

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan
„Kornkamp“
in der
Gemarkung Merfeld, Flur 14

Gliederung:

Teil I Allgemeine städtebauliche Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum
2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
5. Art der baulichen Nutzung
6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
7. Örtliche Bauvorschriften
8. Verkehrliche Erschließung
9. Ver- und Entsorgung
10. Eingriffe in Natur und Landschaft
11. Immissionsschutz
12. Bodenordnende Maßnahmen
13. Altlasten
14. Denkmalschutz
15. Flächenbilanz
16. Kosten

Teil II Umweltbericht

1. Geltungsbereich

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 1.51 ha. Das Plangebiet „Kornkamp“ liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Dülmen - Merfeld und teilt sich in zwei eigenständige Teilbereiche auf.

Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs wird begrenzt durch

- die Lavesumer Straße, K 44 im Bereich der heutigen Zufahrt zur ehemaligen Hofstelle Kuhmann (Bauerschaft 208),
- die bebauten Grundstücke entlang der Lavesumer Straße,
- den Grenzen des im Osten angrenzenden Bodendenkmals,
- die Hofstelle Kuhmann, sowie
- einer parallel zur Hofzufahrt in einem Abstand von ca. 37 m verlaufenden Linie.

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs umfasst Flächen beidseitig der Straße „Am Mühlenbach“, im Westen begrenzt durch die Abgrenzung des Bodendenkmals und im Osten begrenzt durch die Verlängerung der rückwärtigen Grenzen der bereits bebauten Grundstücke.

Der Großteil des Plangebiets liegt innerhalb des Flurstückes 112, Gemarkung Merfeld, Flur 14. Darüber hinaus sind in den Geltungsbereich die Flurstücke 109, 67 tlw., 115 tlw. und 10 (Straßenparzelle „Am Mühlenbach“) tlw. mit einbezogen

2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche

Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes wird heute als Ackerland genutzt und befindet sich in privatem Eigentum. Lediglich der flächenmäßig untergeordnete Teil südlich der heutigen Hofzufahrt an der Lavesumer Straße wird derzeit als Weidefläche genutzt. An der westlichen Begrenzung der Straße „Am Mühlenbach“ steht eine lichte Gehölzhecke.

Die Umgebung des Plangebiets wird im Westen, im Norden und im Nordosten überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Darüber hinaus befindet sich im Nordwesten an der Lavesumer Straße ein Landtechnikbetrieb. Zwischen den beiden Geltungsbereichen liegt ein Bodendenkmal. Diese Fläche wird ackerbaulich genutzt. Im Südosten werden die angrenzenden Flächen (jenseits des Mühlenbaches) landwirtschaftlich genutzt. Auf der unmittelbar angrenzenden ehemaligen Hofstelle Kuhmann existiert kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr. Die Stallungen und die umliegenden Weideflächen werden derzeit zur Pferdehaltung genutzt. Auf der Hofstelle stehen, insbesondere westlich der vorhandenen Stallungen, mehrere erhaltenswerte Bäume. Im Südosten grenzt an das Plangebiet eine baumüberstandene Grünfläche an. Räumlich gliedernde, ökologische Strukturen sind nicht vorhanden.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs, als Agrarbereich dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt, mit Ausnahme des Flurstückes 67 und der angrenzenden Wegeparzelle die Flächen innerhalb des Plangebiets als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Das o.g. einzelne Grundstück wurde bereits im Zuge der I. Änderung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt.

Die nördlich und östlich angrenzende Bebauung ist durch die Bebauungspläne „Merfeld 5“ und „Merfeld 6“ als Dorfgebiet planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanaufstellung durchgeführt wird, wird statt der „Fläche für die Landwirtschaft“ künftig Wohnbaufläche dargestellt werden.

4. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat am 17.02.05 auf der Grundlage eines entsprechenden Antrages des Investors Hegemann Projektentwicklung GmbH die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kornkamp“ beschlossen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Nachfrage nach Baugrundstücken in Merfeld, hauptsächlich durch die ortsansässige Bevölkerung. Durch das Plangebiet soll die Nachfrage nach Baugrundstücken für vornehmlich Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser gedeckt werden.

