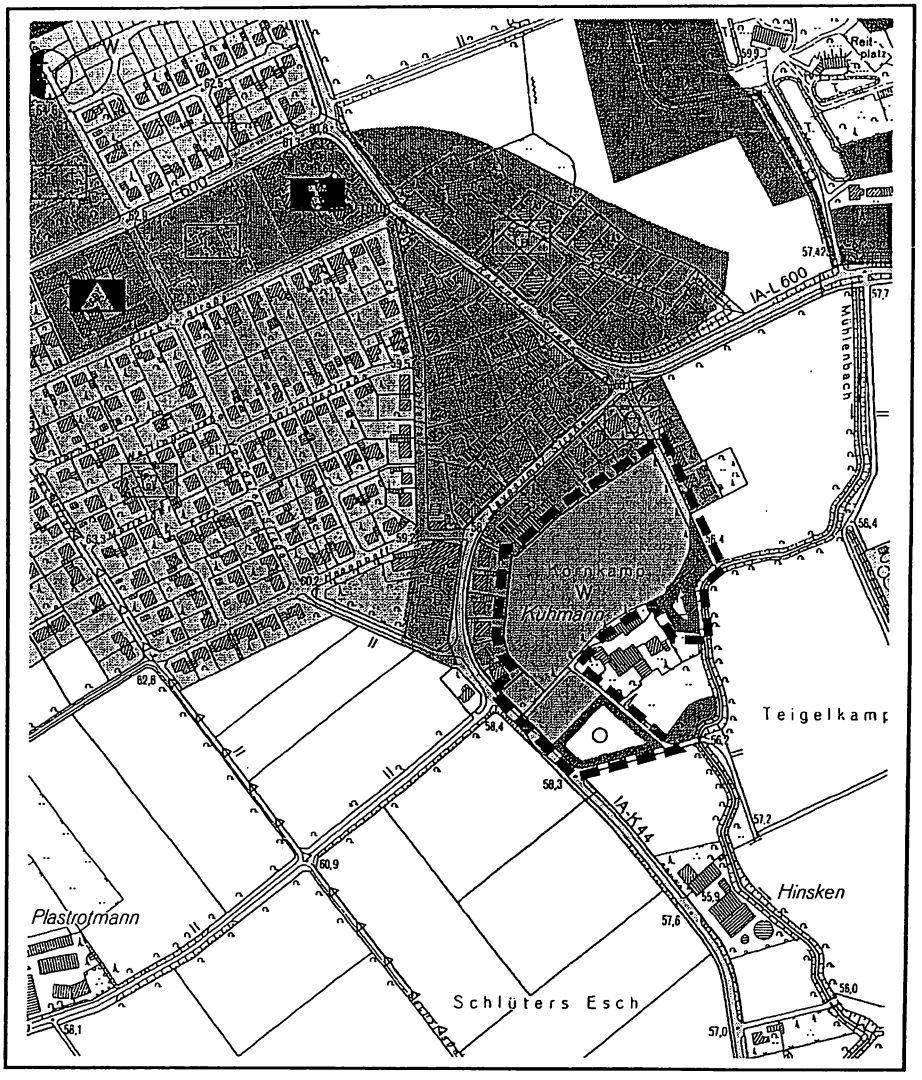
STADT DÜLMEN

BEGRÜNDUNG

zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Kornkamp“ im Stadtbezirk Merfeld



Inhalt:

Teil I -Allgemeine städtebauliche Begründung-

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

2. Vorhandene Nutzung der Flächen
und der angrenzenden Bereiche

3. Bestehendes und künftiges Planungsrecht /
Raumordnung und Landesplanung

4. Anlass und Ziele der Planung

5. Belange von Natur und Landschaft / Umweltbelange

6. Verkehrliche Erschließung

7. Ver- und Entsorgung

8. Immissionsschutz

9. Altlasten

10. Denkmalschutz

Teil II -Umweltbericht-

Vgl. gemeinsamer zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan „Kornkamp“ erstellter Umweltbericht.

Teil I -Allgemeine städtebauliche Begründung-

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft einen Bereich südöstlich der bebauten Ortslage Merfeld. Der Planbereich grenzt unmittelbar an die hinteren Grundstücksgrenzen der Bebauung an der südöstlichen Seite der Lavesumer Straße (K 44) bzw. direkt an die Lavesumer Straße an und erfasst die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen bis hin zur Straße „Am Mühlenbach".
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,8 ha.

