

Stadt Dülmen

Erläuterungsbericht

Zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Hof Schröer“ in Dülmen- Hiddingsel

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 Ziel der Planung
5. Belange von Natur und Landschaft
6. Verkehrliche Erschließung/ Ver- und Entsorgung
7. Immissionen
8. Altlasten
9. Denkmalschutz

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft den Ortsteil Dülmen-Hiddingsel. Der Änderungsbereich liegt südlich der vorhandenen Bebauung an den Straßen „Am Wido“ und „Brookstraße“ und des Friedhofes und umfasst die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle „Schröer“ mitsamt den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bis hin zum Kleuterbach bzw. der Umflut.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7 ha.

2. Derzeitige Nutzung der Flächen und der angrenzenden Bereiche

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes wird vor allem durch die Hofstelle Schröer und die diese umgebenden Ackerflächen geprägt. Der landwirtschaftliche Betrieb ist 1999 aufgegeben worden. Wesentliches Merkmal des Gebietes ist die unmittelbare Nähe zum Ortskern von Hiddingsel.

Nördlich des Plangebietes schließt sich eine Siedlung aus den 50er Jahren an, die im Laufe der letzten Jahre durch Neu- und Anbauten weiter verdichtet wurde. Direkt nordwestlich angrenzend an diese Siedlung befinden sich die Sportanlagen von Hiddingsel.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die rückwärtigen Grenzen der vorhandenen Bebauung an der Neustraße. Es handelt sich dabei um Wohn- und Geschäftshäuser auf tiefen Grundstücken, die überwiegend gärtnerisch genutzt werden und um das Kirchengrundstück. Jenseits des Kleuterbachs schließen sich bis zur Umflut ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet ist umgeben von einem gut frequentierten Fuß- und Radwegenetz, das an die Straße „Am Wido“ angebunden ist und vom Kleuterbach aus in andere Teile des Dorfes sowie in die Umgebung führt.

3. Bestehendes und künftiges Planungsrecht/ Raumordnung und Landesplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt den Bereich der Hofstelle und der sie umgebenden Ackerflächen trotz der zentralen Lage der langjährigen Nutzung entsprechend als landwirtschaftliche Fläche dar. Die umliegenden Flächen sind als Wohn- und gemischte Bauflächen dargestellt. Zwischen Kleuterbach und Umflut war im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst eine Wohnbaufläche dargestellt worden, um seinerzeit den Wünschen der Bevölkerung zur Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke gerecht zu werden.

Wenngleich das Gelände auch überwiegend außerhalb der gesetzlichen Überschwemmungsgrenzen liegt, sind doch weite Teile des Grundstücks innerhalb der natürlichen Überschwemmungsgrenzen gelegen, so dass die Erschließung und Bebauung des Geländes aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht mehr möglich ist.

Da nun durch die Aufgabe der Hofstelle Schröer neues ortskernnahes, städtebaulich und erschließungstechnisch besser in das Umland einzubindendes Wohnbauland zur Verfügung steht, soll die bisherige Wohnbaufläche zwischen dem Kleuterbach und der Umflut zurückgenommen werden, um durch diesen Flächentausch dem landesplaneri-

schen Ziel einer behutsamen Siedlungsentwicklung vornehmlich für den ortsansässigen Bedarf gerecht zu werden.

Im übrigen werden entlang des Kleuterbaches Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für den naturschutzrechtlichen Ausgleich dargestellt. Innerhalb dieser Ausgleichsflächen ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Im nördlichen Bereich wird eine Fläche für die Erweiterung des Friedhofes bereitgehalten.

Dieses Änderungsverfahren ist bislang für den Bereich der Hofstelle und der Ackerflächen parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hof Schröer“ durchgeführt worden.

Die landesplanerische Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegt vor.

4. Anlass und Ziel der Planung

Nachdem der landwirtschaftliche Betrieb auf der Hofstelle Schröer 1999 aufgegeben worden war, konnte die Stadt Dülmen die Ackerflächen erwerben.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung der zum Ortskern günstig gelegenen Fläche zu schaffen. Damit wird dem Hinweis des Dorfentwicklungskonzeptes von 1993 Rechnung getragen, dass zukünftige Wohnbauflächen städtebaulich sinnvoll insbesondere in zentral gelegenen Bereichen und westlich der Ortsmitte zu entwickeln sind.

Zum Schutz des Kleuterbaches sind entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen für natürliche Überschwemmungsbereiche die an den Bachlauf angrenzenden Bereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Auf diesen Flächen werden zugleich die für die bauliche Entwicklung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen verwirklicht. Ohne Beeinträchtigung des Abflussverhaltens im Hochwasserfall soll in der begrünzten öffentlichen Fläche eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Ortskern geschaffen werden.

