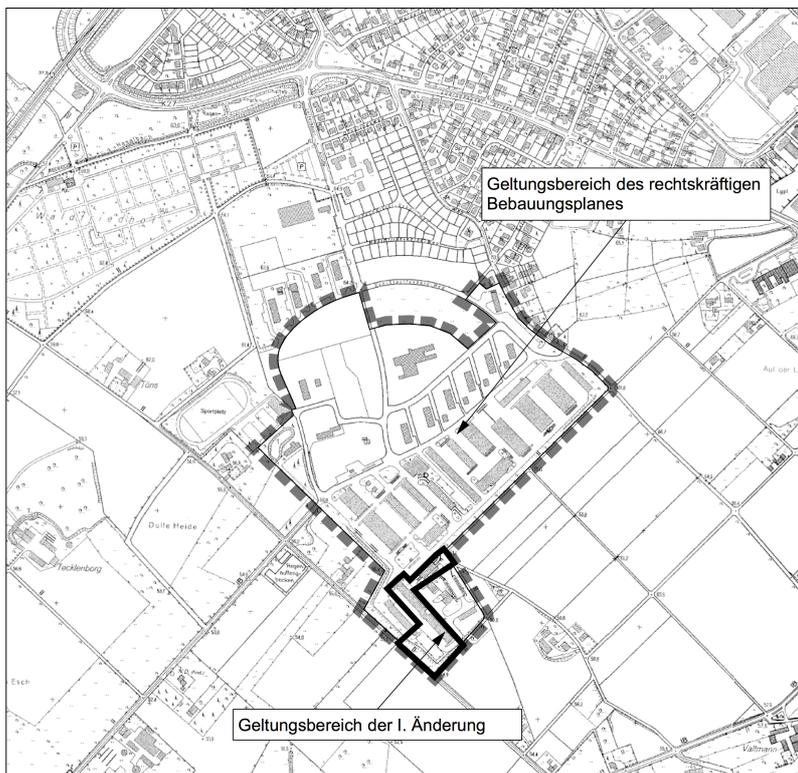


Bebauungsplan „Sankt Barbara-Kaserne, Teil III“ Begründung I. Änderung

Verfahren gem. § 13a BauGB

Stadt Dülmen



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele | 3 |
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 1.2 | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 1.3 | Derzeitige Situation | 4 |
| 1.4 | Planungsrechtliche Vorgaben | 4 |
| 1.5 | Planänderungsverfahren | 5 |
| 2 | Städtebauliches Konzept | 6 |
| 3 | Änderungspunkte | 6 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 4 | Erschließung | 8 |
| 5 | Belange des Freiraums | 9 |
| 5.1 | Festsetzungen zur Grüngestaltung | 9 |
| 5.2 | Eingriffsregelung | 9 |
| 5.3 | Biotop- und Artenschutz | 9 |
| 5.4 | Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel | 10 |
| 6 | Sonstige Belange | 10 |
| 6.1 | Ver- und Entsorgung | 10 |
| 6.2 | Immissionsschutz | 10 |
| 6.3 | Denkmalschutz | 11 |
| 6.4 | Altlasten, Kampfmittelvorkommen | 11 |

Gutachten

- Firmitas Institut für Wirtschafts- und Sicherheitsstudien: Standortanalyse „St. Barbara-Kaserne“ im Rahmen einer historischen Erkundung von altlastenverdächtigen Flächen in Dülmen, 04.2004

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat am 28.04.2016 den Einleitungsbeschluss zur I. Änderung des Bebauungsplanes „Sankt Barbara-Kaserne, Teil III“ gefasst mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung auf den bisher für die Errichtung einer Biogasanlage festgesetzten Flächen zu schaffen. Das Plangebiet der I. Änderung befindet sich im Süden des Bebauungsplangebietes und umfasst eine Teilfläche zwischen dem Dernekämper Höhenweg, der Heinrich-Leggewie-Straße und dem Wirtschaftsweg Nr. 402 (Flurstücke 193 (tlw.) und 107, Flur 12, Gemarkung Dülmen Stadt).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der I. Änderung des Bebauungsplanes werden entsprechend gem. § 9 (7) BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sankt Barbara-Kaserne“, Teil III wurde im Jahr 2014 aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung eines ehemaligen Kasernenstandortes zu schaffen.

