

DER BÜRGERMEISTER  
Stadtentwicklung

Vorlagen-Nr.:	<b>BA 155/2022</b>
Berichterstattung:	Beigeordneter Stadtbaurat Mönter
Vorlagenersteller/in:	Frau Schwalb
Datum:	09.08.2022

## Öffentliche Beschlussvorlage

### Beratungsfolge:

Termin	Gremium	Zuständigkeit
01.09.2022	Bauausschuss	Vorberatung
22.09.2022	Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt:

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Auf dem Bleck, Teil I,, Teilbereich A

- a.) Beratung und Beschluss über eingegangene Stellungnahmen
- b.) Beschluss über die Begründung
- c.) Satzungsbeschluss

### Beschlussentwurf:

zu a.):

1. Der Stellungnahme des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 04.07.2019 sowie mit Schreiben vom 25.04.2022 wird hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhe entsprochen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG mit Schreiben vom 12.08.2019 und vom 16.05.2022 wird hinsichtlich des Immissionsschutzes entsprochen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Fachbereich Bauaufsicht zugeleitet.

3. Der Anregung der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen mit Schreiben vom 23.07.2019 wird entsprochen.
4. Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld mit Schreiben vom 05.08.2019 sowie vom 23.05.2022 hinsichtlich der notwendigen wasserrechtlichen Verfahren gem. §§ 8-10 WHG und § 57 Abs. 1 LWG sowie des Abstimmungsbedürfnisses hinsichtlich einzelfallbezogener Nutzungen von Grundwasser oder Erdwärme werden zur Kenntnis genommen.  
Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde zur Mitteilung der dem Eingriff des Bebauungsplanes zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen wird der zuständigen Abteilung Straßen- und Landschaftsbau zur Beachtung zugeleitet.  
Der Anregung der Brandschutzdienststelle hinsichtlich der mit Schreiben vom 23.05.2022 mitgeteilten Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von zwei Stunden wird gefolgt. Die weiteren Hinweise der Brandschutzdienststelle werden zur Kenntnis genommen und der Abteilung Straßenbau sowie den Stadtwerken Dülmen zugeleitet.
5. Die Stellungnahme der Regionalverkehr Münsterland GmbH mit Schreiben vom 01.08.2019 wird zur Kenntnis genommen.
6. Der in der Stellungnahme vom 26.04.2022 mitgeteilte Hinweis der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen wird zur Kenntnis genommen.
7. Der Stellungnahme der Rechtsanwälte Hüttenbrink und Partner in Vollmacht der Einwender 1 mit Schreiben vom 19.05.2022 wird nicht entsprochen.

Zu. b.):

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 184 „Auf dem Bleck, Teil I“, Teilbereich A wird in der gegenüber der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes unveränderten Fassung beschlossen.

Zu. c.):

Gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 184 „Auf dem Bleck, Teil I“, für den Teilbereich A zwischen der Lüdinghauser Straße, dem Irisweg, der Bahntrasse Dortmund – Gronau und dem Wirtschaftsweg Nr. 355 in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel bestehend aus dem Plangrundriss, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 21.07.2018 in der zurzeit geltenden Fassung als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan sowie die Begründung werden als gesonderte Niederschrift gemäß § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Dülmen aufbewahrt.

## **Begründung:**

### zu a.):

Auf der Grundlage des Entwurfsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 31.03.2022 ([Vorlage BA 013/2022](#)) wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 25.04.2022 bis einschließlich 24.05.2022 öffentlich ausgelegt und im gleichen Zeitraum die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf einzelne Festsetzungen zur Höhe von Gebäuden sowie zur Art der baulichen Nutzung, zur generellen Standortentscheidung, zum Immissionsschutz und auf den nachgelagerten Planvollzug.

Der dem Beschlussentwurf zu a) zugrundeliegende Abwägungsvorgang wird detailliert in **Anlage 1** ausgeführt.

### zu b.):

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 184 „Auf dem Bleck, Teil I“, Teilbereich A hat an der Beschlussfassung zum Bebauungsplan teilzunehmen, ohne jedoch einen formellen Bestandteil des Satzungsbeschlusses darzustellen. Da die Begründung gegenüber dem Entwurfsbeschluss nicht geändert worden ist, wird auf die entsprechende Anlage des o.g. Beschlussvorlage zum Entwurfsbeschluss verwiesen.

### zu c.):

Der Bebauungsplan Nr. 184 „Auf dem Bleck, Teil I“, Teilbereich A ist gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

## **Finanzierung:**

Mit Ausnahme des städtischen Anteils an den in der städtebaulichen Begründung genannten Kosten zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und Entwässerungseinrichtungen beschränkt sich der unmittelbar mit dem Beschluss verbundene gemeindliche Aufwand auf den Personalaufwand für die inhaltliche Betreuung und formale Abwicklung des Planverfahrens in dem für Bebauungsplanverfahren allgemein üblichen Rahmen.

In Vertretung

Gesehen

gez.

gez.

Stadtbaurat Mönter  
Beigeordneter

Hövekamp  
Bürgermeister

## **Anlagen:**

Anlage 1 – Begründung zu den Entscheidungen über die in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen



**Anlage 1 zur Beschlussvorlage**  
**Nr.: BA 155/2022**

**Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Auf dem Bleck, Teil I, Teilbereich A“**

**hier: Begründung zu den Entscheidungen über die in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Einwendungen**

Die im Rahmen der vom 04.07.2019 bis zum 05.08.2019 durchgeführten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 25.04.2022 bis einschließlich 24.05.2022 sowie während der zeitgleich durchgeführten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Auf dem Bleck, Teil I, Teilbereich A“ sind als Grundlage des Beschlussentwurfes zu a) der nachfolgenden Abwägung unterzogen worden:

**zu 1.:**

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 04.07.2019 (Anlage 1.1.1) und vom 25.04.2022 (Anlage 1.1.2)**

In seiner Stellungnahme mit Datum vom 04.07.2019 werden seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert, soweit die geplanten baulichen Anlagen eine Höhe von 30 m nicht überschreiten. Im Bebauungsplan wird die Gesamthöhe der Gebäude unter Bezug auf Normalhöhennull (NHN) in einem Maße beschränkt, dass diese eine Höhe von ca. 14,50 m nicht überschreiten, sodass der genannten Anforderung entsprochen wird.

Mit Schreiben vom 25.04.2022 wird außerdem darauf hingewiesen, dass durch die Lage des Plangebietes innerhalb der Emissionsschutzzone der Tower Barracks mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen sei. Bei der von dort bezeichneten Emissionsschutzzone handelt es sich nicht um einen im Immissionsschutzrecht verankerten oder in anderer Weise normativ definierten Schutzbereich, der als solcher i.d.R. der städtebaulichen Planung beachtlich wäre. Offenkundig handelt es sich um einen aus Sicht der Bundeswehr maßgeblichen Raum, in dem vom betreffenden Militärstandort ausgehende Immissionen nicht ausgeschlossen werden. Zwischen dem Plangebiet und den Tower Barracks befinden sich auf einer Strecke von etwa 1,4 km Luftlinie ein Waldstück sowie industriell und wohnbaulich genutzte Flächen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass mögliche durch die Tower Barracks verursachte Immissionen innerhalb des Plangebietes sich auf einem marginalen und unbeachtlichen Niveau bewegen, das zu keinem weitergehenden Prüfungsbedarf Anlass gibt.

**zu 2.:**

**Deutsche Bahn AG mit Schreiben vom 12.08.2019 (Anlage 1.2.1) und vom 16.05.2022 (Anlage 1.2.2)**

Der in den betreffenden Stellungnahmen der Deutschen Bahn enthaltene Hinweis zu den durch den Eisenbahnverkehr auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wird insofern berücksichtigt, als im Bebauungsplan Hinweise zum Immissionsschutz gegeben werden. Auf Grundlage der für das Jahr 2025 prognostizierten Schienenbelastungsdaten ist anhand eines Schätzverfahrens nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) die Lärmeinwirkung auf das Plangebiet ermittelt worden. Demnach werden

die maßgeblichen Orientierungswerte gem. DIN 18005 innerhalb des Plangebiets überschritten. Im Bebauungsplan wird daher auf die Anforderungen an die Ausführung der nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) verwiesen, die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche werden dargestellt.

Weiterhin weist die Deutsche Bahn darauf hin, dass für Einfahrten ein Mindestabstand von 30 m zum Bahnübergang unter der Berücksichtigung der Richtlinie 815 (Verkehrssicherheit an Bahnübergängen) einzuhalten sei. Da es sich bei der dazu in Bezug genommenen Richtlinie um ein unveröffentlichtes und offensichtlich ausschließlich bahninternes Regelwerk handelt, das als solches keine Relevanz für den Bereich des Bauplanungs- und Straßenverkehrsrechts entfaltet, besteht insoweit kein Erfordernis für diesbezügliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Zu- oder Abfahrten im Bereich des Wirtschaftsweges Nr. 355.

Die in den Stellungnahmen der DB darüber hinaus enthaltenen Forderungen und Hinweise zu ihrer Beteiligung in Baugenehmigungsverfahren, zum Ausschluss von Wasserzuleitungen auf das Bahngelände, zur Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen und zu Anpflanzungen im Grenzbereich der Bahnanlagen betreffen ausschließlich die Umsetzung des Bebauungsplanes und werden daher zur Kenntnis genommen sowie den Fachbereichen Bauaufsicht und Tiefbau zur ggf. weiteren Beachtung zugeleitet.

zu 3.:

**Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (IHK) mit Schreiben vom 23.07.2019 (Anlage 1.3)**

In ihrer Stellungnahme mit Datum vom 23.07.2019 regt die Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen an, zu prüfen, ob die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht analog zu den nicht störenden Handwerksbetrieben nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO mit den Zielen der Planung vereinbar sind. Hintergrund ist, dass die angesprochenen nicht störenden Gewerbebetriebe in dem betreffenden Vorentwurf des Bebauungsplanes als eine nach der BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässige Nutzung in den festgesetzten Baugebieten ausgeschlossen wurden, während Handwerksbetriebe als eine gemäß BauNVO in diesen Gebieten allgemein zulässige Nutzung keiner Beschränkung unterworfen wurden. Der Anregung der IHK ist insoweit zu folgen, als eine Zulässigkeit sonstiger, nicht störender Gewerbebetriebe einerseits eine begrenzte Nutzungsmischung ermöglicht, gleichwohl im Hinblick auf den Ausnahmetatbestand der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient, gewahrt bleibt. Die entsprechende Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wurde bereits in den öffentlich ausgelegten Planentwurf übernommen. Die IHK hat zu diesem Entwurf ausdrücklich keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

zu 4.:

**Kreis Coesfeld mit Schreiben vom 05.08.2019 (Anlage 1.4.1) und mit Schreiben vom 23.05.2022 (Anlage 1.4.2)**

Soweit seitens des Fachdienstes Niederschlagswasserbeseitigung grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen, werden die Hinweise auf die für die Gebietsentwässerung erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren gem. §§ 8-10 WHG sowie § 57 Abs. 1 LWG zu Kenntnis genommen und dem Abwasserwerk der Stadt Dülmen zur Beachtung zugeleitet. Da die Hinweise aus dem Aufgabenbereich

Grundwasser auf die wasserrechtlichen Anforderungen an den Betrieb von Eigenwasserversorgungsanlagen und an Anlagen zur Nutzung von Erdwärme dem Regelungsbereich des Bebauungsplanes entzogen sind und die Umsetzung des Bebauungsplanes betreffen, werden sie daher ebenfalls zur Kenntnis genommen und dem Fachbereich Bauaufsicht zur ggf. weiteren Beachtung zugeleitet.

