

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen für den Bereich "Siedlung Rödder-Erweiterung"

Der nach der Kommunalreform neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen ist seit dem 26. 06. 1980 wirksam. Im Bereich der 21. Änderung ist die von der Änderung betroffene Fläche als "Mischbaufläche" und "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Die Mischbaufläche betrifft die vorhandene Wohnbebauung im Eckbereich Karthäuser Mühlenbach/Weseler Straße und eine ehemalige Lagerfläche an der Weseler Straße. Die "Fläche für die Landwirtschaft" wurde bis auf die Biotopfläche, die sich auf dem ehem. Lagerplatz zwischenzeitlich entwickelt hat, auch landwirtschaftlich genutzt.

Die "Mischbaufläche" soll durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes als "Wohnbaufläche" dargestellt werden, wie sie auch schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 93/6 "Siedlung Rödder" festgesetzt ist (geringfügige Anpassung).

Eine Teilfläche für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist auch schon im Bebauungsplan Nr. 93/6 "Siedlung Rödder" als Festsetzung (Biotop) enthalten (ehem. Lagerplatz). Die Ausweitung dieser Flächendarstellung im Flächennutzungsplan dient der Bereitstellung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen für die zukünftige Wohnbebauung -Wohnbauflächendarstellung- auf der jetzt noch im Flächennutzungsplan dargestellten "Fläche für die Landwirtschaft" durch die im Parallelverfahren beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes "Siedlung Rödder-Erweiterung".

Für die Erweiterung der Wohnbaufläche und die damit verbundene Schaffung von weiteren Bauplätzen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs für die Stadt Dülmen ist diese Fläche zur Wohnbebauung aus verschiedenen Gründen als sehr günstig zu bezeichnen.

Der Grunderwerb konnte schon im Sinne dieses Ansiedlungszweckes durchgeführt werden. Im Zuge der angrenzenden Wohnbebauung durch den Bebauungsplan Nr. 93/6 "Siedlung Rödder" ist das Erschließungssystem so aufgebaut, daß der Erweiterungsbereich problemlos angebunden werden kann. Das in dieser Siedlung vorgesehene Regenrückhaltebecken ist bezügl. seiner Aufnahmekapazität für diese Siedlungserweiterung von ca. 3,9 ha bereits ausgelegt. Die Infrastruktur ist entsprechend der Größe Bulderns vorhanden und auch von der geplanten Erweiterungsfläche aus gut erreichbar. Örtliche und überörtliche Bus- und Bahnverbindungen sind gut ausgebaut; für den Kfz.-Verkehr sind überregionale Verkehrsverbindungen, insbesondere durch die L 551 und den Anschluß an die A 43, gegeben.

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe sind in unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden, so daß sich Abstandsprobleme nicht ergeben.

Die Fläche ist somit für den angegebenen Zweck der Wohnbebauung ideal.

Die landesplanerische Zustimmung zu dieser beabsichtigten 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen gemäß § 20 Landesplanungsgesetz wurde von der Bezirksregierung Münster erteilt.

Altlasten

Bei dem angesprochenen ehem. Lagerplatz handelt es sich um die Altlastenverdachtsfläche der Altlastendatei Nr. 4110/8.

Für diese Fläche wurde eine Gefährdungsabschätzung - Gutachten vom 30.07.1992 - durch das Laboratorium Dr. Weßling, Altenberge, durchgeführt. Nach diesem Gutachten sollte im Bereich einer Rammkernsondierung der Boden auf leichtflüchtige, aromatische Kohlenwasserstoffe nachuntersucht werden. Die Nachuntersuchung wurde durch das Laboratorium Dr. Weßling durchgeführt und in der gutachterlichen Bewertung vom 30.06.1995 schriftlich niedergelegt. Der Gutachter stellt fest, daß eine Nachuntersuchung der Bodenluft, bei niedrigeren Stauwasserständen auf der Fläche, nicht erforderlich ist. Auch sind Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. die Auskoffnung des Bodens in dem Rammkernsondierungsbereich 2, nicht erforderlich.

Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse hat sich der Altlastenverdacht für die Fläche des ehem. Schrottplatzes nicht bestätigt. Eine Pflicht zur Kennzeichnung der Fläche im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen besteht nicht.

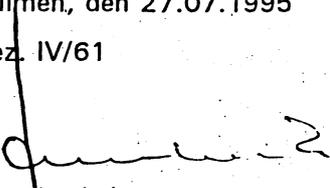
Denkmalschutz und -pflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

Aufgestellt:

Dülmen, den 27.07.1995

Dez. IV/61


(Leushacke)

Beigeordneter