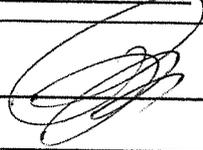


Nr.: BA 122-98  
öffentlich

Beschlußvorlage

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

Bau.-A. (Entscheidung)	04.06.1998	4	einmütig	
---------------------------	------------	---	----------	---

Tagesordnungspunkt:

- a) Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93/5 "Betriebsgelände Bendix"  
hier: Entwurfsbeschluß
- b) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98/1 "Bendix - Teil I"  
hier: Entwurfsbeschluß

Beschlußentwurf:

zu a):

Gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung, wird die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93/5 "Betriebsgelände Bendix" in der Gemarkung Dülmen-Stadt als Entwurf beschlossen und einschließlich Begründung zur Offenlage bestimmt.

Der Entwurf der Aufhebung sowie die Begründung werden als gesonderte Niederschrift gemäß § 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 in der zur Zeit geltenden Fassung beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Dülmen aufbewahrt.

zu b):

Gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung, wird der Bebauungsplan Nr. 98/1 "Bendix - Teil I" in der Gemarkung Dülmen-Stadt als Entwurf beschlossen und einschließlich der Begründung zur Offenlage bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung werden als gesonderte Niederschrift gemäß § 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 in der zur Zeit geltenden Fassung beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Dülmen aufbewahrt.

Begründung:

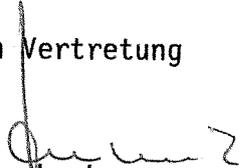
Basierend auf den Einleitungsbeschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.1997 (bei Ergänzung des Geltungsbereiches durch Beschluß vom 26.02.1998) wurde am 25.02.1998 die Bürgeranhörung durchgeführt (s. Anlage 2).

Da für das Gesamtgelände noch kein endgültig abgestimmtes städtebauliches Konzept vorliegt und für die Errichtung des neuen Gymnasiums in den Spinnereigebäuden besondere Dringlichkeit besteht, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplangentwurf zunächst für diesen, künftig für öffentliche Infrastrukturmaßnahmen vorgesehenen Teilbereich des ehemaligen Betriebsgeländes die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage geschaffen werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Bebauungsplan "Bendix - Teil I" wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert (s. Entwurfsbeschluß zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Bendix", BA 106-98)

Zur inhaltlichen Begründung der Entwürfe wird auf die zugehörige Begründung (Anlage 1) verwiesen.

In Vertretung

  
Leushacke  
Beigeordneter

Anlagen

STADT DÜLMEN

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "BENDIX - TEIL I"

UND

ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 93/5

"BETRIEBSGELÄNDE BENDIX",

in DÜLMEN-MITTE, GEMARKUNG DÜLMEN-STADT

GLIEDERUNG

- 1 LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- 2 VORHANDENE NUTZUNG DER FLÄCHE UND ANGRENZENDER BEREICHE
- 3 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT
- 4 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
- 5 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 6 BAULICHE GESTALTUNG
- 7 VEKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG
- 8 VER- UND ENTSORGUNG
- 9 IMMISSIONSSCHUTZ
- 10 MASSNAHMEN ZUR BODENORDNUNG
- 11 ALTLASTEN
- 12 DENKMALSCHUTZ
- 13 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

## 1 LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 93/5 "Betriebsgelände Bendix" umfaßt die gesamte 6,85 ha große, im südöstlichen Stadtgebiet von Dülmen, unmittelbar am Rande der Innenstadt gelegene Betriebsfläche der ehemaligen Spinnerei Bendix.

Das Gelände wird von der Lüdinghauser Straße, der Friedrich-Ruin-Straße, dem Kreuzweg und der Straße An der Wette begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bendix - Teil I" liegt unmittelbar an der Friedrich-Ruin-Straße und ist mit 1,44 ha Größe ebenfalls Teil der ehemaligen Betriebsfläche Bendix. Der Geltungsbereich umfaßt im wesentlichen die Grundfläche der beiden Spinnereigebäude sowie die diesen Gebäuden zugeordneten Außenflächen.

