

STADT DÜLMEN

Erläuterungsbericht

Zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Wohnbauflächen Dernekamp“ Abschnitt 39/1

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum
2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche
3. Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung
4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
5. Städtebauliches Konzept
6. Verkehrliche Erschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Eingriffe in Natur und Landschaft
9. Immissionsschutz
10. Altlasten
11. Denkmalschutz

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Die von dieser Änderung des Flächennutzungsplanes erfasste Fläche in einer Größe von ca. 7,4 ha in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 53, befindet sich im Südosten des Siedlungsschwerpunktes Dülmen-Mitte. Sie wird begrenzt durch die Bahnstrecke Dortmund-Gronau, den Wirtschaftsweg Nr. 355, der von der Lüdinghauser Strasse zur K55 führt, und den Wirtschaftsweg 353, sowie die schon im bisher gültigen Flächennutzungsplan dargestellte noch unbebaute Wohnbaufläche südöstlich der K28.

2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche

Das Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Räumlich gliedernde, ökologische Strukturen sind nicht vorhanden. Die landwirtschaftlichen Flächen sind von der Stadt Dülmen zum Zwecke der wohnbaulichen Nutzung angekauft worden und waren bislang an landwirtschaftliche Betriebe verpachtet.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit intensiver Tierhaltung.

Nordwestlich und westlich des Plangebietes befindet sich eine ältere Wohnsiedlung. Dabei handelt es sich entlang der B 474 (Lüdinghauser Straße) und der K 28 (Hiddingeler Straße) um eine Einfamilienhausbebauung mit maximal 2 Geschossen, die mittels rechtskräftiger Bebauungspläne abgesichert ist.

3. Bestehendes Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung

Die langfristig angelegte städtebauliche Entwicklung im Südosten der Kernstadt war Inhalt der frühzeitigen Diskussionen mit der Bezirksregierung Münster bei der Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – (GEP). Mit der entsprechenden Darstellung als Wohnsiedlungsbereich innerhalb des GEP stellt der Bereich des „Dernekamp“ umfangreiche Potenziale für eine zukünftige wohnbauliche Entwicklung der Stadt Dülmen dar.

Für diese Flächenpotenziale ist im Jahr 1999 im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes der „Rahmenplan Dernekamp“ erarbeitet worden (s. unter 4.).

Im zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen aus dem Jahr 1980 (FNP) sind die bebauten Flächen im Dernekamp sowie einige (geringfügige) Erweiterungsflächen als Wohnbauflächen dargestellt. Im Zuge der sukzessiven Aufstellung entsprechender Bebauungspläne auf der Grundlage des Rahmenplanes Dernekamp wird der Flächennutzungsplan parallel geändert.

Das nordwestlich befindliche Wohngebiet, die sogenannte „Blumensiedlung“ ist durch den Bebauungsplan „Dernekamp I“ aus dem Jahre 1970 und den Bebauungsplan „Dernekamp III“ aus dem Jahr 1974 als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Dülmen hat in der Vergangenheit eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung erfahren. Das Interesse an Wohnbaugrundstücken wird insbesondere aufgrund der Lagegunst Dülmens – mit dem Zug sind die Städte Münster und Recklinghausen in 20 Minuten, Essen in 40 Minuten und Dortmund in 50 Minuten zu erreichen – sowie durch den Autobahnanschluss A 43, der das Ruhrgebiet mit dem Oberzentrum Münster verbindet, begünstigt.

Aufgrund anhaltend starker Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, vornehmlich für ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser, sind kaum noch baureife Grundstücke in Dülmen Mitte vorhanden. Städtische Baugrundstücke stehen zurzeit nicht in nennenswertem Umfang zur Verfügung.

Im Gegensatz zu den räumlichen Gegebenheiten in Dülmen-Mitte bietet der nach 1945 entstandene Siedlungsbereich Dernekamp im Südosten der Stadt noch auf lange Sicht ausreichende Entwicklungspotenziale.

