

STADT DÜLMEN

BEGRÜNDUNG

zur I. Änderung des Bebauungsplanes 71/3 „Silberwiese“

Dülmen Mitte, Gemarkung Dülmen - Stadt, Flur 15

Inhalt:

	Seite
1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	3
2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche	3
3. Bestehendes Planungsrecht	3
4. Anlass und Ziele der Planung	4
5. Festsetzungen	
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
5.3 Verkehrliche Erschließung	6
5.4 Ver- und Entsorgung	6
6. Eingriffe in Natur und Landschaft	6
7. Immissionsschutz	6
8. Altlasten	6
9. Denkmalschutz	7
10. Flächenbilanz	7
11. Kosten	7

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der I. Änderung des Bebauungsplanes 71/3 „Silberwiese“ liegt im Ortsteil Dülmen-Mitte, südwestlich des Stadtzentrums. Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Halterner Straße (L 551), im Nordosten durch den „Kapellenweg“, im Südosten durch die Straße „An der Silberwiese“ und im Südwesten durch den „Dammweg“ begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich der I. Änderung umfasst somit den gesamten Geltungsbereich des seit 1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Silberwiese“. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 6,8 ha.

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Das Plangebiet ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes weitgehend entwickelt. Geprägt wird das Gebiet durch zwei bestehende großflächige produzierende Betriebe. Der Bereich nördlich der Straße „Teutenrod“ wird fast vollständig durch die Fa. ERKO Textilmaschinen GmbH genutzt.

Südlich der Straße Teutenrod liegt „An der Silberwiese“ das Betriebsgelände der Stahl Jücker GmbH. Teile der Firma sind auch nördlich der Straße „Teutenrod“, benachbart zur Fa. ERKO, angesiedelt. In dem Bereich an der Halterner Straße ist eine Kfz-Werkstatt ansässig. Die beiden nördlich davon gelegenen Grundstücke und Gebäude sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch weitgehenden Leerstand gekennzeichnet.

Im Norden, Osten und Südosten schließen an das Plangebiet zusammenhängende Wohngebiete sowie die Flächen des stillgelegten Friedhofs „Mühlenweg“ an. Im Südwesten entlang der Halterner Straße setzen sich die gewerblichen Strukturen fort. Im Nordwesten jenseits der L 551 befinden sich gemischtgenutzte Strukturen, wobei der gewerbliche Anteil mit dem am Hüttenweg gelegenen Einzelhandelsstandort dominiert.

3. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet erstreckt sich über den Geltungsbereich des seit 1975 rechtskräftigen Bebauungsplans 71/3 „Silberwiese“.

Inhaltlich betroffen sind durch die I. Änderung die im Plangebiet gemäß § 8 bzw. § 9 BauNVO (aus dem Jahr 1968) festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete. Das Gebiet ist bezogen auf die angrenzenden Wohngebiete in Gewerbegebiete (zum Kapellenweg und zur Straße „An der Silberwiese“) und Industriegebiete (zur Halterner Straße) gegliedert, wobei innerhalb der Gewerbegebiete nur nicht wesentlich störende Betriebe oder Betriebsteile und innerhalb der Industriegebiete nur nicht erheblich störende Betriebe oder Betriebsteile zulässig sind. Weitergehende Differenzierungen zur zulässigen Art der Nutzung sind in dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Flächen im Geltungsbereich als gewerbliche Bauflächen dar. Die I. Änderung des Bebauungsplanes bein-

hält keine Veränderung der Abgrenzungen der Gewerbe- und Industriegebiete, so dass sie im Einklang mit den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes steht und dieser keiner Änderung bedarf.