Die Untere Naturschutzbehörde verweist im Schreiben vom 23.05.2022 auf die Mitteilungspflicht gemäß § 34 Abs. 5 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG – dort fälschlich als Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG angegeben), nach der die Gemeinden die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. BauGB, die in einem gesonderten Bebauungsplan festgesetzt sind oder Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden, der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen haben, damit diese die betreffenden Flächen oder Maßnahmen in das von ihr zu führende Kompensationsverzeichnis nach § 17 Abs. 6 BNatSchG übernehmen kann. Da der Bebauungsplan entsprechende Zuordnungsfestsetzungen zu den von der Stadt bereitgestellten Flächen außerhalb des Plangebietes beinhaltet, wird der Hinweis der für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zuständigen Abteilung Straßen- und Landschaftsbau zur Beachtung zugeleitet.

Im Schreiben mit Datum vom 23.05.2022 teilt die Brandschutzdienststelle eine notwendige Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz im Plangebiet mit. Nach Mitteilung der Stadtwerke Dülmen vom 14.07.2022 kann die entsprechende Menge über das Trinkwasserleitungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

Da die ergänzenden Hinweise auf die Anordnung und Zugänglichkeit von Hydranten sowie zur Lage und Gestaltung von Grundstückszufahrten im Hinblick auf den Einsatz von Rettungsfahrzeugen ebenfalls dem Regelungsbereich des Bebauungsplanes entzogen sind und die Umsetzung des Bebauungsplanes betreffen, werden sie zur Kenntnis genommen und der Abteilung Straßenbau sowie den Stadtwerken Dülmen zur entsprechenden Abstimmung bei betreffenden Straßenbaumaßnahmen zugeleitet.

zu 5.:

#### **Regionalverkehr Münsterland GmbH mit Schreiben vom 01.08.2019 (Anlage 1.5)**

Die Regionalverkehr Münsterland GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 01.08.2019 mit, dass hinsichtlich der entstehenden Wohnbebauung keine zusätzlichen Bushaltestellen benötigt werden und dass die bereits bestehenden Bushaltestellen im Umfeld des Plangebietes möglichst zu erhalten seien. Entlang des Wirtschaftswegs Nr. 355 besteht eine Bushaltestelle, die in minimalem Umfang in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragt, ohne dass damit der Bestandschutz des Gebäudes berührt wird oder werden soll. Insoweit wird die Anregung in diesem Sinne zur Kenntnis genommen.

zu 6.:

#### **Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 26.07.2019 (Anlage 1.6.1) und Schreiben vom 26.04.2022 (Anlage 1.6.2)**

Grundsätzlich teilt die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen in ihren Schreiben keine Bedenken gegen die Planung mit. In ihrer Stellungnahme mit Datum vom 26.04.2022 wird jedoch darauf hingewiesen, dass für die Herstellung des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs nach Möglichkeit Flächen innerhalb des Plangebietes in Anspruch genommen sowie die Aufwertung bereits bestehender Naturräume

vorgenommen werden sollen, da landwirtschaftliche Flächen zur Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln benötigt werden würden.

Soweit aus städtebaulichen Gründen ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann, wird bei der Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen auf die im städtischen Ausgleichflächenpool erhaltenen und zu diesem Zweck erworbenen und zur Verfügung stehenden Flächen zurückgegriffen. Da hierbei nicht ausschließlich Naturräume, die eine weitere Aufwertung erfahren können, zur Verfügung stehen, wird im Ergebnis auch auf zuvor landwirtschaftlich genutzte bzw. nutzbare Flächen zurückzugegriffen werden müssen.

zu 7.:

### **Einwender 1 mit Schreiben vom 19.05.2022 (1.7)**

Die durch die Rechtsanwälte Hüttenbrink und Partner in Vollmacht der Einwender 1 abgegebene Stellungnahme hat keinen unmittelbaren Bezug zum Plangebiet sowie zu den Inhalten des Bebauungsplanes, sondern beziehen sich auf die vorausgehende Standortentscheidung der Stadt Dülmen zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung für den Bereich des Bebauungsplanes durch entsprechende Darstellung einer Wohnbaufläche im Rahmen der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) bei gleichzeitiger Rücknahme einer zuvor dargestellten Wohnbaufläche zugunsten der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft für einen anderen Bereich des Stadtgebietes, in dem sich u. a. Flächen im Eigentum der Einwender befinden. In dem betreffenden Bauleitplanverfahren für die Bereiche „Auf dem Bleck“ und „Auf der Laube“ hatten die Einwender bereits mit den von ihnen hier erneut in Bezug genommenen Schreiben vom 08.10.2018, vom 19.08.2021 sowie vom 24.11.2021 Einwendungen vorgetragen. Über diese Einwendungen wurde im Rahmen der Abwägungsentscheidung durch entsprechenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 31.03.2022 (vgl. [BA 011/2022](#)) abschließend entschieden, diesen nicht zu entsprechen und in gleicher Sitzung der Beschluss über die 88. Änderung des FNP getroffen. Unabhängig davon, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist und sich die von den Einwendern nochmals vorgetragene Zielsetzung, ihr Grundstück „als Bauland“ auszuweisen, weder in rechtlichem noch in räumlichem Bezug zu dem hier betreffenden Planverfahren steht, kann zum inhaltlichen Verständnis der zugrundeliegenden Entscheidung auf die nachfolgenden Ausführungen aus der betreffenden Beschlussvorlage verwiesen werden.:

*„Mit den o.g. Schreiben (Anm. Schreiben vom 08.10.2018, vom 19.08.2021, vom 24.11.2021 und vom 22.02.2022) teilen die Einwender mit, dass grundsätzlich ein Bauinteresse für die sich in ihrem Besitz befindlichen Flurstücke innerhalb des Plangebietes „Auf der Laube“ besteht. Ferner führen sie aus, dass davon ausgegangen wurde, dass die Stadt Dülmen für den genannten Bereich einen rechtskräftigen Bebauungsplan aufstelle und es sich bei ihren Flächen um Bauerwartungsland handle.*

*Der sich in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt gem. § 5 BauGB als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Als vorbereitender Bauleitplan ohne Normcharakter entfaltet dieser keinen Anspruch auf die Verwirklichung der Darstellung in einem Bebauungsplan. Auch durch den im Jahr 2001 gefassten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Auf der Laube I“ und die im selben Jahr*

durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB entsteht entsprechend § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB kein Anspruch darauf, das Bauleitplanverfahren fortzuführen und zum Abschluss zu bringen.

Des Weiteren wird in den Schreiben auf die zentrale Lage der Grundstücke der Einwender zum Stadtzentrum, der angrenzenden Bebauung, der Nähe zum Grundversorgungszentrum Dernekamp und dem ehemaligen Kasernengelände verwiesen. Dagegen lägen die Flächen des Plangebietes „Auf dem Bleck I“ sehr weit entfernt vom Stadtzentrum.

Der Aussage der Einwender, die Fläche „Auf der Laube“ sei für eine wohnbauliche Entwicklung besser geeignet, wird nicht zugestimmt. Die Fläche „Auf dem Bleck I“ grenzt ebenfalls an die bestehende Bebauung an und weist eine ähnliche Entfernung zum Schul- und Kitastandort im Dernekamp auf. Die Erreichbarkeit des Bahnhofes und des Stadtzentrums kann zudem durch den in der Nähe befindlichen Bahnseitenweg ebenfalls sichergestellt werden. Darüber hinaus ist es seit einigen Jahren grundsätzlich im politischen Interesse, zunächst Flächen zu entwickeln, die sich in städtischen Eigentum befinden. Dieses wurde auch in den politischen Zielvereinbarungen zum Haushaltsplan 2018 und in den Folgejahren niedergeschrieben. Demnach ist die kommunale Bauleitplanung bei gleichwertiger planerischer Zielsetzung vorrangig auf in städtischem Eigentum befindliche Flächen auszurichten.

Des Weiteren wird von den Einwendern darauf verwiesen, dass im Rahmen der Flächenrücknahme im Bereich „Auf der Laube“ 1,5 ha mehr zurückgenommen werden sollen als das Plangebiet „Auf dem Bleck I“ groß sei. Vor diesem Hintergrund wird mit der Stellungnahme angeregt, die Flächen der Einwender weiterhin als Wohnbauflächen darzustellen, da dies auch dem weiterhin bestehenden Wohnraumbedarf Rechnung tragen würde.

Der Anregung der Einwender wird nicht gefolgt. Die Stadt Dülmen ist bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan an regionalplanerische Vorgaben gebunden. Im Rahmen der Regionalplanfortschreibung wird der rechnerische Bedarf an Allgemeinen Siedlungsbereichen für die Stadt Dülmen ermittelt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen werden derzeit jedoch mehr Flächen dargestellt als sie rechnerisch ermittelt wurden. Die Stadt Dülmen ist demnach verpflichtet die Größe der dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche zu reduzieren. Es ist daher folgerichtig, die durch den Flächentausch entstehende Differenz von 1,5 ha nicht anderweitig als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan darzustellen.