2. Vorhandene Nutzung der Flächen und der angrenzenden Bereiche

Das Plangebiet wird derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten befindet sich die direkt an die K 44 angeschlossene Zufahrt zu dem außerhalb des Plangebietes gelegenen ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöft Kuhmann. Dieser Weg verläuft über die Hofstelle weiter nach Nordosten bis zur Straße „Am Mühlenbach". Entlang der Straße „Am Mühlenbach" und der Hofzufahrt innerhalb des Plangebietes, aber auch im Bereich der Hofstelle außerhalb des Plangebietes, befinden sich verschiedene Gehölze und Einzelbäume.
Im Nordosten grenzt die Bebauung der Lavesumer Straße unmittelbar an das Plangebiet an. Diese Bebauung besteht aus Wohnhäusern und einem in den letzten Jahren herangewachsenen Betrieb zur Reparatur und Wartung landwirtschaftlicher Geräte.
Ansonsten befinden sich in der Nachbarschaft westlich, südlich und östlich des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine kleinere Waldfläche südlich des Plangebietes unmittelbar an dem von Norden nach Süden verlaufenden Mühlenbach.

Im Abstand von ca. 150 m bis 350 m östlich des Plangebietes befand sich früher die Kläranlage Merfeld. Aufgrund der Emissionen der Kläranlage sind im Flächennutzungsplan prinzipiell 300 m –Schutzzonen um Kläranlage herum von einer Bebauung freigehalten worden. Hier in Merfeld war bereits die Wohnbebauung im Bereich der Straße „Am Mühlenbach" in geringerer Entfernung vorhanden, ansonsten verläuft diese Schutzzone quer durch das Plangebiet. Die Kläranlage ist seit Jahren nicht mehr in Betrieb und zugunsten einer Pumpstation abgerüstet worden. Die Abwässer werden nun zur Kläranlage nach Dülmen gepumpt. Da an der Pumpstation keine Gerüche mehr nach außen dringen, ist auch die Notwendigkeit zur Einhaltung eines Abstandes zu neuer Wohnbebauung nicht mehr gegeben.

3. Bestehendes und künftiges Planungsrecht/ Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster –Teilabschnitt Münsterland- ist die gesamte Ortslage Merfeld -als Ortsteil unter 2.000 Einwohner- nicht detailliert als Siedlungsbereich dargestellt, sondern dem Agrarbereich

zugeordnet. Die städtebauliche Entwicklung sollte sich daher im wesentlichen an dem sich aus dem Ortsteil selbst ergebenden Bedarf orientieren.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen ist das Plangebiet insgesamt als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Künftig soll hier eine „Wohnbaufläche“ einschließlich der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche und einer Fläche für ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen werden.

Die im Norden und Nordwesten angrenzenden bebauten Flächen sind als „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt die Grundstücke entsprechend als „Mischgebiet“ fest.

4. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat in ihrer Sitzung am 10.04.2003 die Einleitung des Verfahrens zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken vornehmlich für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen und dabei den Ortsteil städtebaulich vernünftig abzurunden.

Im Dülmener Ortsteil Merfeld sind in den letzten Jahren keine neuen Bauflächen mehr bereitgestellt worden. In der Merfelder Bevölkerung zeichnet sich nun ein Bedarf nach Baugrundstücken vornehmlich für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser ab. Dabei entspricht die Größe des Plangebietes dem Ziel einer behutsamen städtebaulichen Entwicklung und orientiert sich an dem Bedarf des Ortsteiles selbst.
Die Grundinfrastruktur, wie z.B. Kindergarten und Schule sowie Sport- und Freizeitangebote sind vorhanden.

Als Folgemaßnahme ist im südlichen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für einen Teil des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs geplant. Darüber hinaus ist zwischen dem Gehöft Kuhmann und dem Mühlenbach ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Die Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich, um dem Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gerecht zu werden.

5. Belange von Natur und Landschaft/ Umweltbelange

Um Aussagen zu den erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen treffen zu können, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz auf Grundlage der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen nach Ludwig (1991) erstellt worden. Der gegenwärtige Zustand des Geländes wurde innerhalb der vorhandenen Plangrenzen untersucht und bewertet. Das Fachbüro Ökon GmbH, Münster wurde mit der Erstellung des landschaftspflegerischen Begleitplanes und des Umweltberichtes beauftragt.

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit als struktur- und artenarmes, intensiv bewirtschaftetes Ackerland genutzt. Aus ökologischer Sicht höherwertiger ist der Baumbestand, sowie der vorhandene Uferbewuchs des Mühlenbaches.

Durch die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Eingriff im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet. Gemäß § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a Baugesetzbuch ist im Rahmen der Bauleitplanung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Kriterien des § 1 Abs. 6 BauGB abwägend zu entscheiden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt im wesentlichen durch die Überplanung und Bebauung intensiv genutzter Ackerflächen. Vom Grundsatz her ist die ökologische Wertigkeit dieser Fläche nicht sonderlich hoch anzusetzen. Im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB ist u. a. über die Frage der Gewichtung von Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und letztlich über den Umfang von Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen zu entscheiden. Da durch die Bauleitplanung Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden, sind im Gegensatz zu einer Aktivierung vergleichbarer innerstädtischer Flächenpotentiale die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes höher zu bewerten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Regelungen dahingehend getroffen, den durch die geplante Bebauung ausgelösten Eingriff vollständig auszugleichen. Im einzelnen wird dazu auf den Bebauungsplan verwiesen.