## 2 VORHANDENE NUTZUNG DER FLÄCHE UND ANGRENZENDER BEREICHE

Der Textilproduktionsstandort Spinnerei Bendix wurde bis in die 80er Jahre aufrechterhalten. Nach Aufgabe der eigentlichen Produktion und Beendigung verschiedener Rest- und Zwischennutzungen liegt das gesamte Betriebsgelände nunmehr brach. Entsprechend der traditionsreichen über 100-jährigen, eng mit der Entwicklung der Stadt Dülmen verbundenen Firmengeschichte, sind auf dem Betriebsgelände Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäude unterschiedlichster Zeitepochen und Architekturqualität vorzufinden. Hinsichtlich der Architektursprache sind besonders das unter Denkmalschutz stehende Lagergebäude an der Lüdinghauser Straße sowie die beiden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bendix - Teil I" liegenden, denkmalwerten Spinnereigebäude an der Friedrich-Ruin-Straße hervorzuheben. Das übrige Gelände wird von einem hohen, aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung resultierenden Anteil an Verkehrsflächen und einer parkähnlichen Grünfläche nebst stark auffälliger Fabrikantenvilla an der Lüdinghauser Straße geprägt.

An das ehemalige Betriebsgelände schließen sich im Norden ein innenstadtnahes Wohngebiet, im Süden ein von heterogenen Nutzungsstrukturen geprägtes Mischgebiet, im Westen das Schulzentrum mit südlich angrenzenden Grünflächen und im Osten eine Berufsschule sowie weitere Wohngebiete an.

## 3 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Ausgehend von der Initiative des vormaligen Grundstückseigentümers wurde das Betriebsgelände bereits Anfang der 90er Jahre überplant. Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes von "gewerblicher Baufläche" in "Wohnbaufläche" und die Aufstellung des seit Dezember 1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 93/5 "Betriebsgelände Bendix" sollten die Grundlage für das Nutzungskonzept "Wohnen im Park" bilden, das jedoch insbesondere aufgrund wirtschaftlicher Umsetzungsprobleme nicht realisiert werden konnte.

Ergänzend zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan hat die Stadt

Dülmen am 28.06.1996 für eine Teilfläche des Betriebsgeländes eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Hierdurch sollen die beiden Spinnereigebäude an der Friedrich-Ruin-Straße und der ca. 48,0 m hohe Schornstein in ihrer stadtbildprägenden Bedeutung gesichert werden.

Da die Investorenplanung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht umsetzbar ist, soll das bestehende Planungsrecht aufgehoben und auf der Basis eines neuen städtebaulichen Konzeptes durch die Bebauungspläne "Bendix - Teil I" (Gemeinbedarfsfläche) und "Bendix - Teil II" (Restgelände) ersetzt werden. Im Parallelverfahren wird die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

#### 4 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Wie bereits unter Punkt 3 ausgeführt, ist die Umsetzung des Bebauungsplanes "Betriebsgelände Bendix" gescheitert. Ausgehend von dem starken Interesse der Stadt Dülmen, das Betriebsgelände mit seiner stadtbildprägenden Bedeutung einer neuen Nutzung zuzuführen, und der seit 1995/96 erfolgten Diskussion um die aufgrund der räumlichen Engpässe notwendige Erweiterung des Clemens-Brentano-Gymnasiums, entstand die Idee, einen zweiten Gymnasiumsstandort in den ehemaligen Spinnereigebäuden an der Friedrich-Ruin-Straße einzurichten. Diese Schulbaumaßnahme sollte als Schlüsselprojekt für die Revitalisierung des Gesamtgeländes Bendix dienen. Zur Prüfung des Vorhabens unter planerischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten wurden zwei Machbarkeitsstudien von der Stadt Dülmen in Auftrag gegeben: Das Büro Schmitz, Aachen, überprüfte den Umbau der Spinnereigebäude zum Gymnasium mit Dreifachturnhalle und ergänzenden sozialen Einrichtungen hinsichtlich Realisier- und Finanzierbarkeit. Die Landesentwicklungsgesellschaft NW überprüfte mittels eines städtebaulichen Testentwurfes die Durchführbarkeit des Gesamtprojektes, d.h. die Entwicklung des Restgeländes zum Wohnstandort mit begleitenden Einzelhandels-/Dienstleistungseinrichtungen. Aufgrund des positiven Ergebnisses der Machbarkeitsstudien und der in Aussicht gestellten Förderungen des Landes sowie der grundsätzlichen Zustimmung seitens der Bezirksregierung zur Einrichtung eines zweiten Gymnasiumsstandortes hat sich die Stadt Dülmen 1997 zum Ankauf des gesamten Betriebsgeländes entschlossen.