Für den insgesamt ca. 48 ha umfassenden Kasernenstandort wurde ein Strukturkonzept entwickelt, das das nach zu nutzende Areal in folgende Nutzungsbereiche gliedert:

- das Reitsportzentrum im Nordosten (Teil I)
- ein Wohngebiet im Norden und das sich anschließende Wohngebiet mit Pferdewiese für das „Wohnen mit Pferd“ (Teil II) sowie
- das Gewerbegebiet im Süden (Teil III)

Für den ca. 28,2 ha umfassenden südlichen Teil wurde im Jahr 2014 der Bebauungsplan „Sankt Barbara-Kaserne, Teil III“ zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen aufgestellt. Neben der Sicherung der Bauflächen für produzierende sowie verarbeitende Betriebe sieht das Konzept den Erhalt der innerhalb des Gewerbegebietes vorhandenen prägenden Waldflächen, Gehölzstrukturen und Baumreihen unter Beachtung des Artenschutzes als wichtiges übergeordnetes Planungsziel vor. Zudem wurde ein Sondergebiet zur Ansiedlung einer Biogasanlage festgesetzt.

Für die geplante Ansiedlung einer Biogasanlage besteht nach den nunmehr vorliegenden Planungen ein gegenüber den bisherigen

Festsetzungen des Bebauungsplanes reduzierter Flächenbedarf. Auf den hierdurch frei werdenden Flächen ist eine Nutzung der bestehenden Gebäude zunächst als Büro-, Lager- und Unterstellhallen sowie für Wartungs- und Reparaturarbeiten vorgesehen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Nutzung wird die I. Änderung des Bebauungsplanes zugunsten der Festsetzung eines Gewerbegebietes auf Teilflächen der bisher als „Sonstiges Sondergebiet – Biogasanlage“ festgesetzten Bereiche im Süden des Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich ist durch die frühere Kasernennutzung der Bundeswehr geprägt. Der früheren Nutzung als „Technikbereich“ entsprechend ist der Änderungsbereich mit Fahrzeughallen, Werkstattgebäuden und Zuwegungen bebaut. Nordöstlich des Änderungsbereiches ist ein Agrar- und Umweltservice-Betrieb ansässig. Der südwestliche Teil des Änderungsbereichs ist durch Gehölze eingegrünt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – erfasst das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt das Plangebiet der I. Änderung als Sonstiges Sondergebiet „Biogas“ dar. Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahrens die Berichtigung des Flächennutzungsplans im Wege der Anpassung entsprechend der im Folgenden begründeten Zielsetzung für diesen Bereich als „Gewerbliche Baufläche“.

Nach Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist beabsichtigt, die Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung zeitgleich mit der Bebauungsplanänderung bekannt zu machen.

- **Bebauungsplan**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sankt Barbara-Kaserne, Teil III“ setzt für den Bereich der I. Änderung ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ fest.

Allgemein zulässig ist eine Anlage zur Erzeugung von Biogas mit

Stand Alt



Stand Neu



einer maximalen Kapazität von insgesamt 4.500.000 Normkubikmeter Biogas pro Jahr.

Zum Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.

Die maximale Baukörperhöhe (H max) ist mit 80,00 Meter über NHN festgesetzt. Bezogen auf das vorhandene Geländenniveau entspricht dies einer maximalen Baukörperhöhe von ca. 20,00 m.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

Die unmittelbar nördlich an das Sondergebiet angrenzenden festgesetzten Gewerbegebiete sind im Bebauungsplan als „geruchsvorbelasteter Bereich“ gekennzeichnet, da als Ergebnis eines Gutachtens eine Überschreitung der für Gewerbegebiete geltenden Geruchsimmissionsrichtwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Nordrhein-Westfalen unter Ausnutzung der maximal zulässigen Anlagenkapazität zu erwarten sei.