So hat die Stadt Dülmen im Jahr 1999 einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers im Siedlungsbereich Dernekamp durchgeführt. Ziel der Gesamtplanung war die Entwicklung eines Wohngebietes als Stadterweiterung des Siedlungsschwerpunktes Dülmen-Mitte. Gegenstand des Wettbewerbs war die städtebauliche Rahmenplanung zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich Dernekamp (Plangebietsfläche brutto ca. 110 ha).

Der Rahmenplan Dernekamp bildet die Grundlage für eine planvolle, abschnittsweise zu realisierende Entwicklung des Gesamtareals Zug um Zug in Abhängigkeit vom Bedarf.

Besonderer Arbeitsschwerpunkt war dabei eine ökologisch orientierte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie der Sonneneinstrahlung zur Nutzung solarer Energie. Aber auch weitere wichtige städtebauliche Fragen, wie verkehrliche Erschließung, Wohnfolgeeinrichtungen und Umweltverträglichkeit galt es zu lösen. Insbesondere sollte das Ergebnis eine bauliche Entwicklung in grundsätzlich selbstständigen Abschnitten ermöglichen.

An dem Wettbewerb haben sich 80 Architekten/ Planungsbüros aus ganz Deutschland beteiligt. Das Wettbewerbsverfahren wurde streng nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe (GRW) anonym durchgeführt.

Die Preisrichterjury, die sich aus freien Architekten, Vertretern der Stadtverordnetenversammlung und der Stadt zusammensetzte, hat in einem Vorauswahlverfahren (1. Wettbewerbsphase) von den eingereichten 80 Arbeiten 22 Arbeiten ausgewählt, die in einer 2. Wettbewerbsphase weiter zu vertiefen waren.

Der 1. Preis ist am 10.01.2000 an die Architekten Schmack und Schüler aus Düsseldorf vergeben worden. Auf Empfehlung der Preisrichterjury ist das Planerbüro mit der weiteren Bearbeitung beauftragt worden.

Auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung sollen nun erste Abschnitte des Plangebiets durch die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung von fünf bereits eingeleiteten Bebauungsplänen einer Realisierung zugeführt werden. Der hier vorliegende Abschnitt 39/1 der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den nordöstlichen Bereich des Rahmenplangebietes und bildet damit auch den Rand der städtebaulichen Entwicklung.

Da das Plangebiet durch die Bahnlinie von den übrigen geplanten Wohnbauflächen getrennt ist, kann die verkehrliche Erschließung und Bebauung relativ unabhängig und selbstständig durchgeführt werden.

Mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes (speziell Abschnitt 39/1) und der abschnittswisen Aufstellung entsprechender Bebauungspläne soll innerhalb der Stadt Dülmen, insbesondere im südöstlichen Stadtgebiet kurzfristig ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs und der Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienwohnhäuser geleistet und dabei gleichzeitig der östliche Siedlungsrand vervollständigt und baulich abgeschlossen werden.

5. Städtebauliches Konzept

Die Grundstruktur der seitens des Entwurfsverfassers als „Städtebauliches Mosaik“ bezeichneten Entwurfsidee für den Rahmenplan Dernekamp leitet sich auf der vorgefundenen Feldstruktur als ein System aus geometrischen Baufeldern ab. Das im Rahmen der Bauleitplanung zu verfolgende städtebauliche Konzept ergibt sich aus dem Gesamtentwurf, den örtlichen Vorgaben, der angrenzenden Wohnbebauung und den angrenzenden Straßen bzw. den örtlich vorhandenen Wirtschaftswegen. Die