Um für die Revitalisierung des Geländes eine unter städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten attraktive Planungsgrundlage zu erhalten, hat die Stadt Ende 1997 sieben Planungsbüros mit der Erarbeitung vergleichender Entwicklungsstudien beauftragt, die nunmehr vorliegen. Da die Ergebnisse noch nicht in ein abschließendes städtebauliches Konzept, als Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplanentwurfes für das Gesamtgelände, eingearbeitet werden konnten, andererseits aber die Errichtung des Gymnasiums von besonderer Dringlichkeit ist, soll vorab in einem 1. Abschnitt für den Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem die öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Hier sollen neben der Errichtung eines 3-zügigen Gymnasiums in der Zweizylinderspinnerei eine Dreifachturnhalle nebst Jugend-, Sozial- und Kultureinrichtungen in der Dreizylinderspinnerei entstehen. Dabei soll die

stadtbildprägende, denkmalwerte Gestalt der Spinnereigebäude erhalten bzw. auf ihren ursprünglichen Zustand zurückgeführt werden.

Entsprechend den geplanten Nutzungszwecken werden die nichtüberbauten Außenflächen zu Schulhofflächen, Fahrrad- und Pkw-Stellplatzanlagen sowie sonstigen Wege-, Platz- und Grünflächen umgestaltet.

## 5 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die gesamte Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes "Bendix - Teil I" soll als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt werden. Eine Konkretisierung der geplanten Nutzung erfolgt durch die Zweckbestimmungen "Schule/Turnhalle" sowie "sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" (vorgesehen sind u.a. Jugendeinrichtungen, Holzwerkstätten und ein kleinerer Veranstaltungssaal).

Die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beschränken sich im wesentlichen auf den Bereich der bestehenden bzw. auf den ursprünglichen Bestand zurückzuführenden Bausubstanz im Geltungsbereich. Hierdurch werden einerseits die Voraussetzungen für die Umnutzung der erhaltens- bzw. denkmalwerten Spinnereigebäude geschaffen, andererseits aber durch das Freihalten eines größeren Umfeldes von weiteren baulichen Anlagen der städtebaulichen und historischen Bedeutung der Gebäude Rechnung getragen.

Durch die vergleichsweise eng gefaßte Begrenzung des Baufeldes erübrigt sich die Festsetzung einer Grundflächenzahl. Insbesondere zur Erhaltung der prägenden Raumkanten an der Friedrich-Ruin-Straße (hier kombiniert mit einer "Baulinie") und der Gebäudeproportionen der Spinnereigebäude werden im Bebauungsplan zwingende Traufhöhen festgesetzt, die sich an den vorhandenen Gebäudemaßen orientieren. Ausnahmen werden für untergeordnete Bauteile zugelassen.

Das Gemeinbedarfsgrundstück befindet sich in städtischem Besitz. Mit der Umnutzungsplanung ist das Dülmener Büro Kleihues + Kleihues beauftragt worden. Sobald die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, soll mit der Umnutzung der Gebäude begonnen werden.

## 6 BAULICHE GESTALTUNG

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen gem. § 86 BauONW zur baulichen Gestaltung von Gebäuden, da durch die bestehende Erhaltungssatzung und die laufenden Denkmalschutzverfahren der Gestaltungsspielraum für bauliche Veränderungen an den vorhandenen Spinnereigebäuden sowie für möglicherweise doch notwendige Neubaumaßnahmen eng begrenzt ist. Im übrigen ist die Stadt Dülmen als Eigentümerin selbst an der Erhaltung der stadtbildprägenden Gebäudegestalt interessiert.

## 7 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Gemeinbedarfsgrundstück grenzt unmittelbar an die vorhandene, verkehrsgerecht ausgebaute Erschließungsstraße "Friedrich-Ruin-Straße" an. Über diese Erschließungsstraße soll zunächst der gesamte nutzungsspezifische Verkehr abgewickelt werden. Im Zuge der Erschließung des gesamten Betriebsgeländes "Bendix" werden die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen über ein Fuß- und Radwegenetz an die verschiedenen Nutzungsbereiche innerhalb und außerhalb des Plangebietes angebunden. Der nutzungsbezogene Stellplatzbedarf wird auf dem Gemeinbedarfsgrundstück westlich und nördlich der Dreizylinder-Spinnerei nachgewiesen.