Ferner tragen die Einwender vor, dass die Begründung zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes in zahlreichen Punkten unpräzise sei. Den Feststellungen zur Erforderlichkeit der Planung, zur vorhandenen Nutzung des Plangebietes, zum Immissionschutz, zu den Belangen von Natur, Landschaft, Klima- und Bodenschutz könne nicht gefolgt werden. Im Folgenden wird auf die zuvor genannten Einwendungen eingegangen:

Bei der Auswahl der zurückzunehmenden Fläche wird geprüft, für welche Flächen bereits Restriktionen bekannt sind. Im ökologischen Fachbeitrag zum Rahmenplan Dernekamp wurde seinerzeit festgestellt, dass die Fläche der Einwender dem verorteten Biotopverbund zuzurechnen ist. Dieses wird zum Anlass genommen, diese Fläche nicht zu entwickeln und anderen, unter naturschutzfachlicher Sicht weniger problematischen Alternativen den Vorrang einzuräumen. Weiterhin wird versucht, eine Fläche in räumlichen Zusammenhang zur zu entwickelnden Fläche für den Flächentausch

auszuwählen. Dieses wurde bei der Auswahl der Fläche für die Flächenrücknahme berücksichtigt.

Die Einwender merken an, dass durch die Inanspruchnahme des Teiländerungsbereiches 1 („Auf dem Bleck I“) landwirtschaftliche Fläche verloren gehe, wobei die Stadt Dülmen anhand ihrer Ausführungen davon ausgehe, dass auch weiterhin Interesse an der landwirtschaftlichen Nutzung (Teiländerungsbereich 1) bestehe. In diesem Zusammenhang verweisen die Einwender auf die Ausführungen im Umweltbericht (vgl. S. 19).

Die Einwender beziehen sich bei ihrer Aussage auf den Umweltbericht, der ausführt, dass bei Nicht-Durchführung der Planung weiterhin die landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleibt. Ein explizites Interesse an der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung ist damit nicht verbunden. Unter dem Aspekt der Verdrängung der landwirtschaftlichen Nutzung wäre es somit im Ergebnis unerheblich, welche der zur Rede stehenden Flächen baulich entwickelt würden.

Im Rahmen der Stellungnahme führen die Einwender aus, dass die Erläuterungen in der Begründung zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes zu den Verbotstatbeständen für die Fläche „Auf der Laube“ nicht nachvollziehbar seien.

Die Aussagen zu den Verbotstatbeständen des BNatSchG beziehen sich auf die Flächenrücknahme und die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche. Daraus kann nicht geschlussfolgert werden, dass bei Realisierung einer wohnbaulichen Nutzung die Verbotstatbestände auf jeden Fall berührt werden.

Im Zusammenhang mit dem Lärmschutz wird von den Einwendern auf die Bahnstrecke und die damit verbundenen Lärmemissionen hingewiesen. Aus Sicht der Einwender seien derartige Nutzungskonflikte für die Flächen im Bereich „Auf der Laube“ nicht zu befürchten.

Die im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne durchgeführten Berechnungen zum Lärmschutz haben ergeben, dass für das Plangebiet „Auf dem Bleck I“ in einzelnen Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen ist. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen können diese jedoch mit geringem Aufwand seitens der Nutzer eingehalten werden. Entsprechende Regelungen hierzu wird die mit der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes betraute Stelle treffen. Ob für die Fläche „Auf der Laube“ Nutzungskonflikte aufgrund der Lärmemissionen der Fröbelstraße und des Gewerbegebietes ehemalige St. Barbara Kaserne gänzlich ausgeschlossen werden können, ist bislang nicht untersucht worden und kann somit nicht bestätigt werden.

Die Einwender sehen es als nicht sachgerecht an, dass die in ihrer Stellungnahme gekennzeichnete, nordöstlich an das Plangebiet „Auf der Laube“ angrenzende Fläche weiterhin als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werde.

Der von den Einwendern gekennzeichnete Bereich grenzt nur an den Teiländerungsbereich „Auf der Laube“ an. Die gültigen Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen werden für den genannten Bereich mit diesem Planverfahren nicht geändert. Insofern ist die Stellungnahme nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens und vor diesem Hintergrund nicht abwägungsrelevant. Sollte der genannte Bereich zukünftig einer Überplanung zugeführt werden, ist eine sachgemäße Abwägung aller Belange, wie in jedem Bauleitplanverfahren üblich, durchzuführen.

Die Einwender sehen es als nicht nachvollziehbar an, dass im Bereich „Auf der Laube“ mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten zu rechnen sei.

*Für die Durchführung der Artenschutzprüfung sind Informationen über das zu erwartende Artenspektrum (planungsrelevante Arten) im Plangebiet erforderlich. Für diesen Zweck wertet das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) regelmäßig alle verfügbaren Informationen über das Vorkommen von planungsrelevanten Arten in Nordrhein-Westfalen aus und bereitet diese auf der Ebene von Messtischblatt-Quadranten auf. Anhand dieser Daten wurde im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes für die Fläche „Auf der Laube“ die Einschätzung getroffen, dass planungsrelevante Arten vorhanden sein könnten.*

*Ferner tragen die Einwender vor, dass die prognostizierte Verbesserung des Umweltzustandes für die Fläche „Auf der Laube“ nicht nachvollziehbar sei.*

*Wie in der Begründung dargestellt, werden perspektivisch keine Vorhaben mehr für die genannte Fläche vorbereitet. Der Umweltbericht befasst sich unter Aspekt der Nicht-Durchführung der Planung (Darstellung Landwirtschaft) mit dem Umweltzustand, wenn weiterhin an der Realisierung der Wohnbaufläche festgehalten würde. Daher wird davon ausgegangen, dass der Umweltzustand sich perspektivisch verbessern kann, da keine Wohnbebauung im Teiländerungsbereich 2 entwickelt wird.“*

Ergänzend führen die Einwender in ihrem Schreiben mit Datum vom 19.05.2022 aus, dass der Übersichtsplan, der der öffentlichen Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.04.2022 beigelegt wurde und das Plangebiet zeigt, nicht eindeutig sei. Während dem Planzeichen in der Legende des Übersichtsplans die Bezeichnung „Teilbereich A“ zugeordnet werde, befinde sich innerhalb des Planes in diesem Bereich die vermeintlich widersprüchliche Bezeichnung „Auf dem Eich“.

Demgegenüber genügt die Bekanntmachung den Anforderungen, die gem. § 3 Abs. 2 BauGB an eine ortsübliche Bekanntmachung zu stellen sind. Die räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und des hier betroffenen Teilbereiches A sind im Übersichtsplan eindeutig zu erkennen und in der Legende des Übersichtsplanes unmissverständlich bezeichnet. Zudem beinhaltet die Bekanntmachung ergänzenden Angaben und Kennzeichnung zur Lage des Plangebietes über Straßen, die angrenzende Bahntrasse, Bauwerke und Flurbezeichnungen. Bei der Angabe „Auf dem Eich“ handelt es sich um eine Gewannenbezeichnung als Teil der dem Übersichtsplan zugrundeliegenden Amtlichen Basiskarte, die insoweit eine weitere Lageinformation zu bieten geeignet ist.

Die weiteren Ausführungen der Einwender in ihrer Stellungnahme vom 19.05.2022 sind inhaltlich mit den bereits beschriebenen Anregungen identisch und beinhalten insoweit ebenfalls keine abwägungsrelevanten Sachverhalte für den hier betreffenden Bebauungsplan.



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und  
Dienstleistungen der Bundeswehr**  
Infra I 3



**Infrastruktur**  
**Wir. Dienen. Deutschland.**

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und  
Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019

Stadt Dülmen  
Overbergplatz 3  
48249 Dülmen

Fontainengraben 200, 53123 Bonn  
Postfach 29 63, 53019 Bonn  
Telefon: +49 (0)228 5504- 4597  
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763  
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

**Nur per E-Mail** m.kather@duelmen.de

Aktenzeichen

Bearbeiter/-in

Bonn,

45-60-00 /K-III-932-19

Herr Nogueira Duarte Mack

4. Juli 2019

BETREFF **Anforderung einer Stellungnahme;**

hier: Aufstellung des Bebauungsplan "Auf dem Blick!"

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB

BEZUG Ihr Schreiben vom 04.07.2019 - Ihr Zeichen 611.ka

ANLAGE - / -

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile -eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Nogueira Duarte Mack



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Dülmen  
Overbergplatz 3  
48249 Dülmen

**Nur per E-Mail** Behördenbeteiligung

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 / K-III-0430-22	Herr G. Schmidt	0228 5504-5463	baludbwtoeb@bundeswehr.org	25.04.2022

### Anforderung einer Stellungnahme;

BETREFF Verfahren zur aufstellung des BBO Auf dem Bleck I, Teilbereich A  
hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB  
BEZUG Ihr Schreiben vom 25.04.2022 - Ihr Zeichen: Mail vom 25.04.2022-00:20

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Der Planbereich liegt in der Emissionsschutzzone der Tower Barracks-US-.  
Ich weise darauf hin, dass hier mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen ist.  
Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.