4. Anlass und Ziele der Planung

In den letzten Jahren hat sich im Bereich des Einzelhandels ein starker Strukturwandel vollzogen, der u.a. immer größer werdende Verkaufsflächen in Verbindung mit Standorten außerhalb der Zentren nach sich zieht. Ohne planerische Steuerung ist in der Regel mit negativen Auswirkungen auf die Stadtstruktur zu rechnen. Auch in Dülmen ist in den bestehenden Gewerbegebieten ein Investitionsdruck des Einzelhandels, auch mit innenstadtrelevanten Sortimenten, zu spüren. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 1997 aufgrund der oben beschriebenen allgemeinen Problematik in der Einzelhandelsentwicklung ein gemeinsamer Einleitungsbeschluss für all jene Gewerbegebiete gefasst, deren Festsetzungen auf einer BauNVO-Fassung vor 1990 basieren. Für das Plangebiet „Silberwiese“ wurde allerdings bereits 1996 ein Einleitungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Auslöser war zum damaligen Zeitpunkt die Aufgabe eines großflächigen produzierenden Betriebes und damit verbunden durch die zentrennahe Lage des Gebietes die Befürchtung einer umfangreichen Nachnutzung durch Einzelhandelsbetriebe.

Der Bebauungsplan „Silberwiese“ wurde 1975 rechtskräftig. Damit liegt dem Planverfahren und den dort getroffenen Festsetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 als maßgeblicher Regelungsnorm zugrunde.

Insofern sind durch die I. Änderung des Bebauungsplanes folgende Inhalte betroffen:

Die BauNVO von 1968 beinhaltet zwar bereits den Begriff eines Sondergebiet für Einkaufszentren und Verbrauchermärkte außerhalb von Kerngebieten (§ 11 Abs.3), es mangelt der ehemaligen Regelung aber an der differenzierten Definition zur Großflächigkeit. Der Begriff des großflächigen Einzelhandelsbetriebes und eine beurteilungsrelevante Vermutungsgrenze wurden erstmals mit der BauNVO 1977 eingeführt und mit der BauNVO von 1990 weiterentwickelt, wonach aktuell die Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit bei einer Geschossfläche von 1.200 m² liegt. Darüber hinaus führt die BauNVO 1990, im Gegensatz zu den Vorgängerfassungen, ergänzend zur Vermutungsgrenze als weiteres entscheidendes Kriterium das Vorliegen von Anhaltspunkten für Auswirkungen unabhängig von der Größenordnung der Geschossfläche ein. Der z. Zt. noch rechtskräftige Bebauungsplan wird so, insbesondere im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben, den heutigen städtebaulichen Anforderungen nicht mehr in vollem Umfang gerecht. Ein Ziel für das vorliegende Änderungsverfahren ist demnach die Anpassung der Festsetzungen zur Zulässigkeit baulicher Anlagen an die aktuelle BauNVO.

Darüber hinaus ist im Hinblick auf das in Dülmen bestehende Innenstadtentwicklungskonzept und die Stärkung der Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandelsgefüge sowie andererseits unter Berücksichtigung der städtebaulich nur bedingt integrierten Lage des Plangebietes, mit dem Änderungsverfahren beabsichtigt, über den indirekten Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hinaus weitergehende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Ein-

zelhandelsbetrieben zu treffen. Dabei sind insbesondere solche Branchen einer kritischen Beurteilung zu unterziehen, die geeignet sind, sich negativ auf den Einzelhandel in der Innenstadt auszuwirken.

Insbesondere vor dem Hintergrund bestehender Gewerbebetriebe gilt es auch, durch entsprechende planungsrechtliche Steuerungen langfristig die in Rede stehenden Flächen gewerblichen Betrieben weiterhin zur Verfügung zu stellen. Insoweit soll der Einzelhandel hier, auch mit Blick auf einen benachbarten Einzelhandelsstandort im Verlauf der Halterner Straße, einer stärkeren Regulierung, mit dem weitgehenden Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente, unterzogen werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu diesem Bebauungsplan soll nicht durchgeführt werden, weil diese nach den näheren Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) v. 12.05.1990 in der z. Zt. geltenden Fassung nicht erforderlich ist.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die gewerblichen Bauflächen werden basierend auf der realen Nutzung weiterhin als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Durch die Anpassung an die aktuelle Fassung der BauNVO von 1990 wird grundsätzlich sichergestellt, dass im Bereich der I. Änderung für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im Plangebiet kein Entwicklungsspielraum besteht, da diese nur in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Im Hinblick auf die o.g. Planungsziele werden Einzelhandelsbetriebe mit den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten entsprechend des Einzelhandeslerlasses (Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben – Gem. RdErl. d. Min. für Stadtentwicklung, Kultur und Sport/ Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr/ Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft/ Bauen und Wohnen vom 07.05.1996) im überwiegenden Bereich des Plangebietes von der allgemeinen Zulässigkeit ausgeschlossen. Diese Sortimente werden hier nur ausnahmsweise unter der Voraussetzung einer räumlichen und funktionalen Verbindung zu einem Produktionsbetrieb und mit einer Verkaufsfläche von max. 150 m², höchstens jedoch 10% der Nutzfläche des produzierenden Betriebes, zugelassen.