5. Belange von Natur und Landschaft

Durch die Bauleitplanung wird 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 stehenden Flächen ausgelöst. Für bisher als Acker genutzte Grundstücke werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Vorbereitungen für eine zusätzliche Bebauung geschaffen. Gemäß § 21 BNatSchNeuregG i.V.m. § 1a Baugesetzbuch ist in der Bauleitplanung über die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Kriterien des § 1 Abs. 6 BauGB abwägend zu entscheiden.

Um Aussagen bezüglich erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen treffen zu können, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung

von Eingriffen in Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Land Nordrhein-Westfalen, vorgenommen worden.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um Ackerflächen. Zur Kompensierung des Eingriffes auf diesen Flächen wird im Bereich des natürlichen Überschwemmungsbereiches am Kleuterbach eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Innerhalb dieser Fläche ist auch ein naturnah zu gestaltendes Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Durch die o.g. Maßnahmen wird der durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes sowie auch des nachfolgenden Bebauungsplanes vorgesehene Eingriff vollständig ausgeglichen.

6. Verkehrliche Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Das geplante Wohngebiet wird an das vorhandene Straßennetz angebunden..

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Dülmen GmbH, die übrige Versorgung, wie z.B. mit Telefon, durch die zuständigen Versorgungsträger in der Regel innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, ansonsten innerhalb von mit entsprechenden Leitungsrechten belegten Flächen in ausreichenden Dimensionen sichergestellt.

Der erforderliche vorsorgliche Brandschutz wird durch die Gemeinde und ggf. über das Trinkwassernetz des Versorgungsbetriebes sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt über eine private Firma.

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird im Plangebiet gesammelt und über ein vorgeschaltetes Regenrückhaltebecken in den Kleuterbach eingeleitet.

7. Immissionen

Das Plangebiet erstreckt sich bis an die rückwärtige Grenze der an der L 835 - Neustraße –gelegenen Gebäudezeile, so dass es nicht im unmittelbaren Lärmeinwirkungsbereich der L 835 liegt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hof Schröer“, der bis an die L 835 direkt heranreicht, ist zur Abschätzung der Lärmbelästigung nach Maßgabe der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil I – Ausgabe Mai 1987 – eine Berechnung der Schallimmissionen durchgeführt worden.

Insgesamt ist festzustellen, dass eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse nicht zu erwarten ist.

Neben den Verkehrsimmissionen liegt das Plangebiet im Einflussbereich der durch die bestehenden Sportanlagen verursachten Geräusche. Der vorhandene Rasensportplatz als nächstgelegene Anlage befindet sich gemessen von der Platzmitte in einer Entfernung von ca. 120 m zu den geplanten Wohnbauflächen. Die einwirkenden Immissionen

sind auf der Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sowie der VDI-Richtlinien 2714 und 3724 ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelt worden. Der Trainingsbetrieb findet hier werktags außerhalb der Ruhezeiten statt und Wettkämpfe am Wochenende in den Nachmittagsstunden ab 14 oder 15 Uhr. Gemäß der 18. BImSchV sind sonn- und feiertags mittägliche Ruhezeiten (13 bis 15 Uhr) nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer zwischen 9 und 20 Uhr mehr als vier Stunden beträgt, so dass im vorliegenden Fall der sonntägliche Wettkampfbetrieb immissionsrechtlich unproblematisch ist. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine schon bestehende Anlage handelt und die geplante Bebauung nicht näher an die Sportanlagen heranrückt als die bereits vorhandenen Gebäude.

8. Altlasten

Aufgrund von Hinweisen aus der Bevölkerung auf anthropogene Auffüllungen im Bereich einer ehemaligen im Plangebiet vorhandenen Geländesenke wurden zur Sachverhaltsermittlung erste Untersuchungen durchgeführt. Diese zeigten, dass im westlichen Bereich des Plangebietes Siedlungsabfälle, Bauschutt und Straßenaufbruch abgelagert worden ist. Der betroffene Bereich befindet sich überwiegend innerhalb der geplanten Grünfläche, Wohnbauflächen sind lediglich an einer Stelle und in geringem Ausmaß betroffen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 3 BauGB als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet, um für nachfolgende Planungen entsprechende Hinweise zu geben.

Eine Grundwasseruntersuchung hat ergeben, dass eine schädliche Grundwasserverunreinigung nicht vorliegt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in Abstimmung mit dem Kreis Coesfeld –Abteilung Abfallwirtschaft- noch geprüft, ob weitere Untersuchungen notwendig sind und welche Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen getroffen werden müssen. Dabei ist davon auszugehen, dass die notwendigen Maßnahmen auch im erforderlichen Umfang durchgeführt werden.

9. Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmale oder andere schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind nach bisherigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgestellt:

STADT DÜLMEN

- Dez. III/FB 612 -

Dülmen, den 04. 03. 2003

I.V.



Leuschacke
Beigeordneter