

STADT DÜLMEN

Erläuterungsbericht

**zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen
für den Bereich**

„Gewerbegebiet Dernekamp“

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 37. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft den Bereich östlich des Gewerbe- und Industriegebietes Dernekamp im Osten der Stadt. Das Plangebiet in einer Gesamtgröße von ca. 3 ha wird im Nordwesten durch die K 28 neu, im Nordosten durch den künftigen Verlauf der B 474 n und im Süden durch ein derzeitiges, aber künftig abzustufendes Teilstück der K 28 (Hiddingseler Straße) begrenzt.

2. Derzeitige Nutzung der Flächen und der angrenzenden Bereiche

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich (Acker) genutzt. Nordwestlich unmittelbar angrenzend befindet sich das Industriegebiet Dernekamp. Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen und weiter entfernt liegenden Höfen umgeben.

Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung sind innerhalb des Plangebietes keine wichtigen Biotopstrukturen (Gehölze, Einzelbäume etc.) vorhanden.

3. Bestehendes und künftiges Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Durch diese 37. Änderung, die im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ausstellungspark Holz Mesem“ durchgeführt wird, soll statt der „Fläche für die Landwirtschaft“ künftig „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Ausstellungspark“ dargestellt werden.

Die Fläche ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster –Teilausschnitt Münsterland- als Agrarbereich 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 16.12.1999 die Einleitung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Anlass für diesen Beschluss ist ein Antrag der Fa. Holzzentrum Mesem auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich, um dem Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gerecht zu werden.

Die Fa. Mesem ist 1996 aus der Dülmener Innenstadt in das Industriegebiet Dernekamp ausgesiedelt. Der Holzfachmarkt ist sowohl als Groß- als auch als Einzelhändler aktiv, wobei der Einzelhandel zunehmende Bedeutung gewinnt.

Die Entwicklung des Holzfachmarktes am neuen Standort hat einen sehr positiven Verlauf genommen, was sowohl in gesteigerten Jahresumsätzen als auch in der Mitarbeiterstruktur ablesbar ist.

Die Firma sieht besonders gute Entwicklungschancen im Bereich der Gartenprodukte mit dem Schwerpunkt Gestaltungselemente aus Holz (Gartenpavillons, Pergolen, Carports, Wintergärten etc.). Um die Position in diesem Marktsegment auszubauen, ist der Aufbau eines Ausstellungsgeländes in Form eines Gartenparks in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem nordwestlich angrenzenden vorhandenen Betriebsgelände geplant. Hier sollen neben den eigentlichen Ausstellungsflächen auch Freibereiche für Aufenthalt und Kinderspiel sowie Wasserflächen angeordnet werden.

Entsprechend der Zweckbestimmung als Sondergebiet „Ausstellungspark“ werden im Rahmen des verbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Festsetzungen zur Beschränkung der Warensortimente und Verkaufsflächen getroffen. Zentrenrelevante Sortimente werden von der Zulässigkeit grundsätzlich ausgenommen. Die Konzeption des Vorhabenträgers beinhaltet weiterhin eine gastronomische Einrichtung, die ebenfalls über die Flächengröße im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt wird.

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, erfolgt eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen, sowie eine ordentliche Eingrünung zur freien Landschaft.

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.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden auf der Grundlage eines landschaftspflegerischen Begleitplanes grünordnerische Festsetzungen getroffen, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Dabei ist es das Ziel, den Eingriff in Natur und Landschaft vollständig innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Aufgrund des landschaftsparkähnlichen Charakters mit einem hohen Anteil unversiegelter Flächen und geplanter Anpflanzungen (Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken und Feldgehölze) kann dieses Ziel realisiert werden.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des geplanten Ausstellungsgeländes soll über den „Markenweg“ im Nordwesten des Planbereiches in Form einer Kreuzungsbildung mit der Erschließungsstraße „Wierlings Hook“ des Gewerbegebietes erfolgen. Die notwendigen Stellplätze für das Ausstellungsgelände (ca. 80 – 90 Stellplätze) werden ebenfalls im Planbereich untergebracht.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage dieser Flächennutzungsplanänderung werden die Belange, die sich aus dem durchgeführten Planfeststellungsverfahren für die B474n ergeben, berücksichtigt, d.h. der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf die Trassenführung der künftigen B 474 n und des Kreuzungsbereichs B 474 n / Markenweg abgestimmt. Die Belange gemäß Fernstraßengesetz (Anbaufreiheit, Abstand der überbaubaren Fläche zum befestigten Rand der Fahrbahn, Werbeanlagen) werden beachtet.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit den notwendigen Versorgungseinrichtungen (Energie, Wasser, Telekommunikation) kann über die vorhandenen Netze des benachbarten Gewerbegebietes „Wierlings Hook / Dernekamp VII“ sichergestellt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal des Gewerbegebietes.

Die Regenwasserbewirtschaftung des geplanten Ausstellungsgebäudes erfolgt nach den Zielsetzungen des § 51a LWG. Hierzu wurde die Infiltrationsfähigkeit der Böden auf dem geplanten Ausstellungsgelände gutachterlich untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse (feinkörniges, bindiges Erdreich / Staunässe bis in den Oberboden) eine Versickerung nicht möglich ist. Die Niederschlagsentwässerung soll daher über Retentionsbecken mit gedrosselter Ableitung in anliegende Vorfluter erfolgen. Dabei werden die Abflussspitzen auf das Maß des zur Zeit vorhandenen Abflusses der Ackerfläche (5 bis 10 l/s x ha) reduziert, so dass keine hydraulische Belastung der Vorfluter erfolgt.

8. Immissionsschutz

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung für ein Ausstellungsgelände Holzbauelemente im Garten- und Freibereich sind keine Immissionen erkennbar, die auf Nachbargelände (Gewerbegebiet/Hofstellen im Außenbereich) negativ einwirken könnten.

Das Ausstellungsgelände selbst wird nach Realisierung der B 474 n verstärkten Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt sein. Da es sich bei dem Ausstellungsgelände jedoch um keine Nutzung handelt, die einen Schutzanspruch analog anderer Baugebiete (z.B. Wohn- oder Mischgebiete) beanspruchen könnte, werden Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Ausstellungsgelände von den Besuchern nur temporär genutzt wird.

9. Altlasten

Über eine 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.

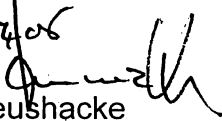
Für den Fall, dass im Rahmen der Baumaßnahmen trotzdem archäologischen Funde bzw. Befunde auftreten, wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Hinweis auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer aufgenommen.

Aufgestellt:

Dülmen, den 24.05.00

Stadt Dülmen – D III/FB 612 Kr.

I.V.

24.05

Leushacke

Beigeordneter