

STADT DÜLMEN

Erläuterungsbericht

**Zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich
„Buldern Nordost -Stade-“**

Inhalt

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

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die Fa. Stade, ein Reparaturbetrieb für landwirtschaftliche Geräte und Fahrzeuge und landwirtschaftlichem Lohnbetrieb, befindet sich im Außenbereich nordöstlich von Buldern an der freien Strecke der Landstraße L 551 zwischen Buldern und Appelhülsen etwa gegenüber dem vorhandenen und zur Erweiterung vorgesehenen Gewerbegebiet Buldern. Der Betrieb ist dort seit Jahren ansässig und möchte sich dort dringend erweitern.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha. Die Grenze dieser 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Plan dargestellt.

2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche

Das Plangebiet wird derzeit etwa zur Hälfte als Betriebsgelände mit aufstehenden Gebäuden durch den Landmaschinenreparaturbetrieb genutzt. Die restlichen Flächen innerhalb des Plangebietes, sowie auch die umliegenden Flächen werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

3. Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster –Teilschnitt Münsterland- sind sowohl das Betriebsgelände, als auch die umliegenden Flächen dem Agrarbereich zugeordnet. Die Flächen nördlich der Landstraße L 551 sind als „Bereich für den Schutz der Natur“ dargestellt. Der Betrieb liegt am Rande dieses Bereiches unmittelbar an der Landstraße.

Im Flächennutzungsplan ist das Außenbereichsgrundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung/ künftiges Planungsrecht

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine notwendige betriebliche Erweiterung des vorhandenen Betriebes zu schaffen. Auf den verfügbaren Grundstücksflächen soll eine weitere Reparaturhalle entstehen, die aufgrund der Lage im landwirtschaftlichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch ohne Bauleitplanung nicht zulässig wäre.

Obwohl es sich hier um einen Betrieb handelt, der typischerweise in Gewerbegebieten unterzubringen wäre, soll das Betriebsgelände als „Sonderbaufläche“ mit der näheren Zweckbestimmung „Landmaschinenreparaturbetrieb“ dargestellt werden. Damit soll unter städtebaulichen Gesichtspunkten die vom weiter südlich gelegenen Gewerbegebiet Buldern losgelöste Alleinlage im ansonsten landwirtschaftlichen Außenbereich dokumentiert werden. Ferner soll diese Darstellung dazu beitragen, nicht als Indiz für eine weitergehende Entwicklung des Betriebsstandortes im Sinne einer allgemeinen gewerblichen Zweckbestimmung oder für eine Weiterentwicklung des eigentlichen Gewerbegebietes nordöstlich von Buldern über die Landstraße L 551 hinaus zu gelten. Die gewählte Darstellung erfolgte in Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der Betrieb hat sich aus einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb heraus entwickelt und betätigt sich heute überwiegend mit der Reparatur, aber auch mit der Herstellung landwirtschaftlicher Geräte und Fahrzeuge und führt landwirtschaftliche Lohnarbeiten durch.

Eine Auslagerung des Betriebes oder auch einzelner Betriebszweige ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

Für den notwendigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft soll im Westen des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden.

5. Verkehrliche Erschließung

Die bisher vorhandene rückwärtige verkehrliche Anbindung des Betriebes über einen Wirtschaftsweg zur Landstraße L 551 bleibt weiterhin erhalten. Auch die Erweiterungsflächen werden an diese vorhandene Grundstückszufahrt angebunden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über eine eigene Wasserversorgung. Das anfallende Schmutzwasser, das der Einleiterverordnung (häusliche Schmutzwässer) entsprechen muss, wird über separate Schmutzwasserkanäle (Trennsystem) mittels Druckrohrleitung an die vorhandene Kanalisation angeschlossen und der örtlichen Kläranlage Buldern zugeführt.

Aufgrund der stadtseitig bekannten Boden- und Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung ist eine den Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entsprechende grundstücksbezogene Versickerung des (unverschmutzten) Niederschlagwassers auf dem Betriebsgrundstück nicht möglich. Das anfallende Regenwasser wird somit nach entsprechender wasserrechtlichen Genehmigung in der nach § 51 a LWG gebotenen Alternative gesammelt und - nach eigener zwischengeschalteter Rückhaltung - zentral und gedrosselt ortsnah dem Hagenbach als Vorfluter zugeleitet.