Zur Abwicklung des Schulbusverkehrs sollen die vorhandenen Haltepunkte im Bereich des Schulzentrums genutzt werden, so daß im Bereich des geplanten Gymnasiums keine zusätzlichen Halteeinrichtungen geschaffen werden müssen.

Das Gemeinbedarfsgrundstück ist zudem aufgrund der Nähe zum Bahnhof optimal an den schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV) anschlossen.

## 8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Kläranlage Dülmen ist ausreichend bemessen, um die zusätzlich anfallenden Abwässer aufzunehmen. Ein entsprechender Anschluß an den Schmutzwasserkanal ist an der Friedrich-Ruin-Straße vorhanden.

Es ist vorgesehen, einen Teil des anfallenden Dachflächenwassers aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen.

Die Beseitigung des übrigen Niederschlagswassers erfolgt nach der gemeindlichen Entwässerungsplanung auf der Grundlage des § 51a LWG i.V.m. der Entwässerungssatzung der Stadt Dülmen.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung, daß Stellplätze, Wege- und Schulhofflächen in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, wird der Abfluß des Niederschlagswassers vermindert bzw. erheblich verlangsamt.

Die Abfallbeseitigung ist durch das örtlich tätige Entsorgungsunternehmen sicherzustellen.

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Dülmen GmbH sichergestellt. Soweit bestehende Versorgungsleitungen nicht ausreichend sind, ist ein Anschluß an das Versorgungsnetz im Zusammenhang mit der Gesamterschließung des ehem. Betriebsgeländes vorgesehen.

## 9 IMMISSIONSSCHUTZ

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

Bei der Stellplatzanlage westlich der Dreizylinder-Spinnerei handelt es sich um eine nutzungsspezifische Anlage mit entsprechend geringer An- und Abfahrtsfrequenz. Eine über ein allgemein verträgliches Maß hinausgehende Immissionsbe-

lastung ist für die nördlich angrenzenden Wohngebiete nicht zu erwarten.

#### 10 MASSNAHMEN ZUR BODENORDNUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da die Stadt Dülmen selbst Eigentümerin der Fläche ist.

#### 11 ALTLASTEN

Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93/5 "Betriebsgelände Bendix" ist im Jahre 1993 die Altlastensituation auf dem gesamten Betriebsgelände durch das Büro Dr. Weßling, Altenberge, untersucht worden. Dabei wurden verschiedene, lokal begrenzte Bodenverunreinigungen festgestellt. Erste Sanierungsmaßnahmen sind noch im gleichen Jahr durchgeführt worden. Die Stadt Dülmen hat das Büro Dr. Weßling mit der weiteren Untersuchung der Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sowie der Aufstellung eines Sanierungsplanes beauftragt. Der Sanierungsplan und die ggf. erforderliche Beseitigung der Altlasten wird mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Insgesamt ist davon auszugehen, daß die festgestellten Altlasten der künftig vorgesehenen Gemeinbedarfsnutzung nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Der Planbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Dies ist vor allem bei erschließungsbedingten Bodeneingriffen zu berücksichtigen.

#### 12 DENKMALSCHUTZ

Die Textilfabrik Bendix hatte sich seit der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts als städtebaulich bedeutsame Industrieanlage in der Stadt Dülmen entwickelt.

Architektonische Merkmale stellen insbesondere das Lagerhaus an der Lüdinghauser Straße aus dem Jahre 1902 und die großen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bendix - Teil I" liegenden, Spinnereigebäude an der Friedrich-Ruin-Straße aus den Jahren 1908 und 1924 dar. Die vorgefundenen Stilrichtungen entstammen der Gründerzeit sowie dem Übergang zum funktionellen Industriebau der 20er Jahre.