Das Interesse an Wohnbaugrundstücken wird insbesondere aufgrund der räumlichen Lage Merfelds mit einer guten Anbindung an die L600 und der A43, und der in einer geringen Entfernung vorhandenen Infrastruktur wie Kindergarten und Schule sowie Sport- und Freizeitangebote, begünstigt. Auch sind in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet Spielplätze vorhanden.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde bekannt und durch eine archäologische Voruntersuchung bestätigt, dass sich zwischen der Bebauung an der Lavesumer Straße und der ehemaligen Hofstelle Kuhmann ein ca. 1 ha umfassendes Bodendenkmal befindet. Eine Bebauung dieser Fläche wäre aufgrund der Wertigkeit der ausgemachten Funde nur nach Durchführung einer zeit- und kostenintensiven flächendeckenden Grabung im Bereich des Bodendenkmals möglich gewesen.

Auch unter Berücksichtigung der derzeit, aufgrund geänderter Rahmenbedingungen, allgemein rückläufigen Nachfrage nach Baugrundstücken wurde das Baugebiet deshalb erheblich reduziert und beschränkt sich auf eine Ergänzung der bislang einseitigen Bebauung an der Straße „Am Mühlenbach“ und auf eine ca. 13 Grundstücke umfassende Bebauung zwischen bestehender Bebauung an der Lavesumer Straße und der ehemaligen Hofstelle Kuhmann, erschlossen über die derzeitige Hofzufahrt.

Unter Berücksichtigung des ortsteilbezogenen Wohnbedarfes und im Hinblick darauf, dass sich die vorgesehene bauliche Entwicklung nach dem vorgelegten Planungskonzept auf etwa 19 zusätzliche Baugrundstücke mit ca. 28 Wohneinheiten beschränkt, steht das städtebauliche Konzept grundsätzlich im Einklang mit dem Ziel, einer behutsamen städtebaulichen Entwicklung der Wohnbauflächen in Merfeld.

Insgesamt berücksichtigt das städtebauliche Konzept auch, insbesondere im Hinblick auf die Erschließung, die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung der Flächen des zwischen den Teilbereichen gelegenen Bodendenkmals, da langfristig, bei entsprechendem Bedarf hier eine Bebauung zur Arrondierung der Flächen städtebaulich sinnvoll und nach erfolgten Grabungsarbeiten nicht ausgeschlossen ist.

5. Art der Baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanbereich „Kornkamp“ ist durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO vorwiegend der Wohnnutzung vorbehalten. In den Allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Der vorgesehene Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient unter anderem dem Erhalt und der Weiterführung der bestehenden Wohnstrukturen. Die Zulassung der vorgenannten Nutzungen würde die relative ruhige Wohnlage des Gebietes nicht mehr gewährleisten. Darüber hinaus liegen die Standortvoraussetzung für diese zu meist flächenintensiven, gewerblichen Nutzungen im Plangebiet nicht vor. Die gem. §13 BauNVO zulässigen Räume für freiberufliche Tätige bleiben von diesem Ausschluss unberührt.

6. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundflächenzahl der Allgemeinen Wohngebiete orientiert sich an der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze (WA: 0,4).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt, die einerseits ein geordnetes, städtebauliches Erscheinungsbild sichern, andererseits dem Bauherren eine gewisse Gestaltungsfreiheit ermöglichen. Die Stellung der Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken wird im Plangebiet durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder bestimmt. Bei der Festlegung der Baukörper wurde neben dem jeweiligen Grundstückszuschnitt, der Beschattung, und der Staffelung im Straßenraum auch die Möglichkeiten der Nutzung von Solarenergie berücksichtigt.

Es ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen vorgesehen, die sich an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung orientiert und überwiegend eine ortstypische Bauweise insbesondere für dörfliche Randgebiete darstellt.

Die maximale Firsthöhe wird im gesamten Plangebiet mit max. 10,00 m festgesetzt. In Verbindung mit der zulässigen Zweigeschossigkeit erfolgt diese Begrenzung, um sicherzustellen, dass einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen und entsprechend negative Auswirkungen auf die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse hervorrufen.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird eine max. Traufhöhe von 4,10 m festgesetzt, so dass hier das zweite Vollgeschoss nur unter geneigten Dachflächen realisiert werden kann. Mit dieser Traufhöhe wird auf eine klassische Einfamilienhausbebauung abgezielt.

Für einen untergeordneten Teilbereich, westlich der Straße „Am Mühlenbach“, wird dagegen eine Traufhöhe von max. 6,50 m zugelassen. Dadurch soll ein größerer Spielraum gegeben werden, der stadtvillenartige Bauformen ermöglicht. Um jedoch zu vermeiden, dass hier hinsichtlich der Höhenentwicklung sehr unterschiedliche Gebäude entstehen wird zusätzlich eine Mindestfirsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Im Hinblick auf die bestehenden zweigeschossigen Gebäude an der Lavesumer Straße (Nr. 2 bis 6) orientieren sich auch diese Festsetzungen an der Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung. Im übrigen bieten sich diese Fläche auch aufgrund der Abschirmung durch den vorhandenen Baumbestand und die Gebäude der ehemaligen Hofstelle Kuhmann zur freien Landschaft hin für eine solchen Gestaltungsspielraum an.

