

STADT DÜLMEN

Erläuterungsbericht

zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen

für den Bereich „Schützenstraße“, Hiddingsel

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 Ziel der Planung
- 5 Belange von Natur und Landschaft
- 6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 7 Immissionen
- 8 Altlasten
- 9 Denkmalschutz

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hiddingsel. Es wird im Westen von der L 835, im Norden von der Straße "Bergsheide", im Osten größtenteils vom Flöthbach und im Süden von der bestehenden Bebauung an der Weberstraße begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 7,5 ha. Die Grenzen des Änderungsgebietes sind im Plan dargestellt.

2. Derzeitige Nutzung der Flächen und der angrenzenden Bereiche

Die derzeitige Nutzungs- und Baustruktur wird schwerpunktmäßig von Wohngebäuden in Streusiedlungslage, aber auch von zwei Gewerbebetrieben (landwirtschaftliches Lohnunternehmen sowie Parkett- und Estrichbetrieb) und einem landwirtschaftlichen Betrieb - jeweils im nord- und östlichen Bereich an der Schützenstraße gelegen - bestimmt. Daneben wird der Bereich von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen und von erhaltenswerten Streuobstwiesen geprägt.

Westlich der L 835 schließt das Gebiet "Am Wido" an mit Wohnbebauung, Schankwirtschaften und Sportanlagen. Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich befindet sich die Wohnbebauung an der Straße "Eickholt", die zum Allgemeinen Wohngebiet "Lohrkamp" gehört.

3. Bestehendes und künftiges Planungsrecht/ Raumordnung und Landesplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen ist der von dieser Änderung betroffene Bereich überwiegend als „gewerbliche Baufläche“ mit der Einschränkung „ohne Entwicklung“ dargestellt. Darüber hinausgehende Flächen sind dem Agrarbereich (IFläche für die Landwirtschaft) zugeordnet.

Im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes soll die gewerbliche Baufläche ganz aufgegeben werden.

Stattdessen soll der nordöstliche Bereich als „Gemischte Baufläche“ mit der Spezifizierung „Dorfgebiet“ und der südwestliche Teil als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Soweit die bestehende Bebauung dies zuläßt, sind gegenüber dem nördlichen Freibereich und entlang der Landstraße L835 „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ angeordnet.

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, ist Hiddingsel aufgrund seiner Größe nicht als Wohnsiedlungsbereich dargestellt, sondern insgesamt dem Agrarbereich zugeordnet.

Die Planung ist mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt und mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Zusammen mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Schützenstraße/Weberstraße“ aufgestellt.

4. Anlaß und Ziel der Planung

Basierend auf einer großen Anzahl von Baugesuchen ist in den letzten Jahren ein konkreter Entwicklungsbedarf sowohl im Bereich der Wohnbebauung als auch der gewerblichen Bebauung zu verzeichnen.

Entsprechendes städtebauliches Ziel ist es, durch Bauleitplanung den Bereich im Norden der Ortslage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Insofern werden, um dem Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gerecht zu werden, im Parallelverfahren sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes, als auch der Bebauungsplan Schützenstraße/ Weberstraße aufgestellt.

Es sollen einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame wohnbauliche Abrundung des bestehenden Siedlungsansatzes geschaffen werden und andererseits im Sinne einer aktiven Standortsicherung Entwicklungsperspektiven für die ansässigen Gewerbebetriebe eröffnet werden.

Ausgehend von der Tatsache, dass die beiden vorhandenen Gewerbebetriebe hinsichtlich ihrer tatsächlichen Ausprägung bzw. Nutzungsintensität als nicht wesentlich störende Betriebe qualifiziert werden können und der südlich der Schützenstraße ansässige Betrieb als landwirtschaftliches Lohnunternehmen einen erkennbaren funktionalen Bezug zu der dörflich-landwirtschaftlich geprägten Lage dieses Planbereiches aufweist, wird der Bereich am nördlichen Ende der Schützenstraße als Dorfgebiet dargestellt.

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 Flächennutzungsplanes als Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine ökologische Bewertung erstellt worden, auf dessen Grundlage im Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs getroffen worden sind.

Da es sich hier um eine planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnete Fläche einerseits und um einen dörflich charakterisierten Bereich andererseits handelt, sollte es Ziel sein, den ausgelösten Eingriff vollständig auszugleichen.

Im Ergebnis der ökologischen Bewertung wird der durch die bauliche Entwicklung des Gebietes zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft nach Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten und beschriebenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

6. Verkehrliche Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes dienen die vorhandenen Straßen Bergsheide, Schützenstraße und Weberstraße.

Das Plangebiet ist überwiegend schon an das Trinkwassernetz und Kanalisationsnetz angeschlossen. Es sind aber noch zusätzliche Kanalisationsmaßnahmen erforderlich.

Die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung wird derzeit im Rahmen eines Bodengutachtens geprüft. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass es sich im Plangebiet um versickerungsfähige Böden handelt.

7. Immissionen

Nennenswerte Lärmimmissionen liegen nicht vor. Die bestehenden gewerblichen Betriebe sind ihrer Typologie nach als nicht störend bzw. nicht wesentlich störend zu klassifizieren. Daher sind Beeinträchtigungen für das Allgemeine Wohngebiet und das Dorfgebiet grundsätzlich nicht zu befürchten. Bezogen auf den Betrieb des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens ist gutachterlich nachgewiesen, dass für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (Beiblatt 1 zu Teil 1) eingehalten werden.

Im Hinblick auf den im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb ist festzustellen, dass schon heute ein Nebeneinander von Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung besteht. Aufgrund der Tierzahlen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Geruchsmissionen bezogen auf das Dorfgebiet im Rahmen des grundsätzlich Zulässigen bewegen. Entwicklung und Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes werden durch die Festsetzung des Dorfgebietes nicht ausgeschlossen. Die Grenze der zulässigen Entwicklung bezogen auf die Entstehung von Geruchsmissionen wird durch die vorhandenen Wohngebäude bestimmt. Daher führen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu keiner Veränderung des so bestimmten immissionsschutzrechtlichen Rahmens. Im Ergebnis wird keine Einschränkung der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes begründet.

8. Altlasten

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

9. Denkmalschutz

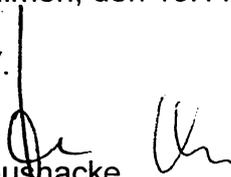
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand bestehen weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung Baudenkmale, schutzwürdige bauliche Anlagen und Boddendenkmale im Sinne des Denkmalschutzes.

Aufgestellt:

Stadt Dülmen – D III/FB 612

Dülmen, den 16.11.2000

I.V.


Leushacke
Beigeordneter