BUNDESAMT FÜR  
INFRASTRUKTUR,  
UMWELTSCHUTZ UND  
DIENSTLEISTUNGEN DER  
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200  
53123 Bonn  
Postfach 29 63  
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 55045463  
Fax + 49 (0) 228 55489-5763

[WWW.BUNDESWEHR.DE](http://WWW.BUNDESWEHR.DE)

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

G. Schmidt

Allgemeine Information: Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form(E-Mail /Internetlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick).  
Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

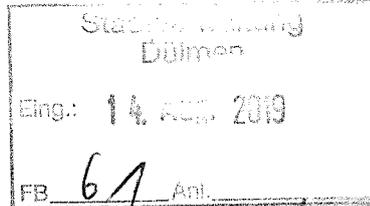
*Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*

INFRASTRUKTUR



Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Erna-Scheffler-Str. 5, 51103 Köln

Stadt Dülmen  
Stadtentwicklung  
Herr Marius Kahter  
Postfach 1551  
48236 Dülmen



Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region West  
Erna-Scheffler-Straße 5  
51103 Köln  
www.deutschebahn.com

Robert Lemper  
Tel.: 0221 141-3712  
robert.lemper@deutschebahn.com  
Zeichen: CS.R-W-L(A) Im  
TÖB-KÖL-19-57705

12.08.2019

**Ihr Zeichen: 611.ka**  
**Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Bleck I“**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Kather,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Folgende Punkte bitten wir zu berücksichtigen, bzw. mit aufzunehmen:

- Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb;
  - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Alexander Doll  
Berthold Huber  
Prof. Dr. Sabina Jeschke  
Ronald Pofalla  
Martin Seiler

Unser Anliegen:





2/2

Bei den Planungen sind folgende Hinweise zu beachten:

- Die Tiefe von Ausschachtungen von Fundamenten etc. müssen außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen.
- Bei der Planung von Zufahrten in der Nähe von Bahnübergängen ist zu berücksichtigen, dass die Zufahrt nur in einem Abstand  $\geq 25$  Meter zu Bahnübergängen zulässig ist. Hierzu ist die Richtlinie RIL 815 zu beachten, die die Räumstrecke / Aufstelllänge regelt.
- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.
- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtungen von Parkplatzflächen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Anpflanzungen im Grenzbereich zur DB sind mit der DB Netz AG abzustimmen. Die Richtlinie 883.03xx „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ ist zu beachten.

Bei konkreten Bauvorhaben können sich die vorgenannten Hinweise und Auflagen ändern, erweitern oder entfallen. Somit erhebt die v.g. Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit sondern dient der Orientierung.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

12.08.2019

X

i.V.

Signiert von: Dennis Trobisch

i. A. Robert Lemper



Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Erna-Scheffler-Str. 5, 51103 Köln

Stadt Dülmen  
Stadtentwicklung  
Frau Isabel Schwalb  
Postfach 1551  
48236 Dülmen

E-Mail: [i.schwalb@duelmen.de](mailto:i.schwalb@duelmen.de)

DB AG  
DB Immobilien  
Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht  
Erna-Scheffler-Straße 5  
51103 Köln  
[www.deutschebahn.com](http://www.deutschebahn.com)

Herr Robert Lemper  
0221 / 141 - 3712  
[Robert.Lemper@deutschebahn.com](mailto:Robert.Lemper@deutschebahn.com)  
[DBSImm-KLN-Baurecht@deutschebahn.com](mailto:DBSImm-KLN-Baurecht@deutschebahn.com)

Zeichen: (CR.R O41) Im  
TOEB-NW-22-131934

16.05.2022

**Ihr Zeichen: 611**  
**Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Bleck I, Teilbereich A"**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Schwalb,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Folgende Punkte bitten wir zu berücksichtigen, bzw. mit aufzunehmen:

- Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb;
  - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.

Beachten Sie auch den Punkt Zufahrt, wie bereits bei der Stellungnahme zur 88. Änderung FNP "Auf dem Bleck I" vermerkt:

- Planung von Zufahrten im Bereich des BÜ's:

Sollte eine Zufahrt in der Nähe des Bahnüberganges geplant werden, so darf diese erst ab einem Abstand "NEU >30 Meter" (RIL 815: 25m Aufstelllänge + 5m Sicherheitszuschlag) errichtet werden.

Unsere Stellungnahme zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt unverändert fort.

...

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Dr. Levin Holle  
Berthold Huber  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta  
Ronald Pofalla  
Martin Seiler





2/2

Sie erhalten diese Stellungnahme in digitaler Form. Sie kann Ihnen bei Bedarf auch in Papierform per Post zugestellt werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass sollten wir keine gegenteilige Information erhalten, die digitale Stellungnahme ausreichend ist und von Ihnen anerkannt wird.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

X

i. V.

X

i. A.

**+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++**

**\*\*\* NEU bei DB Immobilien \*\*\***

**Chatbot Petra** steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>



IHK Nord Westfalen | Postfach 4024 | 48022 Münster

Stadt Dülmen  
Planungsamt  
Postfach 15 51  
48236 Dülmen

Industrie- und Handelskammer  
Nord Westfalen

Sentmaringer Weg 61  
48151 Münster  
[www.ihk-nordwestfalen.de](http://www.ihk-nordwestfalen.de)

Ansprechpartner:  
Ulf Horstmann

Telefon 0251 707-240  
Telefax 0251 707-8240  
[horstmann@ihk-nordwestfalen.de](mailto:horstmann@ihk-nordwestfalen.de)

23. Juli 2019

hst/by

### **Bebauungsplan Auf dem Bleck I**

Ihr Zeichen 611.ka, Ihr Schreiben vom 04.07.2019, Unser Zeichen: 115350  
hier: Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 04.07.2019  
übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.

Grundsätzlich stehen wir den Planungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht ablehnend gegenüber. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen, mit denen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) ausgeschlossen werden sollen, regen wir an zu prüfen, ob die nach § 4 (3) 2 ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht analog zu den nicht störenden Handwerksbetrieben nach § 4 (2) 2 – diese sollen planungsrechtlich zulässig sein - mit den Zielen den Planung vereinbar sind.

Freundliche Grüße

Ulf Horstmann

**Stellungnahme(n) (Stand: 05.08.2019)**

Sie betrachten: Auf dem Bleck I  
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  
 Zeitraum: 04.07.2019 - 05.08.2019

Behörde:	<b>Kreis Coesfeld</b>
Frist:	05.08.2019
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Martina Stöhler, am: 05.08.2019 , Aktenzeichen: -</p> <p>Stadt Dülmen          Stadtentwicklung          z. Hd. Herrn Marius Kather          Heinrich-Leggewie-Straße 13</p> <p>48236 Dülmen</p> <p>Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld          Postanschrift: 48651 Coesfeld          Abteilung: 01 - Büro des Landrats          Geschäftszeichen:          Auskunft: Frau Stöhler          Raum: Nr. 143, Gebäude 1          Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-9111          Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0          Telefax: 02541 / 18-9198          E-Mail: Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de          Internet: www.kreis-coesfeld.de</p> <p>Datum: 05.08.2019</p> <p>Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Bleck I“</p> <p>Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrter Herr Kather,</p> <p>zu dem o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:</p> <p>Der Aufgabenbereich Niederschlagswasserbeseitigung kann eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage der konkreten Entwässerungsplanung abgeben. In diesem Zusammenhang wird auf die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren gem. §§ 8 WHG und 57 I LWG hingewiesen.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde erklärt:          Das mit dem Verfahren verbundene Biotopwertdefizit in Höhe von 56.629 Punkten (berechnet nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, hrsg. vom Land NRW. (Stand 18.07.1995) soll über eine externe Ausgleichsfläche des bestehenden Ökokontos der Stadt Dülmen (Gemarkung Dülmen Kirchspiel, Flur 106, Flurstück 109) ausgeglichen werden.</p> <p>Gegenüber der geplanten Kompensation bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle lautet:          In der Begründung sind keinerlei Angaben zur Löschwasserversorgung gemacht worden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 Abs. 2 BHKG und § 38 LandesWasserG Aufgabe der Gemeinde und sollte daher bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden.</p>

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 h sicherzustellen.

Die zur Löschwasserentnahme erforderlichen Hydranten sind so anzuordnen, dass eine Entfernung von einem Hydranten zu einem Objekt 75 m und zwischen zwei Hydranten 150 m nicht überschritten wird und Wasser leicht entnommen werden kann.

Die übrigen Fachdienste erheben keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Stöhler

Anhänge: -

Nachträge: -

manuelle Einträge: -

**Stellungnahme(n) (Stand: 23.05.2022)**

Sie betrachten: Auf dem Bleck I, Teilbereich A  
 Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB  
 Zeitraum: 25.04.2022 - 24.05.2022

Behörde:	<b>Kreisverwaltung Coesfeld</b> 01 - Büro des Landrats
Frist:	24.05.2022
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Martina Stöhler, am: 23.05.2022 , Aktenzeichen: -</p> <p>Stadt Dülmen          Stadtentwicklung          Frau Schwalb          Postfach 1551            48236 Dülmen</p> <p>Hausanschrift Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld          Postanschrift 48651 Coesfeld          Abteilung 01 - Büro des Landrates          Geschäftszeichen          Auskunft Frau Stöhler          Raum Nr. 131a, Gebäude 1          Telefon-Durchwahl 02541 / 18-9111          Telefon-Vermittlung 02541 / 18-0          Fax 02541 / 18-          E-Mail <a href="mailto:Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de">Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de</a>          Internet <a href="http://www.kreis-coesfeld.de">www.kreis-coesfeld.de</a></p> <p>Datum 23.05.2022</p> <p>Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Bleck I, Teilbereich A“</p> <p>Hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Schwalb,</p> <p>zu dem o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:</p> <p>Aus Sicht des Fachdienstes Niederschlagswasserbeseitigung bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den B-Plan. Auf die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge nach §§ 8, 9, 10 WHG und § 57 Abs.1 LWG wird hingewiesen.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde erklärt, dass der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans „Buldern“ liegt. Widersprechende Festsetzungen sind für diesen Bereich nicht getroffen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes weicht der Landschaftsplan an dieser Stelle zurück (§ 20 Abs.4 Landesnaturschutzgesetz).</p> <p>Das mit dem Vorhaben verbundene Kompensationsdefizit von ca. 49.760 Biotopwertpunkten (berechnet nach dem Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld (Kreis Coesfeld, 2006) soll einer Ausgleichsfläche der Stadt Dülmen (Gemarkung Dülmen Kirchspiel, Flur 85, Flurstück 41) zugeordnet werden. Dem Verfahren wird zugestimmt.</p> <p>Veröffentlichung der Ausgleichsmaßnahmen im Kompensationsverzeichnis          Zusätzlich wird auf die Veröffentlichungspflichten des § 34 Landesnaturschutzgesetz hingewiesen, welcher am 19.02.2022 in Kraft getreten ist. Hierzu sind die Ausgleichsmaßnahmen nach Satzungsbeschluss abschließend mitzuteilen:</p> <p>(1) Die unteren Naturschutzbehörden führen das Kompensationsverzeichnis nach § 17 Absatz 6 des Bundesnaturschutzgesetzes für ihren Zuständigkeitsbereich. Im Rahmen dieses Verzeichnisses sind auch die nach § 34 Absatz 5 des Bundesnaturschutzgesetzes durchgeführten Maßnahmen zur Sicherung des Zusammenhangs des Netzes Natura 2000 (Kohärenzsicherungsmaßnahmen), die nach</p>

§ 44 Absatz 5 des Bundesnaturschutzgesetzes durchgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die nach § 53 durchgeführten Schadensbegrenzungsmaßnahmen gesondert auszuweisen. Die für die Festsetzung der Maßnahmen zuständigen Behörden haben den unteren Naturschutzbehörden die Flächen sowie Art und Umfang der darauf durchzuführenden Maßnahmen, die Art der Sicherung der Maßnahmen und nachfolgend deren Umsetzung mitzuteilen. Dies gilt nicht für diejenigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Fläche kleiner als 500 Quadratmeter ist. Die Gemeinden übermitteln den unteren Naturschutzbehörden die erforderlichen Angaben, wenn Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinn des § 1a Absatz 3 des Baugesetzbuchs in einem gesonderten Bebauungsplan festgesetzt sind oder Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Hierfür gilt ebenfalls die Anwendbarkeitsschwelle des Satzes 4.