Nutzungen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen oder diesen erfordern wie bspw. Betriebswohnungen oder auch Arbeitsplätze, die mit dem dauernden Aufenthalt von Menschen verbunden sind, unterliegen aufgrund der Geruchsbelastung in diesem Bereich Einschränkungen hinsichtlich ihrer Zulässigkeit, die im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen sind.

1.5 Planänderungsverfahren

Das Plangebiet der I. Änderung ist bereits bebaut. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 1,2 ha und der dementsprechend in Verbindung mit der Grundflächenzahl 0,7 zulässigen Grundfläche von ca. 0,84 ha – und damit weniger als 20.000 qm – erfüllt das Plangebiet die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen. Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, begründet. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird daher auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Damit kann auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden, wobei der Öffentlichkeit für diesen Fall in anderer Weise Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung zu geben ist. Die

Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB entfallen. § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

2 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der flächenmäßig reduzierten Größenordnung der ursprünglich vorgesehenen Biogasanlage ist auf den Flächen im Änderungsbereich nunmehr eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bezug auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen auf das für die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen festgesetzte Maß von 12 m reduziert. Die überbaubaren Flächen sowie die festgesetzten Pflanzbindungen werden entsprechend dem bisherigen Planungskonzept übernommen.

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt – wie bisher – über private Grundstücksflächen. Hierdurch wird der Änderungsbereich an das interne Erschließungsnetz der ehemaligen Kaserne angebunden.

3 Änderungspunkte

Im Rahmen der I. Änderung werden die nachfolgend erläuterten und begründeten Änderungspunkte erforderlich.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das bisher als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ gem. § 11 BauNVO festgesetzte Plangebiet wird innerhalb des Geltungsbereichs der I. Änderung – entsprechend der nördlich angrenzenden Teilbereiche des Bebauungsplanes (Teil III) als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt, um eine Nutzung des Änderungsbereiches für produzierende bzw. verarbeitende Betriebe zu ermöglichen.

• Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird – wie im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teil III) – das Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes in Bezug auf die zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert. Grundlage für die Gliederung ist der Abstandserlass NRW*.

Bezugspunkte für die Ermittlung der Abstände sind – für den Änderungsbereich – die südlich und südöstlich des Plangebiets gelegenen Wohnnutzungen im Außenbereich.

Für den Änderungsbereich werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI (Abstandserfordernis zu einem Wohngebiet von

* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

mind. 200 m) ausgeschlossen. Zulässig sind somit lediglich Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII.

Anlagen und Betriebe der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) können als Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nachweislich sichergestellt bleibt.

In Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Minimierung der Umweltbelastungen muss diese Flexibilität zur Anwendung der Abstandsliste offen gehalten werden.

Um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Geruchsmissionen innerhalb des Gewerbegebietes selbst, in dem im Bebauungsplan „Sankt Barbara-Kaserne, Teil II“ geplanten Wohngebiet sowie den nordöstlich des Olfener Wegs gelegenen Wohngebieten zu vermeiden, wurde ergänzend zu der Gliederung des Gewerbegebietes gem. Abstandserlass für die nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Gewerbeflächen der Ausschluss von geruchsemittierenden Betrieben festgesetzt. Diese Festsetzung war erforderlich, da unter Berücksichtigung der geplanten Biogasanlage eine vollständige Ausschöpfung der Geruchsmissionsrichtwerte gem. Geruchsmissionsrichtlinie NRW (GIRL) für die nordöstlich vorhandene bzw. geplante Wohnbebauung zu erwarten war.

Vor dem Hintergrund, dass mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes die geplante Biogasanlage in reduziertem Umfang als Hauptverursacher der Geruchsmissionen in diesem Bereich entfällt, ist ein pauschaler Ausschluss von geruchsemittierenden Betrieben für den Änderungsbereich auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Unabhängig von der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist bei Ansiedlung eines geruchsemittierenden Betriebes seine Verträglichkeit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ggf. gutachterlich nachzuweisen.