Lediglich für einen untergeordneten Teilbereich entlang der Halterner Straße zwischen Dammweg und Teutenrod wird darüber hinaus das Warensortiment Getränke ausnahmsweise zugelassen, sofern die Verkaufsfläche insgesamt eine Größenordnung von maximal 700 m² nicht überschreitet. Ausgehend davon, dass es sich bei Getränken um ein nahversorgungs- nicht aber zentrenrelevantes Sortiment handelt und Getränkemärkte in aller Regel mit motorisiertem Kundenverkehr verbunden sind, ist diese räumlich begrenzte Festsetzung an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Zudem ist bei der zulässigen Größenordnung sicher davon auszugehen, dass ungewollte negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur und den Einzelhandel im Zentrum von Dülmen nicht zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung o.g. Festsetzungen bleiben insgesamt negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche bleiben gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan unverändert.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt ausgehend von der Halterner Straße über die Straßen „Kapellenweg“, „Teutenrod“ und „Dammweg“ und ist gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert.

5.4 Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Ver- und Entsorgung, so dass die Ver- und Entsorgungssituation unverändert bleibt.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich der I. Änderung für das Gewerbegebiet gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan unverändert beibehalten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes findet demnach keine stärkere Inanspruchnahme von Natur und Landschaft als im Rahmen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich, statt. Folglich wird durch das Planverfahren kein Eingriff in Natur und Landschaft begründet, die Eingriffsregelung findet hier entsprechend § 21 BNatSchG keine Anwendung.

7. Immissionsschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner geänderten Situation hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und des erforderlichen Immissionsschutzes.

8. Altlasten

Das Grundstück Halterner Straße 106 (Gemarkung Dülmen-Stadt, Flur 15, Flurstück 508) wird aufgrund der ehemaligen Nutzung als Tankstelle im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld unter der Kennnummer „DÜ 49“ als Altstandort geführt. Die Tankstelle war hier ausgehend von den Anfängen der 1950er Jahre ca. 30 Jahre in Betrieb. Heute ist auf dem Grundstück ein Kfz-Handelsbetrieb mit angegliederter Werk-

statt ansässig. Im Hinblick auf eventuell spätere Baumaßnahmen auf dem betreffenden Grundstück enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die in diesem Zusammenhang beachtlichen bodenschutzrechtlichen Handlungspflichten.

Für die übrigen Flächen des Plangebietes bestehen keine konkreten Erkenntnisse oder besonderen Verdachtsmomente zu planungsrechtlich relevanten stofflichen Belastungen des Bodens.

9. Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand existieren weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzes.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes „Silberwiese“ umfasst eine Fläche von ca. 6,8 ha. Die für den ursprünglichen Bebauungsplan erstellte Flächenbilanz bleibt durch die Änderung unberührt.

11. Kosten

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der I. Änderung des Bebauungsplanes sind sowohl verkehrlich als auch in bezug auf die Ver- und Entsorgung voll erschlossen. Ausgleichsmaßnahmen fallen, wie unter Punkt 6 erläutert nicht an. Dementsprechend entstehen durch die I. Änderung des Bebauungsplanes 71/3 „Silberwiese“ keine Kosten.

Aufgestellt:
Dülmen, den 18.11.2004
Dez. III / FB 611
i.V.

gez. Leushacke
Beigeordneter