eingleisige Bahnlinie Dortmund-Gronau bildet den Abschluss des ersten Entwicklungsabschnittes.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsstruktur des Gesamtareals „Rahmenplan Dernekamp“ baut sich auf einem differenzierten Erschließungsraster auf. Die jeweilige Quartierssammelstraße wird als Allee vorgesehen und dient der Haupteerschließung des jeweiligen Plangebietes (auch für den Bus). Die jeweiligen Anliegerstraßen erschließen die einzelnen Baufelder und führen zu den innenliegenden Wohnhöfen und Plätzen. Von hier verzweigen sich kleine befahrbare Wohnwege und führen weiter zu Fuß- und Radwegen in den Grünbereichen des Plangebietes bzw. übergreifend in den gesamten Bereich des Rahmenplanes Dernekamp. Die Haupteerschließungsstraßen werden flächendeckend als „Tempo 30-Zonen“ ausgebildet, die Wohnwege sind als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Dieses Konzept soll die Wohnsituation und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes verbessern bzw. gewährleisten und wird im Rahmen des Bebauungsplanes umgesetzt.

Buslinien verlaufen derzeit über die B 474, die K 28 und auf dem nördlich der B 474 liegenden Teilstück des Gemeindeverbindungsweges 355, der südöstlichen Erschließungsstraße des Plangebietes.

Der öffentliche Nahverkehr soll weiter ausgebaut und optimiert werden. Eine möglichst wohnungsnah Andienung wird angestrebt und ist bei den geplanten Straßenquerschnitten berücksichtigt worden.

Die Stadt Dülmen fördert den Radverkehr und ist als „Fahrradfreundliche Stadt“ im Rahmen des Programms „Fahrradfreundliche Städte und Gemeinden in NRW“ anerkannt worden. Ziel ist es, den Radverkehrsanteil in Dülmen deutlich zu erhöhen. Ein weiterer Ausbau von Radwegen und radfahrfreundlichen, sicherheitserhöhenden Einrichtungen soll dazu beitragen, auch die Zweckfahrten (Berufsverkehr, Einkäufe etc.) attraktiver zu machen. Dies gilt insbesondere für den Ausbau von Radwegeverbindungen zur schnelleren Erreichbarkeit der nächstgelegenen Haltepunkte des ÖPNV, insbesondere des Schienenpersonennahverkehrs (Bahnhof).

Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen sollte daher dem Radverkehr aber auch dem Fußwegenetz besondere Beachtung zukommen. Insbesondere sind öffentliche Wegebeziehungen in Richtung zentraler Einrichtungen als auch zum Landschaftsraum in Verbindung mit den Grün- und Ausgleichsflächen aufzunehmen.

Im Plangebiet selbst sind Fuß- und Radwegeverbindungen über die Grünvernetzung im Gebiet sowohl in den landschaftlichen Erholungsraum in südöstlicher Richtung als auch zur nordwestlich gelegenen Innenstadt und zum Bahnhof Dülmen-Mitte vorgesehen (vgl. Bebauungsplan). Die Fortführung des Fuß- und Radweges entlang der Bahntrasse Dortmund-Gronau berücksichtigt dabei die bestehende und in der Bevölkerung gut angenommene fuß- und radläufige Verbindung entlang der o.g. Bahntrasse.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich über die Hiddingseler Straße (K28) und weiter über die vorhandenen Anliegerstraßen (Rosenstraße, Nelkenweg und Erbdrostenweg). Die bestehenden Straßen werden an den bereits dafür vorgesehenen Stellen angebaut und in das Plangebiet weitergeführt.

Eine zweite Anbindung erfolgt über den bestehenden Gemeindeweg 355.

7. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Gesamterschließung des Gebietes sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erstmalig herzustellen. Dabei kann der überwiegende Teil des Leitungsnetzes im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden. Die Schmutzwasserbeseitigung der gesamten Wohnbauflächen im Dernekamp wird durch die Herstellung eines Hauptsammlers in Verbindung mit dem Neubau eines Schmutzwasserpumpwerkes sichergestellt. Von diesem Schmutzwasserpumpwerk ausgehend erfolgt die Überleitung der zu behandelnden Abwassermenge in die Trockenwetterschiene der Kläranlage Dülmen, unter Ausschluss der Mitbenutzung des mischkanalisierten Bereiches. Das hier anstehende Plangebiet wird über die herzustellende Schmutzwasserkanalisation entsorgt.