Zusätzlich zu der, in der Planzeichnung festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche wird durch entsprechende textliche Festsetzung ermöglicht, dass Terrassenüberdachungen, Wintergärten und vergleichbare Anbauten bis zu einer Grundfläche von 15 m² die hintere Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten dürfen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der Grundstücksfläche, die zwischen den Fluchten der vorderen und der hinteren Baugrenze liegt zulässig. Die hintere Baugrenze bzw. deren Flucht darf nur durch einen Abstellraum (max. 3,0 m) überschritten werden. Diese Festsetzung trägt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung und ermöglicht größere, zusammenhängende Freiflächen entstehen zu lassen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 Einheiten begrenzt, um den städtebaulichen Charakter als überwiegendes Einfamilienhausgebiet (mit der Möglichkeit der Errichtung einer zweiten Wohnung für Eltern oder Kinder) sicherzustellen und einer allzu großen Wohndichte entgegenzuwirken, die der dörflichen Siedlungsstruktur Merfelds nicht entsprechen würde.

7. Örtliche Bauvorschriften

Um ein Mindestmaß an Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung aufgenommen.

Sie greifen Form und Gestalt der vorhandenen, angrenzenden Bebauung auf, so dass eine baugestalterische Einfügung sowohl in die Ortsrandbebauung als auch in das Landschaftsbild erreicht wird. Durch die Begrenzung auf wenige, gestalterische Vorgaben soll eine möglichst hohe räumliche Qualität erzielt werden, die eine persönliche Identifizierung des einzelnen Bauherren mit dem Raum ermöglichen. Behutsam werden die als örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zur Dachform- und Dachneigung und Fassadenführung ausgewiesen. Die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften unterstützen die Definition eines neuen Siedlungsrandes im Plangebiet und die Harmonisierung des Überganges vom Wohnsiedlungsbereich zur freien Landschaft, insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes. Darüber hinaus dienen diese Festsetzungen auch dazu, eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper untereinander zu gewährleisten. In diesem Sinne werden für aneinandergrenzende Gebäude hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltungen einheitliche Maßstäbe festgeschrieben.

Im südwestlichen Teilbereich können Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächer (als Sonderform des Satteldaches) als ortstypische Dachform errichtet werden. Die Dachneigung kann zwischen 35° und 45° variieren.

In Anlehnung an den benachbarten baulichen Bestand ist auf den Grundstücken östlich der Straße „Am Mühlenbach“ und auf dem einzelnen Grundstück an der Lavesumer Straße eine Dachneigung von 45 bis 50° zulässig.

Auf den Grundstücken westlich der Straße „Am Mühlenbach“, für die eine Traufhöhe von 6,50 m zugelassen wird, wurde dagegen auf die Festsetzung einer Dachneigung verzichtet um hier einen größeren Gestaltungsspielraum zu bieten.

Die Gestaltungsfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

8. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt für den südwestlichen Teilbereich über einen Anschluss an die Lavesumer Straße, K 44, an der Stelle an der jetzt die Zufahrt zur Hofstelle ehemaligen Kuhmann liegt. Die Grundstücke entlang der Straße „Am Mühlenbach“ werden über diese Straße, die wiederum in die Lavesumer Straße einmündet, erschlossen. Hier ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes am Ende der Stichstraße die Erweiterung um einen Wendehammer vorgesehen.

Die derzeitige Gestaltung des Einmündungsbereichs „Am Mühlenbach“/ Lavesumer Straße ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht als optimal zu bewerten, da die Einmündung im spitzen Winkel in unmittelbarer Nähe der Einmündung der Lavesumer Straße, K 44 in die Rekener Straße, K 44 erfolgt. Vor dem Hintergrund, dass mit dem vorliegenden Planverfahren aber lediglich 5 weitere Grundstücke über diese Anbindung erschlossen werden sollen, ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes noch als ausreichend anzusehen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die verkehrliche Belastung der Rekener Straße, K 44 zukünftig durch den Bau der Umgehung 67n abnehmen wird.

Eine innere Erschließung des Plangebietes ist lediglich für den südwestlichen Teilbereich erforderlich und erfolgt über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße, die in einem Wendehammer mündet.