Einzelheiten dazu sind dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan bzw. dessen Begründung zu entnehmen.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Telefon etc. ist vorhanden. Notwendige Erweiterungen werden durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt über ein privates Unternehmen.

Die erforderlichen Rettungswege für Krankenwagen und Feuerwehr werden innerhalb des Geländes frei gehalten. Der erforderliche Brandschutz wird durch den vorhandenen Teich auf dem Betriebsgelände sichergestellt.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in bislang der Natur und Landschaft zur Verfügung stehende Flächen ausgelöst. Für bisher als Acker genutzte Grundstücke werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Vorbereitungen für eine zusätzliche Bebauung geschaffen. Gemäß § 21 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung über die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Kriterien des § 1 Abs. 6 BauGB abwägend zu entscheiden.

Zur Kompensierung des geplanten Eingriffes ist im Westen des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt worden.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erarbeitet, auf dessen Grundlage im Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs getroffen werden.

Im Einzelnen wird dazu auf den Bebauungsplan und dessen Begründung verwiesen.

8. Immissionsschutz

Über die durch den Betrieb erzeugten Emissionen ist im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Immissionsgutachten erstellt worden, da sich gegenüber des Betriebes südlich der L 551 ein Wohngebäude im Außenbereich befindet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine Immissionsgrenzwertüberschreitungen zu erwarten sind. Im Einzelnen wird dazu auf den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan und dessen Begründung verwiesen.

Die durch die Landstraße L 551, die teilweise entlang des Plangebietes verläuft, vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsbelastungen bleiben durch diese Bauleitplanung unverändert.

9. Altlasten

Unter Berücksichtigung der gewerblichen und landwirtschaftlichen Vornutzung des Plangebietes gibt es keine Erkenntnisse oder konkrete Anhaltspunkte für den Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten als planungsrechtlich relevanter stofflicher Belastungen des Bodens.

10. Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmale oder andere schutzwürdige Objekte i.S.d. Denkmalschutzgesetzes bestehen nach bisherigem Kenntnisstand weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung.

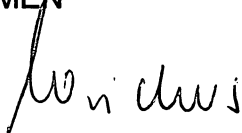
Aufgestellt, 6.11.2003

Aktualisiert, 20.1.2004

STADT DÜLMEN

Dez. III/612

I. A.



Wiechers

Städtische Oberbaurätin

STADT DÜLMEN

Erläuterungsbericht

Zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Buldern Nordost -Stade-“

Altfassung
nach Offenlage aktualisiert
(s. gelbe Markierungen)

Inhalt

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

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die Fa. Stade, ein Reparaturbetrieb für landwirtschaftliche Geräte einschließlich Verkauf und landwirtschaftlichem Lohnbetrieb, befindet sich im Außenbereich nordöstlich von Buldern an der freien Strecke der Landstraße L 551 zwischen Buldern und Appelhülsen etwa gegenüber dem vorhandenen und zur Erweiterung vorgesehenen Gewerbegebiet Buldern. Der Betrieb ist dort seit Jahren ansässig und möchte sich dort dringend erweitern.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha. Die Grenze dieser 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Plan dargestellt.

2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche

Das Plangebiet wird derzeit etwa zur Hälfte als Betriebsgelände mit aufstehenden Gebäuden durch den Landmaschinenreparaturbetrieb genutzt. Die restlichen Flächen innerhalb des Plangebietes, sowie auch die umliegenden Flächen werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

3. Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster –Teilabschnitt Münsterland- sind sowohl das Betriebsgelände, als auch die umliegenden Flächen dem Agrarbereich zugeordnet. Die Flächen nördlich der Landstraße L 551 sind als „Bereich für den Schutz der Natur“ dargestellt. Der Betrieb liegt am Rande dieses Bereiches unmittelbar an der Landstraße.

Im Flächennutzungsplan ist das Außenbereichsgrundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung/ künftiges Planungsrecht

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine notwendige betriebliche Erweiterung des vorhandenen Betriebes zu schaffen. Auf den verfügbaren Grundstücksflächen soll eine weitere Reparaturhalle entstehen, die aufgrund der Lage im landwirtschaftlichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch ohne Bauleitplanung nicht zulässig wäre.