Im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW liegen für die Erhaltung dieser wichtigen Zeugnisse der industriellen Entwicklung von Dülmen städtebauliche und wissenschaftliche Gründe vor. Das Lagerhaus an der Lüdinghauser Straße wurde am 17.07.1989 in die Baudenkmalliste der Stadt Dülmen eingetragen. Für die beiden Spinnereigebäude wird eine entsprechende Eintragung z. Zt. vorbereitet.

Zur Sicherung ihrer stadtbildprägenden Bedeutung hat die Stadt Dülmen für den Bereich der beiden Spinnereigebäude am 28.06.1996 eine Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Die Stadt Dülmen hat sich mit dem Entschluß, die beiden Spinnereigebäude für öffentliche Nutzungszwecke umzubauen, die Aufgabe gestellt, diese für das Dülmener Stadtbild wichtigen Gebäude zu erhalten und langfristig zu sichern. Die

Erhaltungs- und Umbaumaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

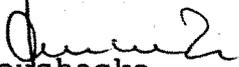
Das Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, vermutet im Planbereich die Existenz eines bronze-eisenzeitlichen Urnengräberfeldes und eines früh- bis hochmittelalterlichen Siedlungsareals. Eine im Oktober 1994 durchgeführte archäologische Voruntersuchung ergab, daß im Planbereich keine großflächigen Befunderhaltungen zu erwarten sind. Dennoch ist während der Bauarbeiten mit Einzelfunden zu rechnen, die dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen sind. Dem Amt ist frühzeitig Zugang zu den Fundstellen zu gewähren.

### 13 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Die Realisierung des Bebauungsplanes "Bendix - Teil I" stellt nur einen geringen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da einerseits nur bestehende Gebäude im Plangebiet dem verfolgten öffentlichen Nutzungsziel entsprechend umgebaut werden und andererseits der überwiegende Teil des Gemeinbedarfsgrundstückes bereits versiegelt ist. Ein entsprechender Eingriff findet lediglich im Bereich der Rasenfläche östlich der Zweizylinder-Spinnerei statt. Hier soll künftig der Schulhof des Gymnasiums entstehen. Der Eingriff wird jedoch dadurch minimiert, daß nur luft- und wasserdurchlässige Materialien verwendet werden dürfen. Die im Bereich des geplanten Schulhofes vorzufindenden Obst- und Laubgehölze sind als erhaltenswerte Baumsubstanz anzusehen und werden gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als solche geschützt.

Da noch kein konkreter Plan für die Gestaltung der Außenflächen vorliegt, kann eine differenzierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung derzeit noch nicht vorgenommen werden. Dies soll im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Bendix - Teil II" (Restfläche) erfolgen. Es ist jedoch aufgrund der eingriffsmindernden Festsetzungen im Bebauungsplan "Bendix - Teil I" und der beabsichtigten Entsiegelungsmaßnahmen (z.B. Baumpflanzungen im Bereich von Stellplatzanlagen, wegebegleitende Grünanlagen etc.) nicht mit einer negativen Bilanz für das Gemeinbedarfsgrundstück zu rechnen. Sofern dennoch Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden sollten, können diese auf dem übrigen Gelände, ggf. außerhalb des Betriebsgeländes, durchgeführt werden.

Aufgestellt:  
STADT DÜLMEN  
Dülmen, den 18.05.1998  
D III - FB Stadtentwicklung -  
I.V.

  
Leushacke  
Beigeordneter

N i e d e r s c h r i f t

über die Bürgerversammlung am 25. 02. 1998 in der Aula des Schulzentrums zu

1. der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes,
2. der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93/5 "Betriebsgelände Bendix",
3. der Aufstellung des Bebauungsplanes "Bendix",

an der teilgenommen haben:

BGO Leushacke	als Versammlungsleiter
Herr Bertelt	LEG
Herr Reitemeyer	Schriftführer

Die weiteren Versammlungsteilnehmer sind der dieser Niederschrift als Anlage beigefügten Teilnehmerliste zu entnehmen.

Beginn der Veranstaltung: 18.00 Uhr  
Ende der Veranstaltung: 19.15 Uhr

BGO Leushacke eröffnete die Veranstaltung. Er begrüßte die interessierten Bürger, die Vertreter aus der Kommunalpolitik, die erschienenen Stadtplaner und Architekten, die Vertreter von Presse und Rundfunk.