Der Aufgabenbereich Grundwasser gibt folgenden Hinweis:

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen

Dem vorgelegten Bebauungsplan wird aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen Hinweise der Brandschutzdienststelle berücksichtigt werden:

Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und des Katastrophenschutzes (BHKG) Aufgabe der Gemeinde.

Der Löschwasserbedarf der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu 3 Vollgeschosse und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h (= 1.600 l/min) (Wohngebäude der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 auch in Holzbauweise) für eine Löszeit von 2 Stunden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff gem. Fachempfehlung zur „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ des DVF, der AGBF bund und des DVGW von Oktober 2018 in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein muss. Weiterhin müssen Hydranten so im Straßenquerschnitt installiert werden, dass die Wasserentnahme leicht möglich ist. Eine Installation in ausgewiesenen Parkflächen ist nicht zulässig.

Sind verkehrsberuhigte Maßnahmen vorgesehen, so sind die Zufahrten zu den Grundstücken gem. § 5 BauO NRW nach „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ so zu planen, dass der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nicht eingeschränkt oder behindert wird.

Die Planunterlagen haben vorgelegen und wurden aus gesundheitlicher Sicht geprüft.

Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht, im Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung im Südosten der Stadt Dülmen, eine Wohnbebauung vor. Diese soll sich vorwiegend an den angrenzenden Siedlungsbereichen orientieren und eine ähnliche Siedlungstypologie aufweisen, jedoch im Hinblick auf die Erfordernisse der flächenschonenden Siedlungsentwicklung eine vergleichsweise höhere bauliche Dichte zulassen. Vor diesem Hintergrund sollen im Plangebiet überwiegend die Voraussetzungen für die Errichtung ein- und zweigeschossiger Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Darüber hinaus soll im Teilbereich entlang der Bahnstrecke der Bau zweigeschossiger Reihenhäuser und ergänzend die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.

Bezüglich Lärm wurde, auf Grundlage der von der Deutschen Bahn AG zur Verfügung gestellten und für das Jahr 2025 prognostizierten Schienenbelastungsdaten und des vereinfachten Schätzverfahrens der DIN 18005, die von der angrenzenden Bahnstrecke ausgehenden Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet ermittelt. Hiernach zeigte sich für einzelne Bereiche eine deutliche Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte. Für die Tagstunden zeigte sich eine Überschreitung von bis zu 9 db(A) sowie für die Nachtstunden eine Überschreitung von bis zu bis zu 15 db(A).

Lärm gehört zu Umweltbeeinträchtigungen, die zu den größten Belästigungen führen und gesundheitliche Schädigungen hervorrufen können. Auswirkungen von Lärm sind u.a.

Konzentrationsstörungen, Schlafstörungen, Kopfschmerzen, Unlustgefühl, Aggressionen sowie die Abnahme der körperlichen und geistigen Leistungsfähigkeit. Der Einfluss von Lärm auf die Gesundheit ist in Grad der Schädigung nicht nur von der Höhe des Pegels, sondern auch von der Dauer der Einwirkung abhängig.

Vor diesem Hintergrund wird durch die Stadt Dülmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Anforderungen zur Ausführung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) hingewiesen. In diesem Zusammenhang sind zur Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile die entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die DIN 4109 stellt Anforderungen an den Schallschutz um sicherzustellen, dass die

Bewohner der Gebäude  
keinen Schaden an Leben und Gesundheit erleiden und vor unzumutbaren Belästigungen geschützt sind.  
Bezüglich Geruch ist festzustellen, dass unmittelbar südöstlich des Plangebietes zwei Hofstellen gelegen sind. Nach einer durchgeführten überschlägigen Ermittlung der Geruchsimmissionen auf der Basis der Tierplätze und der VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2 werden die maßgeblichen Immissionswerte für Wohngebiete im gesamten Plangebiet nicht überschritten, so dass nachteilige oder gesundheitsgefährdende Geruchsimmissionen nicht zu erwarten sind.  
Seitens des Gesundheitsamtes bestehen unter der Voraussetzung der rechtsverbindlichen Festsetzung zur Ausführung der DIN 4109 im Bebauungsplan keine Einwände gegen das Vorhaben.

Aus Sicht der Abteilung Straßenbau bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Stöhler

Anhänge: -

Nachträge: -

manuelle Einträge: -

## Kather, Marius

---

**Von:** Frank Schaepers [Frank.Schaepers@rvm-online.de]  
**Gesendet:** Donnerstag, 1. August 2019 09:26  
**An:** Kather, Marius  
**Betreff:** AW: Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Auf dem Bleck I der Stadt Dülmen

Hallo Herr Kather,

ich möchte mich für den sehr angenehmen Termin am 30.07.2019 bedanken.

Aus Sicht der RVM freuen wir uns darauf, dass ein neues Baugebiet entsteht.

Wie im Termin schon erwähnt wäre es aus unserer Sicht wünschenswert die in der Umgebung schon bestehenden Haltestellen zu erhalten um den zu erwartenden Schülerstrom bewältigen zu können.

Weitere oder zusätzliche Haltestellen werden aus unserer Sicht auf absehbare Zeit für dieses Vorhaben nicht benötigt.

Vielen Dank nochmal für das konstruktive Gespräch am 30.07.

Mit freundlichen Grüßen  
Frank Schäpers

**Frank Schaepers**  
Disponent Fahrdienstleitung Dülmen

Regionalverkehr Münsterland GmbH  
Münsterstraße 29  
48249 Dülmen  
Telefon: 02594 6021  
Telefax: 02594 6021  
[Frank.Schaepers@rvm-online.de](mailto:Frank.Schaepers@rvm-online.de)

Besuchen Sie uns im Internet unter:  
[www.rvm-online.de](http://www.rvm-online.de)  
[www.facebook.com/meine.rvm](https://www.facebook.com/meine.rvm)

Die Schlaue Nummer für Bus & Bahn in NRW:  
01806 504030  
(Pro Verbindung: 20 ct. aus dem deutschen Festnetz, Mobilfunk max. 60 ct.)

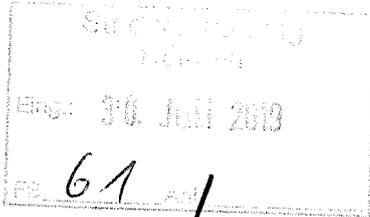
Sitz: Münster - Registergericht: Amtsgericht Münster HRB 461  
Geschäftsführer: Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) André Pieperjohanns  
Aufsichtsratsvorsitzender: Kreisdirektor Joachim L. Gilbeau

Ein Unternehmen der WVG-Gruppe:



Landwirtschaftskammer NRW · Borkener Str. 25 · 48653 Coesfeld

Stadt Dülmen  
Stadtentwicklung  
Postfach 15 51  
48236 Dülmen



*AG - 3007*

*10 n 3077*

*3107*

Kreisstelle

Coesfeld

Recklinghausen

Borkener Str. 25, 48653 Coesfeld

Tel. 02541 910-0, Fax -333

Mail coesfeld@lwk.nrw.de

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Herr Entrup

Durchwahl 02541/910-329

Fax 02541/910-333

Mail reinhard.entrup@lwk.nrw.de

Ihr Schreiben 611. ka + 612.alt

vom 04.07.2019

88\_AFP\_BB\_Bleck\_Laube\_Dülmen.docx

Coesfeld 26.07.2019

**88. Flächennutzungsplanänderung Auf dem Bleck I und Auf der Laube und Aufstellung des Bebauungsplanes Auf dem Bleck I**

**hier: Beteiligung der Behörden und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB**

Zu den o. g. Planungen wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben:

Aus landwirtschaftlicher Sicht werden zu den o. g. Planungen keine Anregungen geltend gemacht.

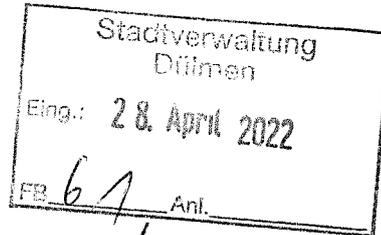
Im Auftrag

Entrup

*1. 611, 612  
0 für  
2-612*

Landwirtschaftskammer NRW · Borkener Straße 25 · 48653 Coesfeld

Stadt Dülmen  
Stadtentwicklung  
Postfach 15 51  
48236 Dülmen



Kreisstelle

Coesfeld

Recklinghausen

Borkener Str. 25, 48653 Coesfeld  
Tel. 02541 910-0, Fax -333

Mail coesfeld@lwk.nrw.de

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Melanie Wilmer-Jahn

Durchwahl 02541/910-263

Fax 02541/910-333

Mail Melanie.Wilmer-Jahn@lwk.nrw.de

Ihr Schreiben 611

vom 25.04.2022

BB\_Auf\_dem\_Bleck\_I\_Dülmen.docx

Coesfeld 26.04.2022

**Bebauungsplan Auf dem Bleck I, Teilbereich A**

**hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

*6.11  
Schw 28.04  
-> Schw. b. RS.*

Zu den o. g. Planungen wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben:

Grundsätzlich verweise ich auf die Stellungnahme vom 26.07.2019.