Der durch das geplante Regenrückhaltebecken vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft wird durch eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens bzw. seiner Böschungen und Ränder selbst ausgeglichen.

Es ist davon auszugehen, dass der durch die Bauleitplanung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft durch die o.g. Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen wird.

6. Verkehrliche Erschließung,

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über eine öffentliche Erschließungsstraße im Bereich der derzeitigen Hofzufahrt mit Anschluss an die Lavesumer Straße (K 44) vorgesehen. Zusätzlich ist eine Erschließung über die Straße „Am Mühlenbach" zur Rekener Straße (L 600) hin geplant. Details zur Erschließung regelt der Bebauungsplan.

7. Ver- und Entsorgung

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 Verkehrsfläche untergebracht werden.
Das Abwasser (Schmutzwasser) wird über separate Schmutzwasserkanäle (Trennsystem) zur städtischen Kläranlage nach Dülmen gepumpt und dort gereinigt.

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 im Plangebiet „Kornkamp" ausgeschlossen. Das anfallende Regenwasser wird somit in der nach § 51 a LWG gebotenen Alternative gesammelt und - nach zwischengeschalteter Rückhaltung - zentral und gedrosselt dem Mühlenbach als Vorfluter zugeleitet. Entsprechend den Ergebnissen eines durch das Ingenieurbüro Ibak, Senden, erstellten Entwässerungskonzeptes ist der hierfür erforderliche Standort für ein Regenrückhaltebecken in einer Flächengröße von ca. 700 qm an topographischer Tieflage im südöstlichen Plangebiet auf städtischer Fläche gesichert. Das Becken, welches im Plan als „Fläche für die Wasserwirtschaft" mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken" dargestellt ist, soll eine maximale Sohltiefe von 1,20 m erhalten.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Dülmen GmbH, die übrige Versorgung, wie z.B. mit Telefon, durch die zuständigen Versorgungsträger in der Regel innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, ansonsten innerhalb von mit entsprechenden Leitungsrechten belegten Flächen in ausreichenden Dimensionen sichergestellt.

Der erforderliche vorsorgliche Brandschutz wird durch die Gemeinde und ggf. über das Trinkwassernetz des Versorgungsbetriebes sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt über eine private Firma.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Merfeld. Die Umgebung wird von intensiv genutzten Ackerflächen sowie von einigen Grünflächen geprägt.

Südlich in etwa 200 m Abstand zur geplanten Wohnbaufläche befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Hinsken mit Schweinezucht und Schweinemast. Südwestlich in etwa 450 m Abstand befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb (Plastrotmann) mit Schweine- und Bullenmast.

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen wurden die durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe verursachten Geruchsemissionen und –immissionen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Landwirtschaftskammer Westfalen Lippe ermittelt und bewertet. Im einzelnen wird dazu auf den Bebauungsplan und dessen Begründung bzw. auf den Umweltbericht verwiesen.

Auf der unmittelbar am Plangebiet befindlichen ehemaligen Hofstelle Kuhmann wird heute keine intensive Nutztierhaltung mehr betrieben. Bedingt durch eine Pferdehaltung sind landwirtschaftstypische Gerüche im Einzelfall nicht auszuschließen.

Im Norden grenzt an das Plangebiet unmittelbar der Landtechnikbetrieb Kersen an. Es handelt sich um ein Lohnunternehmen mit einem landwirtschaftlichen Fuhrpark, der insbesondere zu Erntezeiten zum Einsatz kommt. In der Regel finden auf dem Betriebsgelände lediglich Fahrbewegungen statt, bei einem Geräteschaden werden die Maschinen aber vor Ort repariert, wodurch zeitweise erhöhte Lärmemissionen und auch Gerüche entstehen können. Auf ein schalltechnisches Gutachten wurde aber übereinstimmend mit dem staatlichen Umweltamt verzichtet.

Das Plangebiet liegt an der K 44. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung ist mit keiner Überschreitung der zulässigen Grenzwerte gem. DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- zu rechnen.

Insgesamt ist festzustellen, dass eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse nicht zu erwarten ist.

9. Altlasten

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

10. Denkmalschutz

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

Aufgestellt:
Dülmen, den 6. 6. 2006
Stadt Dülmen – D III/FB 612
I.V.

Leushacke
Beigeordneter