Das Betriebsgelände soll daher als „Sonderbaufläche“ mit der näheren Zweckbestimmung „Landmaschinenreparaturbetrieb“ in Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dargestellt werden.

Der Betrieb hat sich aus einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb heraus entwickelt und betätigt sich heute mit der Herstellung, dem Handel und der Reparatur landwirtschaftlicher Geräte und Fahrzeuge und führt landwirtschaftliche Lohnarbeiten durch.

Eine Auslagerung des Betriebes oder auch einzelner Betriebszweige ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

Für den notwendigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft soll im Westen des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden.

5. Verkehrliche Erschließung

Die bisher vorhandene rückwärtige verkehrliche Anbindung des Betriebes über einen Wirtschaftsweg zur Landstraße L 551 bleibt weiterhin erhalten. Auch die Erweiterungsflächen werden an diese vorhandene Grundstückszufahrt angebunden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über eine eigene Wasserversorgung. Das anfallende Schmutzwasser, das der Einleiterverordnung (häusliche Schmutzwässer) entsprechen muss, wird über separate Schmutzwasserkanäle (Trennsystem) mittels Druckrohrleitung an die vorhandene Kanalisation angeschlossen und der örtlichen Kläranlage Buldern zugeführt.

Aufgrund der stadtseitig bekannten Boden- und Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung ist eine den Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entsprechende grundstücksbezogene Versickerung des (unverschmutzten) Niederschlagwassers auf dem Betriebsgrundstück nicht möglich. Das anfallende Regenwasser wird somit nach entsprechender wasserrechtlichen Genehmigung in der nach § 51 a LWG gebotenen Alternative gesammelt und - nach eigener zwischengeschalteter Rückhaltung - zentral und gedrosselt ortsnah dem Hagenbach als Vorfluter zugeleitet.

Einzelheiten dazu sind dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan bzw. dessen Begründung zu entnehmen.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Telefon etc. ist vorhanden. Notwendige Erweiterungen werden durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt über ein privates Unternehmen.

Die erforderlichen Rettungswege für Krankenwagen und Feuerwehr werden innerhalb des Geländes frei gehalten. Der erforderliche Brandschutz wird durch den vorhandenen Teich auf dem Betriebsgelände sichergestellt.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in bislang der Natur und Landschaft zur Verfügung stehende Flächen ausgelöst. Für bisher als Acker genutzte Grundstücke werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Vorbereitungen für eine zusätzliche Bebauung geschaffen. Gemäß § 21 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung über die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Kriterien des § 1 Abs. 6 BauGB abwägend zu entscheiden.

Zur Kompensierung des geplanten Eingriffes ist im Westen des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt worden.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erarbeitet, auf dessen Grundlage im Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs getroffen werden.

Im Einzelnen wird dazu auf den Bebauungsplan und dessen Begründung verwiesen.

8. Immissionsschutz

Über die durch den Betrieb erzeugten Emissionen ist im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Immissionsgutachten erstellt worden, da sich gegenüber des Betriebes südlich der L 551 ein Wohngebäude im Außenbereich befindet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine Immissionsgrenzwertüberschreitungen zu erwarten sind. Im Einzelnen wird dazu auf den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan und dessen Begründung verwiesen.

Die durch die Landstraße L 551, die teilweise entlang des Plangebietes verläuft, vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsbelastungen bleiben durch diese Bauleitplanung unverändert.

9. Altlasten

Unter Berücksichtigung der gewerblichen und landwirtschaftlichen Vornutzung des Plangebietes gibt es keine Erkenntnisse oder konkrete Anhaltspunkte für den Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten als planungsrechtlich relevanter stofflicher Belastungen des Bodens.

10. Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmale oder andere schutzwürdige Objekte i.S.d. Denkmalschutzgesetzes bestehen nach bisherigem Kenntnisstand weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung.

Aufgestellt, 6.11.2003

STADT DÜLMEN

Dez. III/612

I. A.

Wiechers

Städtische Oberbaurätin