Im Verlauf der weiteren Planung werden Kompensationsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie artenschutzbezogene Maßnahmen erforderlich (vgl. § 13 ff BNatSchG). Um eine landwirtschaftsschonende Umsetzung solcher Maßnahmen zu gewährleisten, sollte die Aufwertung vorhandener Naturräume (auch am Gewässer- und Uferrandbereich im Rahmen der WRRL)\*, Maßnahmen der Landschaftsplanung, Ökokonten oder produktionsintegrierte Kompensation unter Begleitung der „Stiftung Westfälische Kulturlandschaft“ erfolgen. Wenn möglich, sollte ein Teil der Kompensation innerhalb des Baugebietes erfolgen (Ausgestaltung Satzung). Die Landwirtschaft ist dringend auf Fläche zur Nahrungsmittel- und Futterproduktion angewiesen.

\* Aufwertung vorhandener Naturräume (auch am Gewässer- und Uferrandbereich im Rahmen der WRRL): Durch das Vorhaben werden ggf. Bäche, Flüsse oder Gewässersysteme betroffen sein, sodass grundsätzlich die Durchführung von Umsetzungsfahrplan-/ Bewirtschaftungs-/ Maßnahmenprogramm-Maßnahmen der EU-WRRL als Kompensationsmaßnahmen u.E. räumlich-funktional zulässig und durchführbar sind.

Die Biotopbewertungs- und Kompensationsbewertungsverfahren sind – entsprechend des Grundsatzes 7.5-2 LEP NRW 2019, auf die Minimierung der entsprechenden Ausgleichsflächenbedarfe hin anzuwenden.

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Konto der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

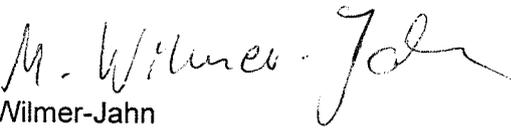
DZ Bank AG  
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293

IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13  
Steuer-Nr. 337/5914/0780

BIC: GENODEM33XXX

Dies betrifft sowohl die Anwendung des ELES, dessen Anwendung aus agrarstruktureller Sicht grundsätzlich zu begrüßen ist, als auch vor allem die Anwendung des Bewertungsverfahrens Kompensation Blau bzw. des Bewertungsverfahrens für Ausgleichsmaßnahmen am Gewässer (Koenzen), die grundsätzlich mindestens doppelte Ökopunkte für Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern vorzusehen, ermöglichen.

Im Auftrag

  
Wilmer-Jahn

## HüttenbrinkPartner

HüttenbrinkPartner Rechtsanwälte mbB · Piusallee 20-22 · 48147 Münster



Stadt Dülmen  
FB Stadtentwicklung/z. H. Frau Anja Althoff  
Heinrich-Leggewie-Straße 13

48249 Dülmen

per E-Mail vorab: [s.althoff@duelmen.de](mailto:s.althoff@duelmen.de)

**Norbert Burke**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht  
Fachanwalt für Vergaberecht

**Dr. Marcus Schiller**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Medizinrecht

**Dr. Daniel Weber**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Florian Bleyer**  
Rechtsanwalt und Notar  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Handels- und  
Gesellschaftsrecht

**Ricarda Esch**  
Rechtsanwältin

**Volko Krull**  
Rechtsanwalt

Datum  
19.05.2022

Aktenzeichen  
461/21 W05  
D18/255-22

Sekretariat Dr. Daniel Weber  
Stephanie Welker · Durchwahl -27  
[welker@huettenbrink.com](mailto:welker@huettenbrink.com)

### **Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184 „Auf dem Bleck, Teil I, Teilbereich A“; Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Althoff,  
sehr geehrter Herr Mönter,

in obiger Angelegenheit möchten wir die Gelegenheit nutzen, um namens und kraft Vollmacht unserer Mandanten, [REDACTED], im Rahmen der laufenden Offenlage zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Auf dem Bleck, Teil I, Teilbereich A“ vorzutragen.

#### **I.**

Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass wir uns bereits zum Verfahren zur 88. Änderung des Flächennutzungsplans für die Bereiche „Auf dem Bleck I“ und „Auf der Laube“ eingelassen haben. Auf unsere Ausführungen vom 19.08.2021, 24.11.2021 und 22.02.2022 und auf diejenigen unserer Mandanten vom 08.10.2018 weisen wir ausdrücklich hin und beziehen sie in diese Stellungnahme ein. Zwecks schnelleren Zugriffs übersenden wir die

vorgenannten Schriftstücke, die inhaltlich weiterhin uneingeschränkt Geltung beanspruchen, als **Anlagen 1-4**.

Unsere Mandanten verfolgen weiterhin das Ziel, dass ihre Grundstücke als Bauland ausgewiesen werden, was durch die endgültige Festsetzung allein des anderen Gebiets als Bauland u.U. verhindert, jedenfalls jedoch erheblich verzögert würde.

## II.

Neben unserem bisherigen Vorbringen möchten wir nur punktuell ergänzen:

### 1.

Im Rahmen der Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Coesfeld (Nr. 11/2022, Bl. 70-72) wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den „mitveröffentlichten Übersichtsplan“ – Bezug genommen. Dieser wiederum verhält sich widersprüchlich: Der doppelt gestrichelte Bereich wird in der Legende „Teilbereich A“ genannt, in dem Übersichtsplan hingegen „Auf dem Eich“. Unsere Mandanten fragen sich, was nun gelten soll.

### 2.

Es erschließt sich weiterhin nicht, warum die Stadt vorhandene, als Wohnraum vorgesehene Flächen aufgibt und bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen neu zum Wohnraum erklärt.

Dabei stellt sich insbesondere die Frage, warum die nun avisierte Wohnbebauung auf ökologisch wertvollen Flächen erfolgen soll. Die von der Stadt angebrachte Erwägung der innerstädtischen Verdichtung, die die bodenbezogenen Belange aufwiegen soll, trifft auf den bisher angedachten Bereich ebenfalls zu. Ferner handelte es sich bei dem Gebiet „Auf der Laube“ sehr viel eher um eine Innenstadtverdichtung als bei dem Gebiet „Auf dem Bleck I“. Schließlich befindet sich bei ersterem bereits jetzt in jeder Richtung angrenzende Bebauung. Bei dem Gebiet „Auf dem Bleck I“ handelt es sich jedoch eher um eine Ausweitung der Wohnbebauung nach außen denn um eine Verdichtung. Schließlich grenzt hier im Südwesten keine Bebauung und im Südosten lediglich eine bisher freistehende Bauernschaft an.

Außerdem gilt es zu beachten, dass nun eine ökologisch wertvolle Landwirtschaftsfläche Bauland werden soll. Bei den Flächen im Gebiet „Auf der Laube“ handelt es sich jedoch um weniger ökologisch wertvolle Acker- und teils lediglich Weideflächen, sodass sich an dieser Stelle eine Wohnbebauung weniger negativ auf die Bodenbelange auswirken würde. Wir

haben bereits vorgetragen, dass der als besonders schützenswert dargestellte Bewuchs in Teilen von „Auf der Laube“ über die Maßen positiv dargestellt wird.

Jedenfalls ist jedoch unter keinem Aspekt verständlich, weshalb die Stadt einen Austausch der Bereiche, in denen gebaut werden soll, vorgenommen hat; keiner der vorgebrachten Erwägungsgründe ist derart zwingend, dass das Vertrauen der Bürger in eine verlässliche Planung enttäuscht werden musste.

### 3.

Weiterhin erschließt sich nach wie vor nicht, weshalb die Stadt im Zuge der Planung eine Reduzierung der Wohnbebauung i.H.v. 1,5 ha bezogen auf das Stadtgebiet vornimmt. Dies deckt sich schließlich nicht mit dem im Rahmen der Bauleitplanung erwähnten weiterhin drängenden Bedarf an (zusätzlichem) Wohnraum (Begründung des Bebauungsplans, S. 5; Begründung des FNP, S. 3 f.).

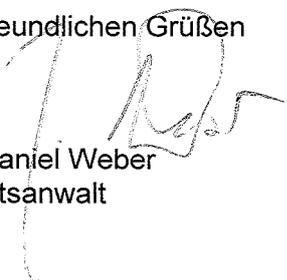
In diesem Zusammenhang sei nochmals erwähnt, dass unsere Mandanten bereits eine Möglichkeit entwickelt haben, wie eine Bebauung ihrer Grundstücke erfolgen könnte. Da auch sie besonderen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum anerkennen, wären sie durchaus bereit, im Zusammenhang mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nebst städtebaulichem Vertrag gerade diesem Aspekt Rechnung zu tragen und gerade bei der Schaffung von – händeringend gesuchten - preisgedämpftem Wohnraum behilflich zu sein.

### III.

Wir bitten daher erneut, das Bauleitverfahren zugunsten von „Auf dem Bleck I“ und zu Lasten von „Auf der Laube“ aufzugeben bzw. an die Bedarfe der Bürger anzupassen.

Bitte halten Sie sich vor Augen, dass es zwischen den Gebieten „Auf dem Bleck I“ und „Auf der Laube“ kein „entweder/oder“ sein sollte, sondern zumindest ein „und“. Insbesondere angesichts des bestehenden Wohnungsdrucks erscheint das „und“ geboten.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Daniel Weber  
Rechtsanwalt

[REDACTED]

An die  
Stadt Dülmen  
Heinrich Leggewie Str. 13  
48249 Dülmen

Dülmen, den 08.10.2018

Betrifft: Öffentliche Sitzung der Stadtverordnetenversammlung  
am 11.10.2018, 17: 15 Uhr  
hier: Tagesordnungspunkt 7 (TOP 7) zur 89. Änderung des Flächennutzungsplans zum  
Zwecke der Flächenrücknahme – Einleitungsbeschluss und  
Tagesordnungspunkt 8 (TOP 8) Aufstellungsverfahren zur 88. Änderung des  
Flächennutzungsplans der Stadt Dülmen für den Bereich "Auf dem Bleck 1" und  
"Auf der Laube" in Dülmen-Kirchspiel und Dülmen-Mitte.

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Heidemann!

Wie telefonisch angekündigt, erhalten Sie hiermit mein Schreiben zur Änderung des Flächen-  
nutzungsverfahrens.

