

Nr.: BA 625-99  
öffentlich DER STADTDIREKTOR  
Fachbereich 11

Dülmen 27/11/99

Urschr.  
FB  
zurückgereicht.  
Beschl. entsprechend Beschl. Entwurf.

1.5  
*[Signature]*  
(Schriftführer)

Beschlussvorlage

Beratungsfolge: Termin: TOP: Beratungsergebnis:  
ja nein Enth. / Bemerkungen u. Handz.

Bau.-A. (Entsch. zu b)	13.12.1999	36	20 - 1	<i>[Signature]</i>
Stadtv.-V. (Entsch. zu a)	16.12.1999	30	einstimmig	

Tagesordnungspunkt:

Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ausstellungspark Holz Mesem", Gemarkung Dülmen-Kspl.

- a) Einleitungsbeschluss
- b) Beschluss über die Art der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussentwurf:

zu a):

Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung wird die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ausstellungspark Holz Mesem" für den Bereich zwischen den Straßen K 55 (planfestgestellte B 474n), derzeitige K 28 und dem geplanten Verlauf der K 28, angrenzend an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet "Dernekamp VII" beschlossen.

In einem Lageplan, der Bestandteil dieses Einleitungsbeschlusses ist, ist der räumliche Geltungsbereich des Beschlusses dargestellt. Der Lageplan wird als gesonderte Niederschrift gemäß § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Dülmen aufbewahrt.

zu b)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ausstellungspark Holz Mesem" ist entsprechend den "Richtlinien zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" als Bürgerversammlung durchzuführen.

...

Begründung:

zu a):

Die "Mesem Holz-Zentrum GmbH & Co. KG" hat mit Schreiben vom 22.11.1999 den Antrag zur Einleitung des Verfahrens über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) "Ausstellungspark Holz Mesem" an die Stadt Dülmen gerichtet und damit die Absicht bekundet, sich zur Durchführung von Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes vertraglich zu verpflichten.

Gemäß § 12 BauGB hat die Gemeinde auf der Basis dieses Antrages der Fa. Mesem als Vorhabenträgerin nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Die Fa. Mesem ist seit 1996 im Industrie- und Gewerbegebiet "Dernekamp VII" ansässig. Ein Schwerpunkt des Holzfachmarkts, der sowohl als Groß- als auch als Einzelhändler aktiv ist, liegt im Bereich von Gartenprodukten insbesondere von Gestaltungselementen aus Holz. In den vorangegangenen Jahren hat sich der Betrieb sowohl hinsichtlich der Umsätze als auch der Arbeitsplätze positiv entwickelt. Im Hinblick auf eine gewünschte Fortführung des positiven Trends ergibt sich ein konkreter standörtlicher Entwicklungsbedarf.

Beabsichtigt ist, in Ergänzung des derzeitigen Betriebsstandortes am Wierlings Hook, auf einer ca. 2,75 ha großen Fläche, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Betrieb, nördlich der derzeitigen Kreisstraße 28 befindet (siehe Anlage 1), eine Ausstellungsfläche zu entwickeln, die der Präsentation der Gartenprodukte dient und in Form eines Landschaftsparks angelegt werden soll.

Entsprechend den Anforderungen des am 06.11.1997 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen "Leitfaden zur Zusammenarbeit mit privaten Investoren im Bereich der städtebaulichen Planung" hat die Fa. Mesem durch ein privates Planungsbüro ein entsprechendes Konzept als Vorentwurf anfertigen lassen und dem vorliegenden Antrag beigelegt (Anlage 2).

Durch die Angliederung des Plangebiets an das Gewerbegebiet "Dernekamp VII" und seiner besonderen Erschließungsqualität durch die Grenzlage zu übergeordneten Hauptverkehrsachsen K 55 (planf. B 474 n), K 28 lassen sich wesentliche Voraussetzungen dafür erkennen, dass die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies insbesondere unter Berücksichtigung der konkreten Ausgestaltung der Ausstellungsfläche als Parkanlage, bei der abgesehen von der Stellplatzanlage langfristig der Freiraumcharakter überwiegen soll, so dass sich das Vorhaben in das Landschaftsbild konfliktfrei einfügen kann.

Durch das Konzept des Ausstellungsparks im Vergleich zu einer herkömmlichen Ausstellungsfläche wird zu dem der Eingriff in den Naturhaushalt minimiert. Es ist vorgesehen, den darüber hinaus anfallenden Kompensationsbedarf innerhalb des Plangebiets auszugleichen.

Zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens ist eine Änderung des aktuellen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Dülmen erforderlich, in dem die Fläche des Plangebietes bislang als "Fläche für die Landwirtschaft" bzw. "überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen" dargestellt ist. Im Zuge der im Parallelverfahren durchzuführenden 37. Änderung des FNP soll die Fläche aufgrund der spezifischen Nutzung künftig als "Sonderbaufläche" dargestellt werden (BA

624-99). Hierfür ist gem. § 20 Landesplanungsgesetz die Zustimmung der Bezirksregierung erforderlich.

Da sich das Plangebiet außerhalb des im Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Münsterland - dargestellten gewerblichen Entwicklungsbereiches befindet, wird das Zustimmungsverfahren in Abhängigkeit davon stehen, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den hier relevanten öffentlichen Belangen der Landwirtschaft, des Verkehrs und des Natur- und Landschaftsschutzes vereinbar sind, d.h. grundsätzliches Einverständnis der entsprechenden TÖB (LWK, WSBA, ULB) erhalten.

Um im Hinblick auf die saisonale Ausrichtung des Vorhabens eine kurzfristige Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens zu ermöglichen, ist die Einleitung des Verfahrens durch den hier vorgelegten Beschluss zum jetzigen Zeitpunkt geboten. Eine Umsetzung dieses Beschlusses und damit eine Fortsetzung des Planverfahrens bleibt jedoch unmittelbar der landesplanerischen Zustimmung und der dafür erforderlichen Voraussetzungen vorbehalten.

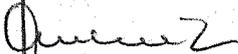
Eine weitere Voraussetzung ist die Verfügungsgewalt der Vorhabenträgerin über die im Geltungsbereich des Einleitungsbeschlusses gelegenen Grundstücke, so dass die Vorhabenträgerin entsprechend den Anforderungen des § 12 BauGB zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen in der Lage wäre. Auf Grund mündlicher Aussagen des WSBA hinsichtlich einer Veräußerung der Flächen an die Vorhabenträgerin ist davon auszugehen, dass diese Voraussetzung zeitnah hergestellt werden kann.

Soweit unter den genannten Bedingungen die formellen und materiellen Voraussetzungen für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens tatsächlich geschaffen werden, ist unter den genannten rechtlichen Bedingungen zur Entscheidung über Anträge zur Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (Vorhaben- und Erschließungsplänen), das am 04.02.1999 beschlossene Bauleitplanprogramm 1999 um die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Ausstellungspark Holz Mesem" zu ergänzen.

zu b):

Nach den geltenden Richtlinien zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung der Stadt Dülmen entscheidet der Bauausschuss über die Art der Bürgerbeteiligung.

In Vertretung



Leushacke  
Beigeordneter

Anlagen