Für die Anzahl der privaten Stellplätze ist von einem Stellplatzschlüssel von ca. 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit auszugehen. Die öffentlichen Stellplätze sollen innerhalb der Verkehrsfläche dezentral angeordnet werden.

9. 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 an die vorh. Kanalisation angeschlossen und in der städtischen Kläranlage geklärt.

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden hinsichtlich ihrer Versickerungsfähigkeit gutachterlich durch das Büro für Umweltgeologie, Greven untersucht. Danach ist eine den Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entsprechende grundstücksbezogene Versickerung des (unverschmutzten) Niederschlagswassers in dem Bebauungsplangebiet „Kornkamp“ möglich. Das anfallende Regenwasser der Wohnbauflächen wird somit dezentral auf den privaten Grundstücken versickert. Für die Entwässerung der Straßenfläche des südöstlichen Plangebietes ist entsprechend den Ergebnissen eines durch das Ingenieurbüro Ibak, Senden, erstellten Entwässerungskonzeptes eine Versickerungsmulde mit einer Flächengröße von ca. 560 qm an topographischer Tieflage im Südwesten des Plangebietes vorgesehen. Das Becken, welches als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulde“ festgesetzt ist, hat eine maximale Sohlentiefe von 0,30 m. Die Straßenfläche des Nordöstlichen Plangebietes wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation entwässert.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser wird von den Stadtwerken Dülmen GmbH gewährleistet.

Der erforderliche vorsorgliche Brandschutz mit einer Löschwasserversorgung von 800 l/min. über 2 Stunden (48 m³ / h) wird durch die Stadt und ggf. über das Trinkwassernetz des Versorgungsbetriebes sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftgemäß über eine private Firma.

10. Eingriffe in Natur und Landschaft

Um Aussagen bezüglich erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen treffen zu können, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz auf Grundlage der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen nach vereinfachtem NRW Verfahren (MKF/MUNLV2001) 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 bzw. in einem untergeordneten Teilbereich als intensiv genutztes Grünland genutzt.

Durch den Bebauungsplan wird auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Eingriff im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst.

Lediglich die Grundstücke östlich der Straße „Am Mühlenbach“ und das einzelne Grundstück an der Lavesumer Straße sind dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und wären heute schon auf Grundlage des § 34 BauGB bebaubar, so dass sich hier kein Kompensationsbedarf ergibt.

Gemäß § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a Baugesetzbuch ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den durch diesen Bebauungsplan ermöglichten und durch die geplante bauliche Nutzung unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, 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 landwirtschaftlicher Flächen. Vom Grundsatz her ist die ökologische Wertigkeit dieser Flächen nicht sonderlich hoch anzusetzen. Darüber hinaus wird der entlang der Straße „Am Mühlenbach“ ein bestehender Gehölzstreifen mit Einzelbäumen mittlerer Wertigkeit überplant. Im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB ist u. a. über die Frage der Gewichtung von Belange des Natur und Landschaftsschutzes und letztlich über den Umfang von Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen zu entscheiden. Da durch den Bebauungsplan Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden, sind, im Gegensatz zu einer Aktivierung vergleichbarer innenstädtischer Flächenpotenziale, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes höher zu bewerten. Vor diesem Hintergrund soll der durch die geplante Bebauung ausgelöste Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Innerhalb des Plangebietes bestehen aufgrund der insgesamt geringen Größe des Geltungsbereichs nur sehr beschränkte Möglichkeiten Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Da innerhalb des Plangebietes keine außerhalb der Baugrundstücke liegenden Freiflächen erforderlich und vorgesehen sind, wären Maßnahmen nur auf den privaten Grundstücken möglich. Dies wird aber im Hinblick auf eine dauerhafte Sicherung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen und auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Grundstücksgrößen als nicht sinnvoll erachtet.

Vielmehr ist beabsichtigt die für das sich ergebende Defizit von 17.233 Punkten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes umzusetzen. Dem Eingriff wird eine Teilfläche des im Eigentum der Stadt Dülmen stehenden Flurstückes 109, Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75, mit einer Größe von 4.308 m², als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Fläche innerhalb des städtischen Ausgleichsflächenpools wurde als ehemaliges Ackerland in eine Brache umgewandelt.

Zusätzlich zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in den Straßen zwischen den öffentlichen Stellplätzen Pflanzscheiben mit heimischen Laubbäumen gekennzeichnet. Straßenbäume dienen dazu, das Straßenbild aufzulockern und das Plangebiet zu durchgrünen. Sowohl die öffentlichen Stellplätze als auch die vorgesehenen Pflanzscheiben werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Sie sind Gegenstand der detaillierten Ausbauplanung und berücksichtigen insofern die zurzeit noch nicht bekannte Lage der Grundstückszufahrten.