Wir sind zum Teil von den Flächen unter TOP 7 und TOP 8 betroffen. Hierbei handelt es sich um  
die in [REDACTED] ausgewiesenen Grundstücke mit einer  
Größe von 8.711qm. Diese Flächen sind seit vielen Jahren in der Rahmenplanung der Stadt Dülmen  
für die Wohnbebauung vorgesehen. Der Dülmener Zeitung vom 20. und 28. September 2018  
entnehmen wir, dass die Flächen im Flächennutzungsplan nicht mehr als Bauland für die  
Wohnbebauung vorgesehen, sondern wieder auf "Ackerland" zurückgestuft werden sollen.

Anknüpfend an den aufschlussreichen Zeitungsartikel in der DZ vom 20. September 2018 tragen wir  
vor:

Bisher konnten wir davon ausgehen, dass in absehbarer Zeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan für  
die Grundstücke "Auf der Laube" aufgestellt wird. Die Einstufung seitens der Stadt Dülmen als  
Bauerwartungsland existiert seit mindestens 38 Jahren (Schreiben der Stadt Dülmen nebst  
Planungsentwurf an unsere Vorbesitzerin [REDACTED] vom 30.10.1980). In den Folgejahren  
hat die Stadt Dülmen mehrfach schriftlich ihr Kaufinteresse bekundet.

Im Vertrauen darauf, haben wir auch unsere Überlegungen darauf abgestellt und Planungen mit  
Interessenten (Investoren, Entwicklern, Finanzierern) durchgeführt, zumal die Lage der  
Grundstücke eine Verwertung als Bauland eher vermuten lässt als die nun beabsichtigte Planung  
mit Grundstücken fernab des Stadtzentrums am Rande der jetzigen Bebauung "Auf dem Bleck III".

Darüber hinaus ist unser Bestreben der Stadt Dülmen durch viele Gespräche mit den Verantwortlichen im Planungs- und Liegenschaftsamt bekannt. In letzter Zeit u.a. durch die Vorsprache des Leiters der Immobilienabteilung der Sparkasse Westmünsterland Herrn Winkelhues sowie namentlicher Übermittlung von Investoren an das Liegenschaftsamt der Stadt Dülmen. Die Umsetzung in Wohnbebauung kann deshalb genauso zügig erfolgen wie die Flächen in städtischem Besitz.

Unsere Grundstücke liegen wesentlich zentraler als die Flächen "Auf dem Bleck III"; sie sind bereits am westlichen und nordwestlichem Rand bebaut. Ein Anschluss an die Bebauung bis zur ehemaligen Kaserne im Rahmen der Planung des Grundversorgungszentrums Dernekamp bietet sich an. Ferner sind unsere Grundstücke weiter entfernt von einer Verkehrsbelastung wie die Grundstücke an der Lüdinghauser Straße sowie der Zufahrt zur Kaserne auf dem Grundstück

Auch eine Zuführung unserer Flächen, vergleichbar mit der vor nicht langer Zeit erfolgten Bebauung am Sythener Weg mit den Häusern der Hausnummern 26 bis 32 a ist möglich. Hierbei handelt es sich weder um eine Randbebauung wie bei den übrigen Gebäuden am Sythener Weg sowie von da ausgehend am Olfener Weg in Richtung Süden, noch handelt es sich um eine Schließung von Baulücken, sondern um eine in die dahinter liegende Fläche hineinragende Bebauung. Die Zuführung zu diesen Häusern erfolgt durch eine zusätzlich errichtete Stichstraße, die sich für eine Verlängerung in Richtung unserer Grundstücke möglicherweise anbietet. Offenbar handelt es sich hierbei um eine vorhabenbezogene Bebauung eines Grundeigentümers. Das Höhenniveau dieser bebauten Grundstücke ist das gleiche wie das unserer Grundstücksflächen.

Der vom Liegenschaftsamt eingebrachte Einwand, unsere Grundstücke seien zu tief liegend, greift in-sofern nicht, als die weiter nordöstlich zur Mitte der Gesamtfläche sich befindenden Grundstücke tiefer liegen und das bereits oben erwähnte im städtischem Besitz sich befindende und weiterhin für die Bebauung vorgesehene Grundstück [REDACTED], das gleiche Höhen-niveau wie unsere Grundstücke aufweist und wie bereits erwähnt, durch die Lärmbelastung der Straße betroffen ist. Dieses Grundstück wie auch unsere Grundstücksflächen, die seit zig Jahren von uns bewirtschaftet wurden, standen selbst bei stärksten Niederschlägen nie unter Wasser. Dieses konnte auf Grund der Bodenbeschaffenheit immer versickern.

Der von der Stadt nunmehr vorgesehene Flächentausch zwischen "Auf dem Bleck III" und "Auf der Laube" ergibt eine Flächendifferenz von 1,5 ha (siehe Beschlussvorlage WF 172/2018), die durch den Verbleib unserer Flächen mit rund 8.700 qm zum Teil geschlossen werden kann.

Die dann noch bestehende Flächendifferenz könnte man durch die Ausnutzung des Grundstückes im Rahmen der Verlängerung des Sythener Weges, wie oben ausgeführt, auffüllen (siehe fünf letzter Absatz auf dieser Seite).

Wir beantragen den Verbleib unserer in Rede stehenden Flächen im Flächennutzungsplan als Bauland für die Wohnbebauung sowie die Baureifmachung.

Mit freundlichen Grüßen

HüttenbrinkPartner Rechtsanwälte mbB · Piusallee 20-22 · 48147 Münster



Stadt Dülmen  
FB Stadtentwicklung/z. H. Frau Anja Althoff  
Markt 1

**48249 Dülmen**

**Norbert Burke**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht  
Fachanwalt für Vergaberecht

**Dr. Marcus Schiller**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Medizinrecht

**Dr. Daniel Weber**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Florian Bleyer**

Rechtsanwalt und Notar  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Handels- und  
Gesellschaftsrecht

**Ellen Goebeler**

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Vergaberecht

**Ricarda Esch**

Rechtsanwältin

**Volko Krull**

Rechtsanwalt

Datum  
19.08.2021

Aktenzeichen  
461/21 W05  
D15/1964-21

Sekretariat Dr. Daniel Weber  
Stephanie Welker · Durchwahl -27  
welker@huettenbrink.com

**Ihr Zeichen: 612.Hei**  
**Verfahren zur 88. Änderung des Flächennutzungsplans für den**  
**Bereich "Auf dem Bleck I" und "Auf der Laube"**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Althoff,

in obiger Angelegenheit nehmen wir Bezug auf unser Telefonat vom 10.08.2021 und zeigen Ihnen der guten Ordnung halber noch einmal an, dass uns [REDACTED] mit der Wahrnehmung ihrer weiteren rechtlichen Interessen beauftragt haben. Eine dementsprechende, auf uns lautende Vollmacht übersenden wir in der **Anlage** zu Ihrer Kenntnisnahme.

Wie bereits angesprochen, geht es inhaltlich um die 88. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 184 „Auf dem Bleck I, Teilbereich A“. In diesem Zusammenhang dürfen wir zunächst festhalten, dass sich im Nachgang zu der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Februar bzw. Juli/August 2019 keine

weiteren Verfahrensschritte ergeben haben. Avisiert ist allerdings, im Herbst/Winter 2021 im Anschluss an entsprechende Gremienbeschlüsse in die Planoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB zu gehen.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt möchten wir die Gelegenheit nutzen, die Eigentümerinteressen unserer Mandanten zu Gehör zu bringen. Unsere Mandanten sind Eigentümer der in [REDACTED] ausgewiesenen Grundstücke mit einer Größe von 8.711 m<sup>2</sup>. Diese Flächen befinden sich im augenblicklich noch bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen mit der Festsetzung „W“ („Wohnbauflächen“, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) mit der Folge, dass unsere Mandanten seit vielen Jahren davon ausgehen durften, dass ihre Flächen bauleitplanerisch weiter entwickelt werden. U.a. aus der Präsentation zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 14.02.2019 in der Grundschule Dernekamp, dort Blatt 2, ist indes zu entnehmen, dass der dort benannte „Teilgeltungsbereich 2“ zur landwirtschaftlichen Fläche zurückgestuft werden sollen, während der Teilgeltungsbereich 1 zur Wohnbaufläche aufgewertet werden soll mit der weiteren Konsequenz, dass dort der Bebauungsplan Nr. 184 „Auf dem Bleck I, Teilbereich A“ entwickelt wird; demgegenüber sollen die Flächen „Auf der Laube“ keine weitere bauleitplanerische Entwicklung finden.

In diesem Zusammenhang haben sich unsere Mandanten bereits im Jahre 2018 an Sie gewandt und die Stellungnahme hat im Prinzip unverändert ihre Geltung beibehalten. Zwecks Meidung von Wiederholungen möchten wir darauf ausdrücklich verweisen und ergänzend darauf hinweisen, dass mittlerweile auch das [REDACTED] mit einem Wohnhaus bebaut worden ist mit der Folge, dass sich die weitere Bebauung auf den Flurstücken [REDACTED] als Lückenschluss erweisen würde. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich südlich bzw. südöstlich des Teilgeltungsbereiches 2 weitere Wohnbebauung etabliert hat.

Wir möchten insgesamt nachdrücklich darum werben, dass zumindest die Flächen unserer Mandantschaft weiter als Wohnbaufläche deklariert und entsprechend entwickelt werden können.

Die allgemein hohe Nachfrage nach (Wohn-) Bauland ist bekannt, speziell an unsere Mandanten werden bezogen auf die betroffenen Flächen laufend Nachfragen herangetragen. Auch der Bundesgesetzgeber hat die Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum als Aufgabe erkannt; zur Verbesserung der bauplanungsrechtlichen Instrumente zur Entwicklung des

Innenbereichs und baulichen Nutzung sogar des Außenbereichs hat er das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland – Baulandmobilisierungsgesetz – vom 14.06.2021 erlassen.

Für die Wohnbauentwicklung auf den Flächen unserer Mandanten spricht im Übrigen auch, dass der vorgesehene Flächentausch zwischen den Gebieten „Auf dem Bleck I, Teilbereich A“ und „Auf der Laube“ eine Flächendifferenz von 1,5 ha ergibt, die durch den weiteren Verbleib der mandantenseitigen Flächen mit einer Größe von 8.711 m<sup>2</sup> zumindest zum Teil kompensiert werden könnte. Die Erschließung der zusätzlichen Wohnbauflächen könnte idealerweise mit Hilfe einer Verlängerung der Sythener Weges erfolgen. Dort befindet sich voll erschlossene Bebauung, die bereits in die Fläche hineinreicht, obwohl es sich an dieser Stelle - sowohl beim Sythener Weg als auch dem Olfener Weg - um eine Randbebauung handelt. Hilfsweise könnten die Flächen der [REDACTED] auch von dem [REDACTED] direkt vom Olfener Weg erschlossen werden. Sinnvoller wäre allerdings die zuvor beschriebene Stichstraße vom Sythener Weg, die eine Einsparung von Zufahrtswegen ermöglichen würde.

