

STADT DÜLMEN

Erläuterungsbericht

zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen für den Bereich

„Münsterstraße/Nordlandwehr“

Inhalt:

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich
2. Derzeitige 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
6. Verkehrliche Erschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Immissionsschutz
9. Altlasten
10. Denkmalschutz

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die 49. 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 einem Bau- und Heimwerkermarkt bebaute Grundstück zuzüglich der umliegenden Freiflächen und der öffentlichen Zufahrt, so wie es im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche“ dargestellt ist. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha.

2. Derzeitige Nutzung der Flächen und der angrenzenden Bereiche

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Bau- und Heimwerkermarkt einschl. Gartenmarkt mit Freiverkaufsfläche bebaut. Im südlichen Bereich befindet sich eine kurze öffentliche Stichstraße, über die sowohl der Baumarkt, 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 gegenüber liegenden 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 das Plangebiet als „Sonderbaufläche gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ für einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt dargestellt. Die maximale Verkaufsfläche ist auf 5.000 m², die Geschossfläche auf 4.500 m² begrenzt.

Durch diese 49. Änderung, die im Parallelverfahren mit einer Aufhebung und Neuaufstellung für einen räumlichen Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes „An der Lehmkuhle/ Stockhover Weg“ durchgeführt wird, soll dem Grundeigentümer die Möglichkeit eingeräumt werden, sowohl das Gebäude, als auch die Freiflächen zwar anders, aber ebenso innenstadtverträglich zu nutzen.

Die Fläche ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster –Teilabschnitt Münsterland- als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat am 13.02.2003 die Einleitung des Verfahrens zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes und gleichzeitig deren öffentliche Auslegung beschlossen.

Der im Plangebiet vorhandene Bau- und Heimwerkermarkt ist zum Jahresende 2002 geschlossen worden. Hintergrund ist, dass der Betreiber und Eigentümer des Marktes in Dülmen bereits einen weiteren Baumarkt betreibt, der, gelegen in einem Gewerbegebiet im Südwesten der Stadt, nicht nur größer und moderner angelegt ist, sondern auch hinsichtlich seiner Entwicklungsmöglichkeiten breiteren Spielraum hat. Der in diesem Plangebiet gelegene Markt hat sich, solange er an diesem Standort existiert, wirtschaftlich nicht bewährt. So ist er seinerzeit im Jahre 1994/95 für einen anderen Betreiber errichtet worden, der ihn dann an den jetzigen Eigentümer veräußert hat.

Nach der Schließung des Marktes ist nun die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes vorgesehen. Geplant ist derzeit neben der Umnutzung eines Teiles des Gebäudes für einen Gastronomiebetrieb eine weitere Verwendung für nicht zentrenrelevanten -auch großflächigen- Einzelhandel, sowie auch für die benachbarte Wohnbebauung nicht störendes Gewerbe.

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

Im südlichen Bereich soll gegenüber der Wohnbebauung ein Grundstücksstreifen als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden, um einerseits das Grundstück intensiver ausnutzen zu können, andererseits aber auch die Wohnbebauung durch ein neues vorgelagertes Gebäude wirksam vor Lärmbetrübungen insbesondere durch den Fahrverkehr im Stellplatzbereich zu schützen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen vorgesehen, die sowohl die Nutzung der gewerblichen Baufläche, als auch die Nutzung im übrigen Sondergebiet zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung einschränkt.

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 Gastronomie“ 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 die nach Einzelhandelserlass zentrenrelevanten Sortimente im Hinblick auf die Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen auf die Zentrumsfunktion ausgeschlossen. 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

Wird durch die Bauleitplanung ein Eingriff im Sinne des § 18 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchNeuregG) 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.

Im Rahmen der Neuaufstellung für einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Lehmkuhle/ Stockhover Weg“ ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet worden, auf dessen Grundlage im Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs getroffen worden sind.

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

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 Verkehrsräusche 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, sind für die neu hinzukommenden Nutzungen im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz der benachbarten Wohnbauungen 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

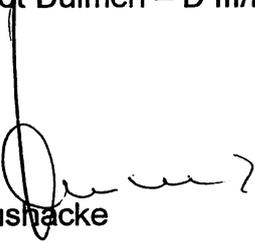
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand bestehen weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung Baudenkmale, schutzwürdige bauliche Anlagen und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzes.

Aufgestellt:

Dülmen, den 16. 01. 2003

Stadt Dülmen – D III/FB 612

I.V.



Leushacke

Beigeordneter