

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB**

**zur**

- **48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen für den Bereich „Kornkamp“**
- **Aufstellung des Bebauungsplanes 07/1 „Kornkamp“**

Die Zielsetzung der betreffenden Bauleitpläne richtet sich darauf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauland im Ortsteil Merfeld zu schaffen. Die Planverfahren wurden durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 29.03.2007 eingeleitet.

Die beabsichtigte Entwicklung eines Wohngebietes basiert auf einem ortsteilbezogenen Wohnbedarf, dem mangels Wohnbaulandreserven im Ortsteil Merfeld nur durch die Ausweisung eines neuen Wohngebietes nachgekommen werden kann.

Der Ortsteil Merfeld ist durch eine Vielzahl landwirtschaftlicher Hofstellen im Umfeld der bebauten Ortslage geprägt, so dass sich bedingt durch die landwirtschaftlichen Emissionen die Auswahl an möglichen Flächen für eine weitere Siedlungsentwicklung sehr begrenzt darstellt. Das Plangebiet bot sich gegenüber anderen möglichen Standorten für eine bauliche Entwicklung an, da es bereits im Westen als auch im Osten durch wohnbaulich genutzte Grundstücke und durch die ehemalige Hofstelle im Süden räumlich gefasst wird und z.T. durch bestehende Straßen direkt erschlossen werden kann.

Die städtebauliche Konzeption sieht, unter Auslassung des eingetragenen Bodendenkmals „Hochmittelalterliche Hofwüstung Kuhmann“ eine Ergänzung der Bebauung entlang der Straße „Am Mühlenbach“ sowie ein, mit einer Stichstraße über die westliche Zufahrt zur ehemaligen Hofstelle „Kuhmann“ erschlossenes, ca. 13 Grundstücke umfassendes Baugebiet vor. Die innerhalb des Plangebietes getroffenen Festsetzungen zielen auf eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern im Sinne eines klassischen Einfamilienhausgebietes ab.

Der durch die zukünftige bauliche Nutzung hervorgerufene Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen, die Bestandteil des Ausgleichsflächenpools der Stadt Dülmen sind, kompensiert. Konkret ist dem Plangebiet eine 4.308 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstückes 109, Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75 zugeordnet. Die Aufwertung der Fläche liegt in der Umwandlung von ehemaligem Ackerland in eine Brache. Die externen Ausgleichsmaßnahmen bewirken ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Eingriff und Ausgleich.

Nach den Ergebnissen eines Gutachtens zur Auswirkung der Geruchsemissionen der im Umfeld bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem konfliktfrei eine Wohnnutzung realisiert werden kann.

Insgesamt sind so durch das Bebauungsplanverfahren keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen bezogen sich im wesentlichen auf mögliche Konflikte zwischen einem an der Lavesumer Straße bestehenden Landtechnikbetrieb und der heranrückenden Wohnbebauung.

Im Rahmen der Abwägung wurde hierzu festgestellt, dass zwar für die dem Landtechnikbetrieb am nächstgelegenen Wohngrundstücke von einer Immissionsvorbelastung auszugehen ist, dass sich diese aber, auch vor dem Hintergrund einer festgesetzten Lärmschutzwand auf dem an das Grundstück des Betriebs angrenzenden Grundstück in einem für die zukünftige Wohnnutzung vertretbaren Rahmen hält. Andererseits ist als

Ergebnis festzuhalten, dass die weitere Entwicklung des bestehenden Betriebes an seinem jetzigen Standort nicht erst durch das nun festgesetzte Wohngebiet an seine Grenzen stößt.

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Einwänden erfolgte im Rahmen des Beschlusses über die in diesem Verfahren vorgetragene Anregungen.

**Aufgestellt:**

Dülmen, 29.06.2007

Stadt Dülmen – D III / FB 61  
i. V.

gez.  
Leushacke  
Beigeordneter