Jedenfalls dürfen wir erwarten, dass die im Eigentum unserer Mandanten bestehenden Flächen im Flächennutzungsplan auch weiterhin als Bauland für die Wohnbebauung erhalten bleiben und anschließend eine bauleitplanerische Entwicklung stattfindet, die eine Wohnbebauung legitimiert.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Daniel Weber  
Rechtsanwalt



Stadt Dülmen  
FB Stadtentwicklung  
z. H. Frau Anja Althoff  
Heinrich-Leggewie-Straße 13

**48249 Dülmen**

**vorab per Fax: 02594/12-649**

Datum  
24.11.2021

Aktenzeichen  
461/21 W05  
D11/294-21

Sekretariat Dr. Daniel Weber  
Stephanie Welker · Durchwahl -27  
welker@huettenbrink.com

**Norbert Burke**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht  
Fachanwalt für Vergaberecht

**Dr. Marcus Schiller**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Medizinrecht

**Dr. Daniel Weber**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Florian Bleyer**

Rechtsanwalt und Notar  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Handels- und  
Gesellschaftsrecht

**Ellen Goebeler**

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Vergaberecht

**Ricarda Esch**

Rechtsanwältin

**Volko Krull**

Rechtsanwalt

**Ihr Zeichen: 612.Hei**  
**Verfahren zur 88. Änderung des Flächennutzungsplans für den**  
**Bereich "Auf dem Bleck I" und "Auf der Laube"**

Sehr geehrte Frau Althoff,

in obiger Angelegenheit möchten wir die Gelegenheit nutzen, um namens und kraft Vollmacht unserer Mandanten, [REDACTED], im Rahmen der laufenden Offenlage zum Verfahren der 88. Änderung des Flächennutzungsplans für die Bereiche „Auf dem Bleck I“ und „Auf der Laube“ vorzutragen.

## **I. Inbezugnahme bisherigen Vorbringens**

Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass die hiesigen Ausführungen aus unserer Stellungnahme vom 19.08.2021 ausdrücklich aufrechterhalten werden und sachlich nach wie vor Gültigkeit beanspruchen.

Unsere Mandanten verfolgen mithin nach wie vor das Ziel, dass die Flächen „Auf der Laube“ bauleitplanerisch in der Weise weiterentwickelt werden, dass dort in Zukunft Wohnnutzung

möglich ist. Dieses Ansinnen kann gute Gründe für sich in Anspruch nehmen.

Die Nachfrage nach (Wohn-) Bauland ist ungebrochen hoch; dies gilt selbstverständlich auch für die Flächen unserer Mandantschaft. Die derzeit (noch) gültige Ausweisung der Flächen „Auf der Laube“ im Bebauungsplan als für die Wohnbebauung vorgesehen ist daher sachlich vollkommen gerechtfertigt; nach hiesiger Auffassung besteht kein Grund, diese Ausweisung zu verhindern.

## **II. Mängel der Planentwurfsbegründung**

Im Übrigen fallen bei der Durchsicht der Begründung zur 88. Änderung des Flächennutzungsplans für die Bereiche „Auf dem Bleck I“ und „Auf der Laube“ einige Passagen auf, die nicht zu überzeugen vermögen.

Zunächst wird unter der Überschrift „Erforderlichkeit der Planung“ auf Seite 5 der Begründung ausgeführt, dass anderweitige Flächen im Dülmener Stadtgebiet für eine Flächenrücknahme nicht in Betracht kämen, weil diese aus ökologischer Sicht einer deutlich geringeren Konfliktdichte gegenüber Eingriffen ausgesetzt seien. Diese Behauptung wird nicht weiter begründet und ist folglich nicht nachvollziehbar.

Seite 6 der Begründung lässt erkennen, dass der Teiländerungsbereich 1 „Auf dem Bleck I“ eine Fläche von ca. 5,1 ha umfasst; der Teiländerungsbereich 2 „Auf der Laube“ umfasst hingegen eine Fläche von ca. 6,6 ha. Der mit der Planänderung avisierte Flächentausch würde folglich zu einem Flächendefizit von 1,5 ha führen, welche für die städtebauliche Planung nicht zur Verfügung stünden. Dies kann vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum kein sinnvolles Ergebnis des Planverfahrens sein.

Auf Seite 7 der Begründung wird unter der Überschrift „Vorhandene Nutzung des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche“ festgestellt, dass der Teiländerungsbereich 1 („Auf dem Bleck I“) derzeit ausschließlich aus unbebauten, intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen bestehe. Es erschließt sich nicht, warum die Stadt Dülmen eine solche intensive landwirtschaftliche Nutzung – für die offenbar ein Bedarf besteht – verdrängen will. Die Stadt Dülmen geht überdies offenbar selbst davon aus, dass auch für die Zukunft ein Interesse an der weiteren intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Bereiches „Auf dem Bleck I“ besteht (vgl. Begründung zur 88. Änderung des Flächennutzungsplans, S. 19 unten).

Seite 8 der Begründung führt unter der Überschrift „Belange von Natur, Landschaft, Klima- und Bodenschutz“ aus, dass „Auf der Laube“ durch eine Ausweisung als landwirtschaftliches Gebiet die strukturierenden Gehölzreihen, dominante Einzelbäume und schmale Gräben als wesentlicher Bestandteil eines Biotopverbundes erhalten blieben und somit die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht berührt würden.

Auch diese Ausführungen sind nicht nachvollziehbar. Nach hiesiger Auffassung dürfte der landschaftliche Wert dieses Biotopverbundes über Gebühr angesetzt sein. Außerdem ist noch gar nicht geprüft, ob durch die Beibehaltung der jetzigen Ausweisung im Flächennutzungsplan als Wohnfläche Verbotstatbestände des BNatSchG tangiert würden. Dahingehende Vermutungen sind bis dato spekulativ.

In diesem Zusammenhang, vgl. insoweit Seite 8 – unten – der Begründung („Belange von Natur, Landschaft, Klima- und Bodenschutz“), erlauben wir uns folgende Bemerkung: Es kann doch nicht als sachgerecht angesehen werden, im Zusammenhang mit der im Eigentum der Fläche der Stadt Dülmen (siehe auch **anliegende** Skizze mit schraffierter Fläche von geschätzten 10.000 qm), die Bestandteil eines Biotopverbundes mit dominanten Einzelbäumen (u.a. Trauerweiden) als strukturierende Gehölzreihen mit dominanten Einzelbäumen bestückt ist, darauf hinzuweisen, dass diese Fläche für die Bebauung vorgesehen ist, während unter anderem die Flächen unserer Mandanten von Bauerwartungsland zu Ackerland zurückgestuft werden.

Auf Seite 10 der Begründung („Immissionsschutz“) fällt auf, dass bei einer Ausweisung der Flächen „Auf dem Bleck I“ als Wohnbauflächen mit Lärmemissionen der dortigen Bahnstrecke Dortmund-Gronau zu rechnen ist, welche die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) teilweise überschreiten (!). Im Bebauungsplan würde deshalb ein Hinweis auf die Ausführung der nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) nötig. Derartige Nutzungskonflikte sind auf den Flächen „Auf der Laube“ nicht zu befürchten. Auch vor diesem Hintergrund ist das Ansinnen der Stadt Dülmen, den Flächen „Auf der Laube“ ihre Ausweisung als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zu nehmen und stattdessen die Flächen „Auf dem Bleck I“ als Wohnbauflächen auszuweisen, nicht nachvollziehbar.

Seite 17 der Begründung behauptet, es sei davon auszugehen, dass mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten im Bereich „Auf der Laube“ zu rechnen sei. Dies ergebe sich aus

den vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz bereitgestellten Raster-Verbreitungsdaten.

Diese Behauptung ist diesseits nicht nachvollziehbar. Welche schützenswerten Arten, die mit einer Wohnnutzung in Konflikt treten könnten, sind tatsächlich im Bereich „Auf der Laube“ vorhanden? Ist ein etwaiges solches Vorkommen von ausreichendem Gewicht, um das berechtigete Interesse der Öffentlichkeit am Ausbau der Wohnnutzung zu überwiegen? Diese Fragen bleiben nach dem jetzigen Stand der Planung ungeklärt.

Auf Seite 20 wird schließlich die Behauptung aufgestellt, dass mit der Rücknahme der wohnbaulichen Darstellung für den Teiländerungsbereich 2, „Auf der Laube“, zukünftig eine Verbesserung des Umweltzustandes zu erwarten sei, da keine Vorhaben mehr vorbereitet würden.

Auch diese Behauptung ist nicht nachvollziehbar. Bei einer Rücknahme der Darstellung als Wohnbaufläche würde es vielmehr beim jetzigen landwirtschaftlichen Charakter der Flächen verbleiben. Wie dadurch eine Verbesserung des Umweltzustandes bedingt/ausgelöst werden sollte, erschließt sich nicht.

### **III. Ergebnis**

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass durch die avisierte 88. Planänderung kein städtebaulicher Mehrwert zu generieren ist. Im Hinblick auf den Umstand, dass der Flächentausch ein Flächendefizit hinterlassen würde und die Wohnbebauung auf den Flächen „Auf dem Bleck I“ mit den Lärmimmissionen der Bahnstrecke Dortmund-Gronau zu kämpfen hätte – wobei schon jetzt die Überschreitung von Grenzwerten vorhersehbar ist – möchten wir noch einmal unter nochmaligem Verweis auf die Stellungnahme vom 19.08.2021 nachdrücklich darum werben, vom Vorhaben der Planänderung Abstand zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Daniel Weber  
Rechtsanwalt



Verfahrens weiter zu reichen, damit dem unbedingten Willen unserer Mandanten, dass deren Grundstücke in der Bauleitplanung als Wohnbauflächen weiter ausgewiesen werden, entsprochen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Daniel Weber  
Rechtsanwalt