

STADT DÜLMEN

Erläuterungsbericht

zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen
für den Bereich

„Münsterstraße“

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

Anmerkung:

In diesem Erläuterungsbericht sind die *kursiv* gekennzeichneten Textteile aufgrund des Hinweises der Bezirksregierung Münster in der Genehmigungsverfügung vom 30.7.2001 vor Veröffentlichung ergänzt worden.

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft den im Stadtgebiet zentral gelegenen Bereich östlich der Münsterstraße (L 551) und nördlich der Bahnstrecke Dortmund-Gronau. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung wird durch die Straßen „Alte Badeanstalt“, „Alter Ostdamm“ und „Münsterstraße“ (L 551) sowie durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Anna-Katharina-Emmerick-Straße begrenzt und umfaßt ca. 2,1 ha.

2. Derzeitige Nutzung der Flächen und der angrenzenden Bereiche

Das Plangebiet ist heute bereits überwiegend bebaut und durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Der Schwerpunkt der dort ansässigen Unternehmen liegt mit einem Möbel- und Bettenmarkt, einem Kfz-Service-Betrieb, einem Schnellrestaurant, einem großflächigen Lebensmittelmarkt, einer Tankstelle und einer Autowaschanlage im Bereich des Einzelhandels und des Dienstleistungssektors. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich außerdem eine ca. 3.000 m² große Brachfläche.

3. Bestehendes und künftiges Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Durch diese 38. Änderung, die im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Münsterstraße / Alter Ostdamm“ durchgeführt wird, soll statt der „Gemischten Baufläche“ künftig „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe“ dargestellt werden.

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 24.02.2000 die Einleitung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Anlass für diesen Beschluss ist die schwerpunktmäßige Nutzung durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, die sich innerhalb des Plangebietes entwickelt hat und Ansätze eines Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erkennen lässt. Im Hinblick auf die Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen insbesondere auf die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels wird hier die gezielte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung angestrebt.

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 Dienstleistungsbetriebe“ 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 sind die nach Einzelhandelserlass zentrenrelevanten Sortimente, im Hinblick auf die Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Zentrumsfunktion, nur als dem Hauptortiment untergeordnet zulässig.

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

Gem. § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Da das Plangebiet dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen ist, findet die Eingriffsregelung hier keine Anwendung.

Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes und den nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplan sind keine im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung relevanten baulichen Ausnutzungen zulässig, die nicht schon jetzt nach § 34 BauGB zulässig wären.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über direkte Zufahrten von der Münsterstraße bzw. der Straße „Alter Ostdamm“ aus.

7. Ver- und Entsorgung

Durch die eingebundene Lage des Plangebietes in den innerstädtischen Siedlungsraum existieren in den umgebenden Erschließungsstraßen bereits die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen so dass die Versorgung (Energie, Wasser, Telekommunikation) sichergestellt ist. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind außerdem vollständig an die bestehende Kanalisation im Mischsystem angeschlossen.

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 über den passiven Lärmschutz im Bereich von Aufenthaltsräumen hinausgehen, nicht erforderlich.

Neben den verkehrlich bedingten Lärmemissionen bestehen aufgrund der im Plangebiet ansässigen Betriebe auch gewerblich bedingte Lärmquellen. Da bezogen auf den Bestand der Immissionsschutz durch Auflagen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgesichert ist und ein Heranrücken von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung auf Grundlage *der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Münsterstraße“* nicht möglich ist, sind *auch für die noch entwicklungsfähigen Bereiche außerhalb dieser Flächennutzungsplanänderung keine Immissionskonflikte zu erwarten, die im Rahmen der städtebaulichen Planung zu bewältigen wären.*

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.

Für den Fall, dass im Rahmen der Baumaßnahmen trotzdem archäologischen Funde bzw. Befunde auftreten, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer aufgenommen.

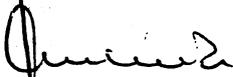
Aufgestellt:

Dülmen, den 10.07.00

Stadt Dülmen – D III/FB 612

I.V.

10/07



Leushacke

Beigeordneter