

S T A D T D Ü L M E N

Erläuterungsbericht

zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Börnste“

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich
2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche
3. Bestehendes Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung
4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung
6. Umweltbelange, Immissionsschutz
7. Altlasten
8. Denkmalschutz

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft ein Gebiet gegenüber dem Betonfertigteilbetrieb Lütkenhaus in der Bauerschaft Börnste zwischen Dülmen-Mitte und Merfeld. Es liegt südlich der ehemaligen L 600 und östlich des Wirtschaftsweges 523 in Richtung Haus Waldfrieden. Im übrigen grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,6 ha.

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Das südlich der ehemaligen L 600 gelegene Plangebiet gegenüber dem Betonfertigteilbetrieb Lütkenhaus umfasst einen mit mehreren Wohnhäusern bebauten Bereich im Außenbereich der Stadt Dülmen. Zusammen mit der westlich des Wirtschaftsweges entlang der ehemaligen L 600 vorhandenen Bebauung ist hier ein Wohnsiedlungsansatz zu erkennen. Die südlich der ehemaligen Landstraße angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich, die nördlich gegenüberliegende Fläche wird teilweise vorerst als Lagerplatz für das Betonfertigteilwerk genutzt. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan kann das Gelände als Gewerbegebiet genutzt werden.

3. Bestehendes Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich selbst als „gewerbliche Baufläche“ mit dem Zusatz „OE“ (ohne Entwicklung) dargestellt. Der Zusatz „OE“ verdeutlicht im Flächennutzungsplan die planerische Absicht, für den vorhandenen Betrieb einschließlich notwendiger Erweiterungen im Flächennutzungsplan zwar eine entsprechende Darstellung als gewerbliche Baufläche zu treffen, die Entwicklung eines klassischen Gewerbegebietes jedoch nicht vorzusehen.

Die vorhandene Bebauung westlich des Wirtschaftsweges 523 ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster sind sowohl das Betriebsgelände als auch die umliegenden Flächen dem Agrarbereich zugeordnet.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Darstellung einer „gewerblichen Baufläche“ im Flächennutzungsplan ist aus heutiger Sicht nicht mehr zutreffend, insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Zugehörigkeit der Bebauung zu dem nordwestlich gelegenen Betonfertigteilwerk (Betriebswohnung) nicht gegeben ist. Die hier vorhandene Bebauung ist vielmehr im Zusammenhang mit den westlich entlang der ehemaligen L 600 gelegenen Wohnhäusern zu sehen.

Für die gesamte südlich der ehemaligen L 600 vorhandene Wohnbebauung im Außenbereich soll parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt werden. Durch diese Satzung wird das Ziel verfolgt, für ein eng abgegrenztes Gebiet im Außenbereich, das bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweist, einzelne Wohnbauvor-

haben im Rahmen einer inneren Verdichtung und damit unter den Bedingungen einer geordneten Siedlungsentwicklung zu begünstigen.

Die derzeitige Darstellung einer „gewerblichen Baufläche“ im Flächennutzungsplan widerspricht jedoch der Zielsetzung, die vorhandene Wohnbebauung durch eine Außenbereichssatzung zu sichern und zu entwickeln. Insofern ist es das Ziel dieser Änderung des Flächennutzungsplanes, die Darstellung der „gewerblichen Baufläche“ zugunsten einer Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ zurückzunehmen.

Diese beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zurücknahme der Darstellung „gewerbliche Baufläche“ zugunsten einer neuen Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ hat keinerlei Auswirkungen auf die vorhandene Erschließung und die bisherige Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Nach wie vor erfolgt die Erschließung des Änderungsbereiches weiterhin über die vorhandene private Straße zu dem öffentlichen Wirtschaftsweg 523.

Die Versorgung mit Strom erfolgt über das vorhandene Leitungssystem der Stadtwerke Dülmen GmbH.

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über private Hausbrunnen. Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz des Abwasserwerkes der Stadt Dülmen abgeleitet.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt entsprechend der örtlichen Entwässerungssatzung i.V.m. § 51a Landeswassergesetz.

.

6. Umweltbelange, Immissionsschutz

Auch hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes und des Immissionsschutzes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Zurücknahme der „gewerblichen Baufläche“ und die behutsame, lediglich nach innen gerichtete, geringe bauliche Verdichtung der Wohnbebauung im Rahmen der Außenbereichssatzung, tritt hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft eher eine Verbesserung gegenüber der zuvor beabsichtigten gewerblichen Nutzung ein.

Für das nordwestlich des Änderungsbereiches innerhalb der gewerblichen Baufläche gelegene Betonfertigteilterwerk „Lütkenhaus“ ist im Jahr 2000 im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Werk durch ein Ingenieurbüro ein Schallschutzgutachten erstellt worden. Hier wird die vorhandene Immissionssituation des Betriebes unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen hinsichtlich der Verträglichkeit gegenüber der benachbarten vorhandenen Wohnbebauung beurteilt.

Für die vorhandene Wohnbebauung wurde aufgrund der Lage im Außenbereich eine Mischgebietsnutzung zugrunde gelegt und festgestellt, dass die maßgeblichen Ori-

entierungswerte sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden. Die bereits vorhandene Wohnbebauung bildet somit den Beurteilungsmaßstab.

Ein weiteres Heranrücken neuer Wohnbebauung an die Emissionsquelle wird durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes nicht begünstigt. Die Außenbereichssatzung wird hier weitere Regelungen treffen, so dass die derzeit vorliegende Immissionssituation nicht verschlechtert wird.

Im übrigen ist davon auszugehen, dass sich die vorhandene bzw. die im Rahmen dieser Planung noch mögliche Wohnbebauung im Außenbereich befindet, der nach den gesetzlichen Regelungen (hier § 35 Abs. 1 BauGB) entsprechend genutzt werden kann. Insofern sind für den Außenbereich typische Störungen und Belastungen hinzunehmen. Außenbereichs-untypische Beeinträchtigungen sind nicht bekannt und auch durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

7. Altlasten

Im östlichen Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung befindet sich eine Altablagerung, die im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Bezeichnung „Ehemalige Boden- und Bauschuttablagerung - Alte Schule“ (Stadt – Nr.: Dü 11) erfasst ist.

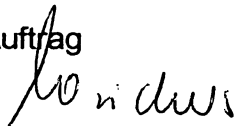
Ansonsten liegen über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Schadstoffen weder konkrete Erkenntnisse noch eventuelle Verdachtsmomente vor.

8. Denkmalschutz

Im Kreuzungsbereich der ehemaligen L600 und dem Wirtschaftsweg 523 befindet sich ein Ehrenmal, welches durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird. Im übrigen Bereich existieren nach vorliegenden Erkenntnissen weder innerhalb noch in direkter Umgebung des Plangebietes Bau- und Bodendenkmale oder denkmalwürdige Objekte.

Aufgestellt:
Dülmen, 18.1.2006
Dez. III / FB 612

Im Auftrag



Wiechers
(Städtische Oberbaurätin)