Da nach gutachterlicher Untersuchung des Ingenieurbüros für Baugrund, Grundwasser, Umwelt Dr. Muntzos & Partner (Münster) vom 21.05.2001 die Boden- und Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung eine den Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entsprechende grundstücksbezogene Versickerung des (unverschmutzten) Niederschlagwassers im Plangebiet ausschließen, ist beabsichtigt, in der nach § 51 a LWG gebotenen Alternative das anfallende Regenwasser zu sammeln und - nach zwischengeschalteter Rückhaltung - zentral dem Kiffertbach als ortsnahe Gewässer zuzuleiten. Entsprechend den Ergebnissen eines durch die Ingenieur Sozietät GmbH ISW, Borken im August 2001 (ergänzt im Mai/Juni 2002) erstellten Entwässerungskonzeptes unter Berücksichtigung des gleichzeitig entwickelten Bebauungsplanes für das Plangebiet (Auf dem Bleck II) ist der hierfür erforderliche Standort für ein Regenrückhaltebecken in einer Flächengröße von ca. 2300 qm (rd. 1500 m³ Rückhaltevolumen) an topographischer Tieflage auch im Flächennutzungsplan inner-

halb der im Südosten vorgesehenen Fläche für naturschutzrechtliche Maßnahmen dargestellt.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser wird von den Stadtwerken Dülmen GmbH gewährleistet. An der südöstlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze verlaufen die RWE Gas-Versorgungsanlagen Leitungen 7559 und 7544. Nähere Regelungen dazu enthält der Bebauungsplan „Auf dem Bleck II“.

Der erforderliche vorsorgliche Brandschutz mit einer Löschwasserversorgung von 800 l/min. über 2 Std. = 48 cbm/Std. wird durch die Gemeinde und über das Trinkwassernetz des Versorgungsgebietes als Grundschutz sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt über eine privates Entsorgungsunternehmen.

8. Eingriffe in Natur und Landschaft

Um Aussagen bzgl. erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen treffen zu können, ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan, insbesondere eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gemäß der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen“, herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport /- für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft /- für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, erstellt worden. Im Rahmen dieser Bilanzierung wurde der gegenwärtige Zustand des Geländes innerhalb der Plangebietsgrenzen untersucht und bewertet.

Bereits für die Auslobung des Wettbewerbes zum „Rahmenplan Dernekamp“ ist durch die NZO-GmbH, Bielefeld im April 1999 ein ökologischer Fachbeitrag mit einer detaillierten Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft erarbeitet worden. Das Landschaftsarchitekturbüro Mersmann, welches zusammen mit den Architekten Schmack und Schüler als 1. Preisträger aus dem Wettbewerb hervorging, ist mit der Aufstellung des landschaftspflegerischen Begleitplanes für die geplanten Wohnbauflächen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne beauftragt worden.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsraumes Westfälische Bucht/ Westfälisches Tiefland und gehört zum Kernmünsterland, dem Bereich der Münsterländer Platten. Die nördlichen Teilflächen des Planungsgebietes gehören zur sogenannten Bulderner Platte. Der südliche Teil gehört zur Enkumer Platte. Das Gelände ist insgesamt nach Südwesten geneigt.

Das Planungsgebiet arrondiert und ergänzt den Siedlungsraum im Süden von Dülmen. Es ist durch große, intensiv bewirtschaftete Ackerschläge, die durch Feldwege parzelliert sind, gekennzeichnet. Aufgrund der intensiven Nutzung weist das Plangebiet eine relativ geringe Natürlichkeit und Strukturvielfalt auf. Insgesamt besitzt das Landschaftsbild einen stark anthropogen beeinflussten Charakter.

Durch die Erstellung der ökologischen Fachbeiträge konnte bereits im Vorfeld eine Grundlage und Vorgabe geschaffen werden, die zielgerichtet die örtlichen Landschaftsaspekte bzw. deren Berücksichtigung für die Planung vorgibt.