Darüber hinaus wurde bzgl. der unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Gewerbeflächen ein Hinweis in den ursprünglichen Bebauungsplan Sankt-Barbara-Kaserne, Teil III aufgenommen, dass aufgrund der geplanten Biogasanlage eine Überschreitung der Geruchsmissionsrichtwerte der Geruchsmissionsrichtlinie NRW (GIRL) bis zu 20 % der Jahresgeruchsstunden zu erwarten sei. Nutzungen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen oder diesen erfordern wie bspw. Betriebswohnungen oder auch Arbeitsplätze, die mit dem dauernden Aufenthalt von Menschen verbunden sind, würden daher aufgrund der Geruchsbelastung in diesem Bereich Einschränkungen unterliegen, die im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen wären. Die betroffenen Flächen sind im ursprünglichen Bebauungsplan Sankt-

Barbara-Kaserne, Teil III zeichnerisch gekennzeichnet. Aufgrund der reduzierten Realisierung der geplanten Biogasanlage sind diese Einschränkungen der gewerblichen Nutzung aufgrund von Geruchsmissionen nicht mehr gegeben.

- **Einzelhandel**

Um eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche in Dülmen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Änderungsbereich zu vermeiden und die Bauflächen im Änderungsbereich für produzierende Betriebe vorzuhalten, wird – entsprechend den im Bebauungsplan bereits festgesetzten Gewerbegebieten – Einzelhandel auch im Änderungsbereich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten, die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Produktions- oder Handwerksbetrieben stehen und diesen gegenüber untergeordnet sind, im Plangebiet zugelassen werden.

- **Ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 (3) BauNVO**

Um die Bauflächen für produzierende Betriebe vorzuhalten, werden die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Änderungsbereich – entsprechend den weiteren im Bebauungsplan bereits festgesetzten Gewerbegebieten – ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzungen des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes wird die Baukörperhöhe im Änderungsbereich auf etwa 12,00 m über dem anstehenden Gelände begrenzt. Im Sinne der rechtlichen Eindeutigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Baukörperhöhe auf 72,00 m ü. NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 bleibt unverändert.

Entsprechend des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes ist auch im Änderungsbereich eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 (4) BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig, sofern diese Anlagen zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bereits vorhanden waren.

4 Erschließung

Belange der Erschließung sind bei der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt – wie bisher – über private Grundstücksflächen. Zur Sicherung der Er-

schließung ist nördlich des Änderungsbereiches eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger zu belasten ist. Hierdurch wird das Plangebiet an das interne Erschließungsnetz der ehemaligen Kaserne angebunden.

5 Belange des Freiraums

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zur Grüngestaltung werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung unverändert beibehalten.

5.2 Eingriffsregelung

Die vorliegende Änderung wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass mit der Planung auch tatsächlich kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, da das zulässige Maß der baulichen Nutzungen mit der I. Änderung nicht verändert wird.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sankt Barbara-Kaserne, Teil III“ wurden diverse gutachterliche Prüfungen für die Gebiete Teil I, II und III vorgenommen, die für den Änderungsbereich folgende Hinweise zur Realisierung der Planung gegeben haben.

Zur Beleuchtung der Bauflächen sollten insektenfreundliche Natriumniederdruckdampflampen o.ä. Verwendung finden und die Rodung von Gehölzen sollte außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

- **Fazit**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen ist sichergestellt, dass der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG entgegenstehen.

5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung der Flächen verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert. Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Sonstige Belange

Sonstige Belange, die bei der Bebauungsplanänderung zu beachten wären, wurden wie folgt geprüft:

6.1 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

6.2 Immissionsschutz

Als wesentliche Maßnahme zum Immissionsschutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ist zunächst die Gliederung der gewerblichen Bauflächen gem. der Abstandsliste des Abstandserlass NRW* zu nennen, der eine generalisierende Einstufung der verschiedenen Betriebsarten hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens und der daraus resultierenden erforderlichen Abständen zur Wohnbebauung vornimmt.

