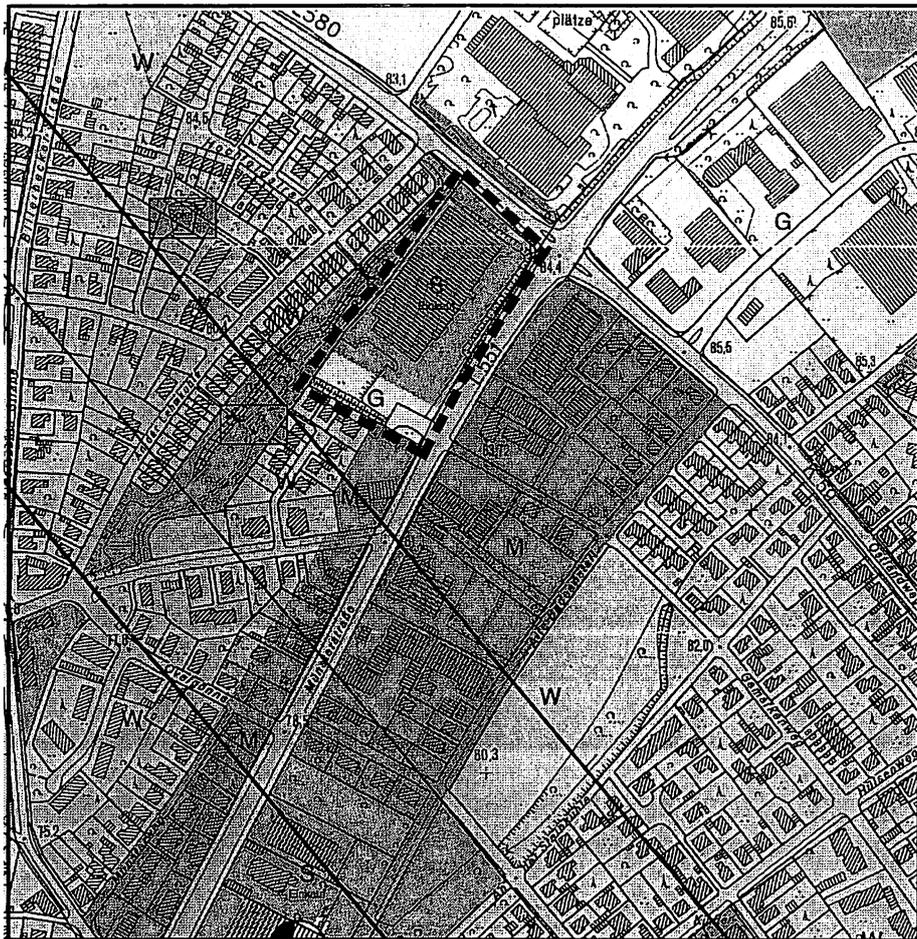


BEGRÜNDUNG

zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich „Münsterstraße/ Nordlandwehr“



Gemarkung Dülmen-Stadt, Flur 5

Inhalt:

Teil I Allgemeine städtebauliche Begründung

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich
2. Vorhandene Nutzung der Flächen und der angrenzenden Bereiche
3. Bestehendes und künftiges Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung
4. Anlass und Ziele der Planung
5. Belange von Natur und Landschaft / Umweltbelange
6. Verkehrliche Erschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Immissionsschutz
9. Altlasten
10. Denkmalschutz

Teil II Umweltbericht

Teil I Allgemeine städtebauliche Begründung

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft den Bereich westlich der Münsterstraße (L 551) und südlich der Kreuzung Münsterstraße/ Nordlandwehr (L 580). Der Geltungsbereich der FNP-Änderung erfasst im wesentlichen das mit der Halle eines ehemaligen Bau- und Heimwerkermarktes bebaute Grundstück zuzüglich der umliegenden Freiflächen und der öffentlichen Zufahrt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha.

2. Vorhandene Nutzung der Flächen und der angrenzenden Bereiche

Das Plangebiet ist heute bereits überwiegend bebaut. Mittelpunkt des Plangebietes ist das seit dem Jahr 2002 leerstehende Gebäude eines ehemaligen Bau- und Heimwerkermarktes. An das Gebäude schließt sich auf der südlichen Seite ein überdachtes Freilager an. Im südlichen Bereich befindet sich eine kurze öffentliche Stichstraße, über die sowohl das Grundstück des ehemaligen Baumarktes, als auch die benachbarte Tankstelle erschlossen wird. Die übrigen Flächen werden als Stellplatz, Grünanlage und naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche genutzt. Gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung ist ein Lärmschutzwall angelegt. Westlich des Grundstücks grenzt unmittelbar zunächst eine Grünfläche an, hinter der dann die Wohnbebauung beginnt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Münsterstraße befinden sich innerhalb einer „gemischten Baufläche“ mehrere Handels- und Gewerbebetriebe.

3. Bestehendes und künftiges Planungsrecht/ Raumordnung und Landesplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen ist der überwiegende Teil des Plangebietes als „Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ für einen Großflächigen Einzelhandel und Gastronomie dargestellt (49. Änderung). Die Verkaufsfläche ist auf 5.000 m² begrenzt. Daneben sind Gaststätten bis max. 1.000 m² Nutzfläche und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1.000 m² nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässig.

Im südliche Abschnitt des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan in einem untergeordneten Bereich gewerbliche Baufläche dar.

Durch diese 57. Änderung, die im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Münsterstraße/ Nordlandwehr“ durchgeführt wird, soll die Möglichkeit zur Nutzungsänderung der bestehenden baulichen Anlagen geschaffen werden.

Die Fläche ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland- als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4. Anlass und Ziele der Planung

Es ist beabsichtigt, die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen in ihrer Sitzung am 16.02.2006 über die Einleitung des Verfahrens zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes entscheiden zu lassen.