Zur Durchgrünung des Gebietes sind als Einfriedungen ausschließlich heimische Hecken zulässig.

Durch den Verzicht auf die Vorgabe einer Hauptfirstrichtung und die damit verbundene Möglichkeit einer relativ freien Gebäudestellung auf den Grundstücken soll außerdem die Solarenergienutzung auf den Dachflächen begünstigt werden. Darüber hinaus wird empfohlen, die jeweilige Gebäudeplanung unter ökologisch-energie-technischen Gesichtspunkten vorzunehmen (Niedrigenergiebauweise, Verwendung ökologischer Baustoffe, Regenwassernutzung, Solarenergienutzung).

11. Immissionsschutz

Lärm

Inhaltlich wird auf den Teil II der Begründung, den Umweltbericht Pkt. 5.1.1.1 Lärm verwiesen.

Geruch

Inhaltlich wird auf den Teil II der Begründung, den Umweltbericht Pkt. 5.1.1.2 Geruch verwiesen.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Da die bestehenden Grundstücke unter Berücksichtigung der gegebenen einheitlichen Eigentumsverhältnisse in Lage, Form und Größe einer bebauungsplankonformen Nutzung nicht entgegenstehen, sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich.

13. Altlasten

Über eine Belastung mit umweltgefährdenden Schadstoffen liegen weder konkrete Erkenntnisse noch Verdachtsmomente vor.

Eine Inanspruchnahme von versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen zugunsten der Belange des Bodenschutzes ist aufgrund des unmittelbaren Standortbezuges entsprechend den Ausführungen zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes nicht möglich.

14. Denkmalschutz

Zwischen den beiden Teilen des Geltungsbereiches liegt ein ca. 1 ha großes Bodendenkmal. Es handelt sich um das ortsfeste Bodendenkmal Mz. 4109,129 Hochmittelalterliche Hofwüstung „Kuhmann“. Die formale Unterschutzstellung und damit die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Dülmen läuft derzeit.

Die Hofwüstung wurde bei der Analyse von Luftbildern entdeckt. In Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren wurden umfangreiche archäologische Prospektionsarbeiten durchgeführt, die den Befund bestätigten. Die Funde aus den Untersuchungen datieren den Hof in die Zeit vom 10. bis zum 13. Jahrhundert. Aus dem Rahmen anderer hochmittelalterlicher Hofwüstungen hebt sich diese Anlage dadurch hervor, dass sie durch einen Graben eingefasst wird. Dieser bildet einen unregelmäßigen Kreis und hegt ein Areal von ca. 100 x 100 m ein. Die massive Architektur und der Graben deuten auf eine einem gehobenen gesellschaftlichen Status zugehörige Hofanlage hin. Möglicherweise handelt es sich um eine Art Herrenhof.

Die Grenzen des Geltungsbereichs orientieren sich im Übergang zum Bodendenkmal an dessen Grenzen. Lediglich die vorgesehene Versickerungsmulde, die aber aufgrund ihrer geringen Tiefe zu keiner Beeinträchtigung des Bodendenkmals führt, liegt innerhalb des Bodendenkmals. Eine Beeinträchtigung ist demnach nicht zu erwarten. Im Übrigen enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmälern, die bei baulichen Maßnahmen mit Bodeneingriffen entdeckt werden könnten.

Baudenkmäler sind im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

15. Flächen- und Nutzungsbilanz

Größe des Plangebietes insgesamt, davon	ca. 15.133 m ²	(100.0 %)
Wohnbaugebiete	12.907 m ²	(85.3 %)
Straßenfläche	1.688 m ²	(11.1 %)
Entsorgungsfläche (Versickerungsmulde)	538 m ²	(3.6 %)

16. Kosten

Verkehrliche Erschließung	140.000 €
Entwässerung	125.000 €
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	30.000 €
Beleuchtung	25.000 €
Fach- Ing. Leistungen	109.000 €
Gesamtkosten	<u>414.000 €</u>

Durch den Bebauungsplan werden ca. 19 Bauplätze mit ca. 28 Wohneinheiten geschaffen.

Aufgestellt Buldern, den 02.03.2007*

gez. Bernd Hegemann

Hegemann Projektentwicklung GmbH
(Investor)

* Korrekturen zur Klassifizierung der Rekener Straße sowie zur Größe und Umwandlung der Ausgleichsfläche wurden am 11.05.2007 eingearbeitet.