, dass wegen der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des besonders schutzwürdigen Bodens im Plangebiet und aufgrund der Lage der L835 und der damit verbundenen „Heraustrennung“ des betroffenen Bereiches aus der entsprechenden Verbundfläche die natürlichen Bodenfunktionen sowie das Biotopenentwicklungspotenzial stark verändert bzw. deutlich verringert worden sind und somit dem Boden keine weitergehende Bedeutung zu kommt.

Der Immissionsschutz wird über verschiedene aktive Lärmschutzmaßnahmen sowohl entlang der Bahnlinie Wanne-Bremen als auch entlang der L835 gesichert. Außerdem werden an den geplanten Wohngebäuden nach den ermittelten Lärmpegelbereichen passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Ergebnisse der derzeit laufenden gutachterlichen Untersuchung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet, die durch die o.g. Verkehrsstrassen entstehen, werden im weiteren Verlauf des Planverfahrens berücksichtigt.

Weitere Schutzgüter sind durch die Planung nicht betroffen oder werden nur unwesentlich berührt. Im Rahmen des Vorhabens zu beachtende Grundbelastungen und Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Sollte der Bebauungsplan nicht umgesetzt werden, wird das Plangebiet weiter intensiv als Acker oder Grünland genutzt. Alternative Planungsmöglichkeiten entfallen aufgrund der ortsgebundenen Zielsetzung des Vorhabens.

Ein Monitoring zur Überwachung, inwieweit die Annahmen eingetroffen und die Vorgaben des Umweltberichts umgesetzt wurden, wird als nicht erforderlich angesehen.

Aufgestellt:
Dülmen, den 11.11.2015
Dez. III / FB 611
i.V.

Leushacke