Die Nutzung des im Plangebiet bestehenden Gebäudes als Bau- und Heimwerkermarkt wurde bereits Ende des Jahres 2002 aufgegeben. Beabsichtigt ist nun die Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes, die im Schwerpunkt auf eine Ansiedlung von - auch großflächigen – Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadt-relevanten Hauptsortimenten abzielt. Dabei handelt es sich vornehmlich um Verlagerungen bestehender Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtgebietes. Zusätzlich ist die Unterbringung von für die benachbarte Wohnbebauung nicht störenden Gewerbebetrieben beabsichtigt.

Im Hinblick auf die Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen, insbesondere auf die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels, wird hier die gezielte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung planungsrechtlich sichergestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich, um dem Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gerecht zu werden.

Entsprechend der Zweckbestimmung als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und nicht wesentlich störendes Gewerbe“ werden im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanes differenzierte Festsetzungen zu den zulässigen Betriebsarten, insbesondere im Hinblick auf das zulässige Warenangebot, und zu den zulässigen Verkaufsflächengrößen getroffen. Dabei werden insbesondere die nach Einzelhandelserlass zentrenrelevanten Sortimente im Hinblick auf die Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen auf die Zentrumsfunktion in ihrer Zulässigkeit stark eingeschränkt. Diese Beschränkungen sind, soweit sie auf der Ebene des Flächennutzungsplanes möglich sind und dessen Zielen entsprechen, vorbereitend auch in dieser Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

5. Belange von Natur und Landschaft/ Umweltbelange

Wird durch die Bauleitplanung ein Eingriff im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in bislang der Natur und Landschaft zur Verfügung stehende Flächen ausgelöst, ist im Rahmen der Bauleitplanung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Sowohl bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „An der Lehmkuhle/ Stockhover Weg“, der zwischenzeitlich für den Bereich des Plangebiets aufgehoben wurde, als auch mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Münsterstraße/ Nordlandwehr“, der im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für unwirksam erklärt wurde, sind jeweils landschaftspflegerische Fachbeiträge erarbeitet worden, auf dessen Grundlage im jeweiligen Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs getroffen worden sind.

Im Einzelnen wird dazu auf den Bebauungsplan und dessen Begründung verwiesen.

Nach der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches ist sowohl für die Flächennutzungsplanänderung als auch für das aktuelle Bebauungsplanverfahren „Münsterstraße/ Nordlandwehr“ ein Umweltbericht aufzustellen, der Bestandteil der Begründung wird. (siehe dazu Teil II Umweltbericht)

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes ist über eine öffentliche Erschließungsstichstraße von der Münsterstraße (L 551) aus vorhanden. Im Kreuzungsbereich mit der Münsterstraße bzw. dem Gemarkenweg befindet sich zur Regelung des Verkehrsflusses eine Ampelanlage. Zusätzlich soll eine neue Zufahrt von der Nordlandwehr aus im Bereich der heutigen Feuerwehrezufahrt im Norden des Grundstückes angelegt werden, um eine Anlieferung der zukünftigen Betriebe von dort aus zu ermöglichen.

7. Ver- und Entsorgung

Da die Bebauung des Grundstückes weitgehend vorhanden ist, und das Plangebiet in den innerstädtischen Siedlungsraum eingebunden ist, existieren in den umgebenden Erschließungsstraßen bereits die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, so dass die Versorgung (Energie, Wasser, Telekommunikation) durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt ist. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind außerdem vollständig an die bestehende Kanalisation im Mischsystem angeschlossen.

Durch die westlich angrenzende Grünfläche verläuft ein Graben, in den zurzeit das unverschmutzte Niederschlagswasser von der Dachfläche des vorhandenen Gebäudes eingeleitet wird.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch die von der Münsterstraße (L 551) ausgehenden Verkehrsgläusche in den Randbereichen zur Münsterstraße einer Immissionsvorbelastung ausgesetzt. Im Hinblick auf die geplante Nutzung, deren Schutzanspruch dem einer gewerblichen Nutzung gleichzusetzen ist, sind Schallschutzmaßnahmen, die ggf. über den passiven Lärmschutz für Aufenthaltsräume hinausgehen, nicht erforderlich.

Neben den verkehrlich bedingten Lärmemissionen sind aufgrund der im Plangebiet zulässigen Nutzungen auch gewerblich bedingte Lärmquellen vorhanden oder aufgrund der neuen Nutzungen zu erwarten. Während bezogen auf den Bestand der Immissionsschutz durch Auflagen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgesichert ist, werden für die neu hinzukommenden Nutzungen im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz der benachbarten Wohnbebauungen getroffen worden, so dass Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind.

Im Einzelnen wird dazu auf den Bebauungsplan und dessen Begründung verwiesen.

9. Altlasten

Über eine planungsrechtlich relevante Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Schadstoffen liegen weder konkrete Erkenntnisse noch besondere Verdachtsmomente vor.

10. Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand bestehen weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung Baudenkmale, schutzwürdige bauliche Anlagen und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzes.

Teil II Umweltbericht

Im Hinblick auf die, mit dem parallel verlaufenden Bebauungsplan, verfolgte Zielsetzung der Nutzungsänderung bestehender baulicher Strukturen stellt sich die Frage nach Alternativstandorten für das Sonstige Sondergebiet nicht. Eine entsprechende vergleichende Betrachtung unterschiedlicher Standorte wurde demnach nicht durchgeführt.

Hinsichtlich der Umweltbelange wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Münsterstraße/ Nordlandwehr“ verwiesen.

Aufgestellt:

Dülmen, den 19. 01. 2006

Stadt Dülmen – D III/FB 612

I.V.



Leushacke

Beigeordneter