Wie unter Pkt. 3 dargestellt, ist der Ausschluss von geruchsemitierenden Betrieben für den Änderungsbereich auf Ebene des Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich, da mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes die geplante Biogasanlage als Hauptverursacher der Geruchsimmissionen in diesem Bereich ent-

* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

fällt. Unabhängig von der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist bei Ansiedlung eines geruchsemittierenden Betriebes seine Verträglichkeit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gutachterlich nachzuweisen. Eine Überschreitung der Geruchsimmissionsrichtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) auf den nördlich angrenzend als „geruchsvorbelasteter Bereich“ gekennzeichneten Flächen ist ebenfalls nicht mehr zu erwarten.

6.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Im Fall von kulturhistorisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

6.4 Altlasten, Kampfmittelvorkommen

Die Frage möglicher Altlasten wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sankt-Barbara Kaserne, Teil III“ intensiv geprüft. Im Jahre 2004 wurde demnach für das Gelände der ehemaligen Sankt Barbara Kaserne eine Analyse des Standorts* hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen durchgeführt.

Hierzu wurde eine Karten- und Luftbilddauswertung, eine historische Aktenauswertung sowie eine Erfassung und Erstbewertung vorgenommen. Im Hinblick auf die Nutzungshistorie des Standorts ist festzuhalten, dass das Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sankt Barbara-Kaserne“, Teil III insgesamt bis zum 2. Weltkrieg durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt war. Die Kaserne wurde erst Anfang der 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtet.

Für das Gelände des Bebauungsplanes „Sankt-Barbara-Kaserne-Teil III“ insgesamt – und damit auch für den vorliegenden Bereich der 1. Änderung besteht auf Grundlage dieser Untersuchung unter Berücksichtigung der geplanten gewerblichen Folgenutzung kein akuter Sanierungsbedarf. Eine Kennzeichnung der potenziell verunreinigten Bereiche gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ ist demnach nicht erforderlich.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich eine ehemalige Kleinschießanlage mit Erdwall sowie verschiedene ungeordnete Ablagerungen. Im Bereich der Kleinschießanlage könnten nach Aussage der o.g. Untersuchung theoretisch Munitionsreste, aber auch PAK, Blei, Phosphor und Herbizide vorhanden sein. Im Bezug auf die festgestellten Bodenverfüllungen und ungeordneten Ablagerungen bleibt unklar, ob es sich um ungeordnete Ablagerun-

* Firmitas Institut für Wirtschafts- und Sicherheitsstudien: Standortanalyse „St. Barbara-Kaserne“ im Rahmen einer historischen Erkundung von altlastenverdächtigen Flächen in Dülmen, 04.2004

gen oder um die Verfüllung mit Bauschutt handelt. Aus der Untersuchung des Instituts Firmitas lässt sich kein Erfordernis einer Nachforschung im Rahmen der Bauleitplanung ableiten. Auch besteht kein akuter Sanierungsbedarf hinsichtlich der angesprochenen Verunreinigungen. Ein städtebaulicher Nutzungskonflikt, der nicht auf Ebene der Genehmigung lösbar wäre, ist aufgrund dieses Befundes nicht zu erwarten.

Für die Kleinschießanlage wurde zwischenzeitlich im Jahre 2013 eine Abbruchgenehmigung erteilt, wobei der Abbruch noch nicht vollständig abgeschlossen ist.

Im Rahmen der Abbruchgenehmigung wurden entsprechende Auflagen zum Umgang mit belasteten Böden / Abfall festgelegt. Demnach ist durch einen Gutachter ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erstellen und mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Die Abbruchmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten. Der Abschluss der Arbeiten ist durch eine Abschlussdokumentation zu belegen. Insofern kann den Belangen des Bodenschutzes auf Ebene der Baugenehmigung hinreichend Rechnung getragen werden.

Bearbeitet für die Stadt Dülmen
Coesfeld, im Mai 2018

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld