

STADT DÜLMEN

Erläuterungsbericht

zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen
für den Bereich

„Schlüters Heide III“
in Dülmen - Rorup

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, Ver- und Entsorgung
7. Immissionsschutz
8. Altlasten
9. Denkmalschutz

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Schlüters Heide“ betrifft den Bereich südwestlich der vorhandenen Bebauung im Ortsteil Rorup der Stadt Dülmen. Das Plangebiet in einer Gesamtgröße von ca. 3 ha wird im Nordwesten durch die Letter Straße (K 12), im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung des Ortsteiles Rorup westlich der Straßen „Heideweg“ und „Heidkämpe“ sowie im Süden und Westen durch ackerbaulich genutzte Flächen begrenzt. Die Grenzen des Änderungsgebietes sind im Plan dargestellt.

2. Derzeitige Nutzung der Flächen und der angrenzenden Bereiche

Das Plangebiet selbst wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der K12 „Letter Straße“ Wald. Im Nordosten und Osten befinden sich bereits ältere Baugebiete. Die angrenzenden Flächen im Süden und Westen bleiben der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

3. Bestehendes und künftiges Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt den Planbereich insgesamt als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Durch diese 36. Änderung, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlüters Heide – Erweiterung Teil III“ durchgeführt wird, soll statt der „Fläche für die Landwirtschaft“ künftig „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Als Übergang zur freien Landschaft und als ökologischer Ausgleich werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland- ist Rorup erstmalig als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Von dieser Darstellung ist auch der Planbereich der 36. Änderung erfasst, so dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat am 16.12.1999 die Einleitung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

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

Um der für den Ortsteil Rorup bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden, richtet sich die Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung darauf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche zu schaffen und diese fließend in das Ortsgefüge Rorups zu integrieren.

Die gegenüber dem künftigen Siedlungsrand dargestellten Ausgleichs- bzw. Maßnahmenflächen sollen die Verbindung zum Außenbereich festigen.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan weitergehende Pflanzfestsetzungen vorgesehen, die eine möglichst weitgehende Eingrünung des Plangebietes, vor allem entlang der südlichen Grenze sicherstellen.

5. Belange von Natur und Landschaft

Mit Erlass des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. der Änderung des Landschaftsgesetzes NW gelten als Eingriffe in Natur und Landschaft alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Nach § 8 a BNatSchG gelten Änderungen des Flächenutzungsplanes als Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden, auf dessen Grundlage im Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs getroffen worden sind. Festzustellen ist, dass der Planbereich aufgrund der bisher intensiv genutzten Ackerflächen eine relativ geringe ökologische Wertigkeit aufweist und der durch die bauliche Entwicklung bedingte Eingriff ausgeglichen wird.

6. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die „Letter Straße“ im nordwestlichen Bereich. Die Anbindung nach Süden erfolgt mit dem Anschluss an das westliche Ende der Straße „Heidkämpe“ sowie eine Anbindung an den bestehenden Erschließungsansatz der Straße „Heideweg“ im Nordosten.

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Dülmen sichergestellt.

Die Abwassersammlung und -ableitung ist innerhalb eines Trennsystems vorgesehen. Das Schmutzwasser wird über separate Schmutzwasserkanäle in die bestehende Kanalisation abgeleitet und der örtlichen Kläranlage zugeführt. Eine Versickerung des von den Dachflächen und versiegelten Grundstücksteilen abfließenden Niederschlagswassers ist nach Angaben eines im Auftrage der Stadt Dülmen erstellten Bodengutachtens aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse und des z.T. hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Das Niederschlagswasser soll deshalb über separate Regenwasserkanäle in einen ortsnahen Vorfluter abgeleitet werden.

Diese Planung entspricht der Zielsetzung des § 51a des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen, das anfallende Niederschlagswasser ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit auf den Grundstücken zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer abzuleiten.

Die Prüfung der jeweiligen technischen und rechtlichen Voraussetzungen bzw. Bedingungen der Grundstücksentwässerung bleibt dabei dem Vollzug der örtlichen Entwässerungssatzung sowie dem Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten.

Im Rahmen der Gesamterschließung des Gebietes sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erstmalig herzustellen. Dabei kann das Leitungsnetz vollständig im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen untergebracht werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrage der Stadt Dülmen.

7. Immissionsschutz

Aus der auf der Hofstelle Bonekamp südwestlich des Plangebietes betriebenen umfangreichen Schweinemast resultieren Geruchsemissionen, die sowohl die östlich des Plangebietes angrenzende bereits bestehende, als auch die geplante Wohnbebauung betreffen. Ein durch die Stadt Dülmen in Auftrag gegebenes Geruchsgutachten wurde

auf Basis der Geruchsimmissions-Richtlinie NRW (GIRL) erstellt, die einen Immissionsrichtwert von 10% der Jahresstunden vorgibt.

Das Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung hat ergeben, dass für die der Hofstelle nächstgelegene bestehende Bebauung südöstlich des Plangebietes Geruchshäufigkeiten von bis zu 12% der Jahresstunden ermittelt wurden. Somit wird der festgelegte Immissionsrichtwert hier überschritten. Im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes liegen die gemessenen Geruchshäufigkeiten zwischen 6% - 10% und damit unter dem Richtwert der GIRL.

Da die Grenzlinien zwischen zwei Rasterflächen keine parzellenscharfen Abgrenzungen der tatsächlichen Immissionssituation sind und Rorup aufgrund seines ländlichen Charakters ortsübliche landwirtschaftliche Gerüche aufweist, sind Rasterflächen mit Geruchshäufigkeiten bis 12% der Jahresstunden für eine wohnbauliche Nutzung unter Abwägungsgesichtspunkten vorzusehen.

8. Altlasten

Im Bereich nordwestlich der „Letter Straße“ (K 12) außerhalb des Plangebietes besteht eine ca. 5.800 m² große Altlastenverdachtsfläche. Auf der ehemaligen „Müllkippe Rorup“ wurden bis 1975 Siedlungsabfälle abgelagert. Aufgrund von Verlegearbeiten im Jahre 1990 nordwestlich der „Letter Straße“ wurde das Volumen der Ablagerung von ursprünglich 5.800 m³ reduziert und gegen unbedenkliche Materialien ausgetauscht.

Da die Fließrichtung des Grundwassers lt. der Grundwassergleichkarte zwar in süd / südöstlicher Richtung, also in Richtung des geplanten Wohngebietes angegeben ist, der Deponiekörper aber wegen der geringen Ablagerungstiefe von nur 1,00 m nicht in grundwasserführende Schichten reicht und der Boden stark bindig ist, ist zu erwarten, dass das Oberflächenwasser direkt in den benachbarten Vorfluter abfließt.

Schäden durch Grundwasserbelastungen sind in den bebauten, an das Plangebiet anschließenden Flächen nicht bekannt.

Über sonstige Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Schadstoffen liegen weder konkrete Aussagen noch besondere Verdachtsmomente vor.

9. Denkmalschutz

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

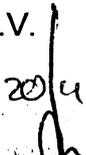
Für den Fall, dass im Rahmen der Baumaßnahmen trotzdem archäologischen Funde bzw. Befunde auftreten, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer aufgenommen.

Aufgestellt:

Stadt Dülmen – D III/FB 612

Dülmen, den 16.11.2000

I.V.



Leushacke
Beigeordneter