

**Planungs- und Umweltamt**

**Begründung**

# **Teil 1: Allgemeiner Teil**

**Teil 1: - Allgemeiner Teil -**

**Allgemeine Erläuterungen**

**Aufbau der Begründung..... 9**

**I. Grundlagen des Flächennutzungsplans**

1. Rechtsgrundlagen.....	10
2. Inhalte des Flächennutzungsplanes.	11
3. Aufstellungsverlauf / Verfahrensablauf.....	12
4. Planungserfordernis.....	14
5. Aufgabe und Stellung des Flächennutzungsplans im Planungssystem..	16

**II. Räumliche und strukturelle Ausgangssituation**

1. Siedlungsgeschichtliche Entwicklung.....	19
2. Naturräumliche Lage und Gegebenheiten.....	21
3. Siedlungsräumliche Gliederung des Stadtgebietes.....	23
4. Stadtentwicklungsziele.....	26
4.1 Sicherung der Daseinsgrundfunktionen.....	26

4.2 Rahmenzielsetzung des Flächennutzungsplanes.....	28
4.3 Räumliche Leitvorstellungen.....	29
4.4 Freiraumentwicklung.....	35

**III. Methodische Vorgehensweise bei den Flächenausweisungen**

1. Bevölkerungsprognose.....	38
2. Abschätzung des Bedarfs an Wohnbauflächen.....	42
3. Abschätzung des Bedarfs an Gewerbeflächen.....	43
4. Abschätzung des Bedarfs an Verkehrsflächen.....	45

**IV. Planinhalte (Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke)**

<b>1 Bauflächen.....</b>	<b>48</b>
<b>1.1 Wohnbauflächen.....</b>	<b>48</b>
Siedlungsschwerpunkt Dorsten - Lippe (SSP 1. Ordnung).....	49
• Stadtteile Altstadt, Feldmark, Hardt (Lippe Süd).....	49
• Stadtteil Holsterhausen.....	52
• Stadtteil Hervest.....	53

Siedlungsschwerpunkt Dorsten - Wulfen (SSP 2. Ordnung).....	55
Darstellungen außerhalb der Siedlungsschwerpunkte.....	58
• Stadtteil Rhade.....	58
• Stadtteil Lembeck.....	60
• Stadtteile Altendorf-Ulfkotte, Östrich, Deuten.....	61

**1.2 Gemischte Bauflächen..... 64**

<b>1.3 Gewerbliche Bauflächen.....</b>	<b>68</b>
Der nördliche Stadtraum.....	69
Siedlungsschwerpunkt Dorsten - Wulfen.....	69
Der zentrale Stadtraum (Siedlungsschwerpunkt Dorsten Lippe)..	71
Der südliche Stadtraum.....	74
Gesamtbilanz.....	75

<b>1.4 Sonderbauflächen.....</b>	<b>77</b>
Sondergebiete, die der Erholung dienen.....	77
Sonstige Sondergebiete.....	80

<b>2</b>	<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>	<b>84</b>	Flächen für den Luftverkehr.....	99	<b>10</b>	<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....</b>	<b>119</b>	
2.1	Öffentliche Verwaltungen.....	86	<b>4</b>	<b>Technische Infrastruktur (Flächen für Ver- und Entsorgung)</b>	<b>100</b>			
2.2	Schulen.....	86	4.1	Wasserversorgung.....	100	<b>V.</b>	<b><u>Sonstige Darstellungen</u>.....</b>	<b>123</b>
2.3	Schwimmbad.....	88	4.2	Abwasserbeseitigung.....	100	<b>VI.</b>	<b><u>Sonstige Kennzeichnungen</u>.....</b>	<b>125</b>
2.4	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	89	4.3	Energieversorgung.....	101	1.	Flächen unter denen der Bergbau umgeht.....	125
2.5	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	89	4.4	Erneuerbare Energien.....	102	2.	Altlastenflächen: Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	126
2.6	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	92	4.5	Abfallentsorgung.....	102		Anlage: Tabelle der gekennzeichneten Altlasten-Flächen.....	129
2.7	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	93	<b>5</b>	<b>Grünflächen.....</b>	<b>103</b>	<b>VII.</b>	<b><u>Sonstige nachrichtliche Übernahmen und Vermerke</u>.....</b>	<b>137</b>
2.8	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	93	<b>6</b>	<b>Schutz- und Trenngrünflächen.</b>	<b>106</b>	1.	Flächen unter Bergaufsicht.....	137
2.9	Feuerwehr.....	93	<b>7</b>	<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....</b>	<b>107</b>	2.	Flächen für den Wehrbereich.....	138
2.10	Bau- / Betriebshof.....	93	<b>8</b>	<b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen....</b>	<b>109</b>	3.	Schutzgebiete.....	139
2.11	Polizei.....	93	<b>9</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald.....</b>	<b>111</b>	3.1	Naturschutzgebiete.....	139
2.12	Jugendherberge / Landschulheim.....	93	9.1	Landwirtschaft.....	111	3.2	Flora-Fauna-Habitat-Gebiete.....	139
<b>3</b>	<b>Verkehrsflächen.....</b>	<b>94</b>	9.2	Wald.....	115	3.3	Landschaftsschutzgebiete.....	139
3.1	Örtliche Hauptverkehrsstraßen....	94				3.4	Naturdenkmale.....	140
3.2	Sonstige Verkehrsflächen.....	97						
	Öffentlicher Verkehr.....	97						
	Hauptrad- und Fußwege.....	99						
	Wasserstraße.....	99						

4. Denkmalgeschützte Anlagen..... 141  
Denkmalliste..... 144

**VIII. Sonstiges**

**Zusammenfassung..... 146**  
**Änderungen nach der öffentlichen Auslegung..... 149**

**IX. Anhang**

**Quellen- und Literaturnachweis..... 151**

**Themenkarten..... 153**

- Flächenentwicklung
- Siedlungsentwicklung
- Verkehrsnetzentwicklung
- Freiraumentwicklung

**Teil 2: - Umweltbericht -**

**(Auswirkungen der Planung auf die Umwelt )**

Inhalte und Wirkungen des Flächennutzungsplanes unter Umweltgesichtspunkten