

Erläuterungsbericht

Zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen für den Bereich "Linnertstraße"

Inhalt:

- 1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche**
- 3. Bestehendes und künftiges Planungsrecht/ Raumordnung und Landesplanung**
- 4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**
- 5. Erschließung/ Ver- und Entsorgung**
- 6. Belange von Boden, Natur und Landschaft**
- 7. Immissionsschutz**
- 8. Altlasten**
- 9. Denkmalschutz**

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich südwestlich des Siedlungsschwerpunktes Dülmen-Mitte, angrenzend an den Ortsteil Hausdülmen sowie zwischen den Hauptverkehrsachsen der Halterner Straße (L 551) und der Bahnstrecke Bremen-Wanne. Es schließt direkt an die vorhandene Wohnbebauung des Ortsteiles Hausdülmen an. Es wird ferner begrenzt durch den Tiberbach und die verlängerte Linnertstraße.

2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche

Das Plangebiet selbst wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten und Nordwesten schließt unmittelbar die Wohnbebauung des Ortsteiles Hausdülmen an.

Die übrigen benachbarten Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und durch Baum- und Gehölzreihen gegliedert.

Diese von Norden bis Osten anschließenden Flächen sind trotz ihrer teils noch landwirtschaftlichen Nutzung schon im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

3. Bestehendes und künftiges Planungsrecht/

Raumordnung und Landesplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der südöstliche Teil des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ und der nordwestliche Teil als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. An diese letztgenannte „gewerbliche Baufläche“ schließen sich nordöstlich jenseits der verlängerten Linnertstraße größere zusammenhängende gewerbliche Bauflächen an, die teilweise schon erschlossen und bebaut sind.

Der südöstliche Teilbereich bietet aufgrund seiner topographischen Geländetiefe zum Gesamtgebiet, seiner Größe und seines Zuschnittes die optimalen natürlichen Voraussetzungen für ein zur Niederschlagwasserbeseitigung des Gesamtgeländes erforderliches Regenrückhaltebecken. Daher ist hier beabsichtigt, die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbaufläche“ mit dieser 35. Änderung zugunsten einer Darstellung als „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ gem. § 5, Abs. 2, Nr. 7 BauGB mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ zu ändern. Hierzu wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Linnertstraße, Teil II“ aufgestellt.

In diese Änderung einbezogen werden soll die künftige Darstellung einer Wohnbaufläche für den bisher als "Gewerbliche Baufläche" dargestellten Geländestreifen nordöstlich des bestehenden Wohngebietes am Ortsrand Hausdülmens. Diese Planungsabsicht basiert auf den aktuellen Zielaussagen des Gebietsentwicklungsplanes – Teilabschnitt Münsterland –, der eine entsprechende Erweiterung des bestehenden Wohnsiedlungsgebietes in Hausdülmen beinhaltet und damit eine Anpassung der gemeindlichen Planung erforderlich macht.

Der Bereich wird von dem rechtsverbindlichen, aber baulich noch nicht realisierten Bebauungsplan "Borgplacken" erfasst, der mit seinen Festsetzungen über Gewerbegebiete die zuvor beschriebene Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes konkretisiert, aber u. a. im Hinblick auf eine Anpassung an die ebenfalls zuvor bezeichneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines am 12.06.1997 eingeleiteten Bebauungsplanänderungsverfahrens zu überarbeiten sein wird.

Die bereits bestehende wohnbauliche Nutzung am heutigen nördlichen Rand des Ortsteiles Hausdülmen basiert auf der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes durch den Bebauungsplan "Hausdülmen VII", dessen Geltungsbereich an diese Änderung des Flächennutzungsplanes angrenzt.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Diese Flächennutzungsplanänderung wird, zumindest was den südlichen Teilbereich betrifft, parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Linnertstraße, Teile I und II durchgeführt.

Der Bauleitplanung liegt die primäre städtebauliche Zielsetzung zugrunde, basierend auf den Leitvorstellungen des Flächennutzungsplanes, die Voraussetzungen zur Entwicklung eines Industrie- u. Gewerbegebietes zu schaffen.

Angesichts der innerhalb des Gemeindegebietes vor allem für Handwerksbetriebe und kleingewerbliche Unternehmen nur noch in geringem Umfang verfügbaren gewerblich-industriellen Bauflächen, richtet sich dieses Planungsziel in erster Linie auf die Befriedigung erkennbarer Flächenbedarfe und -nachfragen für Neugründungen, Expansionen und Verlagerungen gerade solcher Betriebe.

5. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Durch die Straßen „Gausepatt“, „Koppelweg“ und „Linnertstraße“ mit ihren Anschlüssen an die Kreisstraße K 17 (Mühlenweg) und insbesondere an die L 551 (Halterner Straße) als

überörtlicher Hauptverkehrsstraße besteht bereits im wesentlichen ein leistungsfähiges System für die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes.

Diese wird ergänzt durch die schon im Flächennutzungsplan enthaltene Fortsetzung der Linnertstraße, die einerseits Anknüpfungspunkt für die innere Erschließung sein wird, aber auch einen Netzschluss mit dem Koppelwiesenweg herstellt.

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.

Da nach gutachterlicher Untersuchung des Erdbaulabors Dr. F. Krause, Münster vom 02.03.1999 die Boden- und Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung eine den Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entsprechende grundstücksbezogene Versickerung des (unverschmutzten) Niederschlagswassers ausschließen, ist beabsichtigt, in der nach § 51 a LWG gebotenen Alternative das anfallende Regenwasser zu sammeln und - nach zwischengeschalteter Klärung und Rückhaltung - zentral dem Neustraße Graben als ortsnahem Gewässer zuzuleiten. Entsprechend den Ergebnissen eines durch die Ingenieur Sozietät GmbH ISW, Borken im Juli 1999 erstellten Entwässerungskonzeptes unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan dargestellten Potentiale für die Entwicklung der angrenzenden gewerblichen Bauflächen werden die dazu erforderlichen Standorte für ein Regenklärbecken in einer Flächengröße von 800 qm (350 m³ Einstauvolumen) und eines Regenrückhaltebeckens in einer Flächengröße von 25.000 qm (11.300 m³ Einstauvolumen) entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes an topographischer Tieflage innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich gesichert.

Die Sammlung des Niederschlagswassers soll in einem modifizierten Trennsystem erfolgen. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

6. Belange von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung ist grundsätzlich zu prüfen, inwieweit durch die Planung ein Eingriff i.S.d. § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet wird.

Ferner ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Im Rahmen des parallel mit dieser Flächennutzungsplanänderung aufzustellenden Bebauungsplanes ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt worden, welche die

Grundlage für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bildete, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Für die darüber hinaus gehenden Flächen wird ebenfalls im Rahmen des dafür aufzustellenden Bebauungsplanes eine entsprechende Eingriffsbewertung vorzunehmen sein.

7. Immissionsschutz

Als „störempfindlich“ gegenüber der gewerblichen Nutzung außerhalb dieser Flächennutzungsplanänderung ist insbesondere die geplante Wohnbauflächenerweiterung in Verbindung mit dem durch den Bebauungsplan „Hausdülmen VII“ festgesetzten und als solches bereits bestehende Allgemeine Wohngebiet anzusehen.

Um mögliche Immissionskonflikte infolge der geplanten gewerblich-industriellen Nutzung außerhalb dieser Flächennutzungsplanänderung und den daraus resultierenden betrieblichen Emissionen im Rahmen der gebotenen planerischen Konfliktvermeidung bzw. -bewältigung auszuschließen, werden die Gewerbe- und Industriegebiete im Bebauungsplan mittels einer Festsetzung auf Grundlage des § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in Abhängigkeit ihrer Entfernung zu störempfindlichen Nutzungen in der Weise gegliedert, dass bestimmte Arten der nach § 8 und 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in einzelnen räumlichen Teilbereichen dieser Gebiete nicht zulässig sind.

Inhaltlich orientiert sich diese Festsetzung an der zum Zwecke des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung erstellten Abstandsliste des Abstanderlasses (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung, RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21.03.1990 - VB 3-8804.25.1 (V Nr. 2/90).

8. Altlasten

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

9. Denkmalschutz

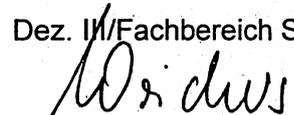
Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung Baudenkmale, schutzwürdige bauliche Anlagen und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Soweit jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht auszuschließen sind, werden nachfolgende Bebauungspläne Hinweise auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer enthalten.

Aufgestellt:

Dülmen, 10. 01.2001

Dez. III/Fachbereich Stadtentwicklung



(Wiechers)

Städt. Baurätin