Zur dauerhaften Ortsrandgestaltung und zur Einbindung des geplanten Siedlungsgebietes in die Umgebung wird im südöstlichen Bereich des Plangebietes (entlang des heutigen Wirtschaftsweges 355) eine Kompensationsfläche vorgesehen, die gleichzeitig zum Teil als Fläche zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet dient.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan „Auf dem Bleck II“ die wenigen erhaltenswerten ökologischen Strukturen gesichert und stellenweise mittels Anpflanzungsgebot angereichert. Insofern wird hinsichtlich detaillierter Maßnahmen auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele und den damit verbundenen Flächenansprüchen ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes nicht möglich, so dass weitere Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes durchgeführt werden. Auch hierzu wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Nach Umsetzung der genannten Maßnahmen inner- und außerhalb des Plangebietes werden die Folgen des Eingriffs in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Aufgrund der Lage des gesamten Rahmenplangebietes im Außenbereich der Stadt Dülmen und der Gesamtgröße der kumulierenden Vorhaben unterliegt das Vorhaben einer UVP-Pflicht, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes abgehandelt wird.

9. Immissionsschutz

Laut Auskunft der zuständigen Landwirtschaftskammer liegen keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit intensiver Tierhaltung in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, die immissionsschutzrechtliche Abstände erfordern würden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Bahnstrecke Dortmund – Gornau.

Um die Immissionssituation bei der vorliegenden Planung beurteilen zu können, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine rechnerische Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen durchgeführt worden.

Im Bebauungsplan und dessen Begründung sind hinsichtlich des Lärmschutzes Hinweise enthalten, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

10. Altlasten

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

11. Denkmalschutz

Im Gebiet des Bebauungsplanes „Dövelings Esch“, ein Gebiet das sich nordwestlich an den Rahmenplan Dernekamp anschließt (die Fläche im Bereich Sythener Weg – Olfener Weg- Lüdinghauser Straße) wurde in den Jahren 1991 bis 1996 ein Teilbereich des Bodendenkmales „hochmittelalterliche Siedlung Dernekamp“ archäologisch untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Siedlung über die Grabungsgrenzen hinaus auf noch unbebautes Areal (Baumschule bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche) in das Gebiet des heutigen Rahmenplanes Dernekamp erstreckt, wobei ihr möglicher Umfang zum damaligen Zeitpunkt nicht bekannt war.

Nordöstlich der B 474 wurde 1974 (im Bereich des Bebauungsplanes Dernekamp I) ein frühgeschichtliches Grab mit eisernen Waffen und einem Tongefäß entdeckt. Solche Gräber sind in der Regel Hinweis auf ein größeres Gräberfeld. Frühgeschichtliche Gräberfelder sind im Münsterland außerordentlich selten und somit von großer Bedeutung für die Geschichte.

Wenngleich bei der Untersuchung eines benachbarten Grundstücks keine Funde gemacht werden konnten, musste dennoch davon ausgegangen werden, dass sich das Gräberfeld in den Planungsraum erstreckt. Bei einer 1997 durchgeführten archäologischen Voruntersuchung im Zusammenhang mit dem Bau der „Grundschule Dernekamp“ wurde nichts gefunden.

Die Ausdehnung des Gräberfeldes wurde durch eine archäologische Voruntersuchung (Prospektion) durch das Westfälische Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege – in Münster an verschiedenen Stellen im Rahmenplangebiet Dernekamp im Oktober/November 2001 untersucht. Während südwestlich der Bahnlinie Funde einer germanischen Siedlung der Römischen Kaiserzeit sowie ein Brandgräberfriedhof und eine Siedlungsfläche des frühen bis hohen Mittelalters entdeckt wurden, bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand im jetzigen Planungsabschnitt

nordöstlich der Bahnlinie keine Baudenkmale, schutzwürdige bauliche Anlagen und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Soweit jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht auszuschließen sind, enthält der Bebauungsplan Hinweise auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer.

Aufgestellt:

Dülmen, den 14. 11. 02

Stadt Dülmen – D III/FB 612

I.V.



Leushacke

Beigeordneter