Die im Hintergrund aufgehängten vielfältigen Pläne seien das Ergebnis der seit Ende 1997 laufenden vergleichenden Entwicklungsstudie. Diese Pläne würden im weiteren Verfahren durch Herrn Bertelt von der LEG vorgestellt.

Da über diesen Termin durch Herrn Reitemeyer als Schriftführer eine Niederschrift gefertigt wird, bat er alle Diskussionsteilnehmer, vorab ihren Namen zu nennen, damit ihr Wortbeitrag im Protokoll festgehalten werden kann.

Zur Historie ist folgendes festzustellen:

Seit dem 14.10.1992 befassen sich die politischen Gremien dieser Stadt mit dem ehemaligen Betriebsgelände Bendix auf planungsrechtlicher Ebene. Der für dieses Gebiet aufgestellte Be-

bauungsplan "Betriebsgelände Bendix" wurde im Dezember 1994 rechtskräftig. Eine Umsetzung dieses Planes scheiterte aus vielfältigsten Gründen.

Seit ca. 1995/96 erfolgte die Diskussion bezüglich der Erweiterung des Clemens-Brentano-Gymnasiums, da das vorhandene Raumangebot nicht mehr ausreichend war. Es entstand die Idee, ein weiteres Gymnasium für Dülmen durch Umbau in den ehemaligen Spinnereigebäuden zu etablieren. Diese Schulbaumaßnahme sollte als Schlüsselprojekt für die Revitalisierung des Gesamtgeländes Bendix dienen. Zur Prüfung des Vorhabens wurden zwei Machbarkeitsstudien erstellt: Das Büro Schmitz, Aachen, überprüfte den Umbau der Spinnereigebäude zum Gymnasium (incl. Dreifach-Turnhalle) hinsichtlich Realisier- und Finanzierbarkeit; die LEG NW überprüfte mittels eines städtebaulichen Testentwurfes die Durchführbarkeit des Gesamtprojektes, d.h. die Entwicklung zum Wohnstandort mit begleitenden Einzelhandels-/Dienstleistungseinrichtungen. Die Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudien wurden der Bürgerschaft im Sommer 1997 vorgestellt. Aufgrund dieser Machbarkeitsstudien und der daraus resultierenden Förderzusagen des Landes ist ein Ankauf des Betriebsgeländes Bendix erfolgt. Ein Arbeitskreis aus Vertretern der Kommunalpolitik und der Verwaltung beschloß, für die Umsetzung der Hochbaumaßnahmen (Gymnasium und Sporthalle) das Büro Kleihues + Kleihues, Dülmen, zu beauftragen.

Für die vergleichende Entwicklungsstudie wurden sieben Architektur- und Städtebaubüros ausgewählt, davon drei aus Dülmen und vier auswärtige. Das Ergebnis der Auswahlkommission, die am 17.02.1998 getagt hat, wird durch Herrn Bertelt vorgestellt. Insgesamt sind sieben unterschiedliche Arbeiten mit qualitativ hochwertigen Ergebnissen vorgelegt worden. Dabei zeichnen sich insbesondere die Dülmener Büros Böckermann + Schlieker sowie Eschen durch die angedachten künftigen Nutzungen des Lagerhauses zusätzlich aus. Durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes "Bendix" soll zügig formales Baurecht geschaffen werden, damit zunächst eine Umsetzung des Gymnasiums und der Sporthalle mit Jugendbereich erfolgen kann.

Anhand einer Overhead-Folie erläuterte BGO Leushacke sodann die vorgesehene 27. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im nord-

westlichen Teil des Plangebietes, im Bereich des ehemaligen Lagerhauses, soll künftig im FNP eine Sonderbaufläche dargestellt werden, um die Grundlage für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandels mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu schaffen. Daran schließt sich östlich eine Mischbaufläche an. Die Fläche um das Gymnasium und die Sporthalle mit Jugendbereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen. Im südwestlichen Teil des Geländes ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt, während sich die dann anschließende Fläche in Richtung Kreuzweg als Wohnbaufläche darstellt.

Fragen der Anwesenden zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes ergaben sich nicht.

Auch zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93/5 "Betriebsgelände Bendix" wurden Fragen nicht gestellt.

Sodann erteilte BGO Leushacke Herrn Bertelt von der LEG das Wort.

Herr Bertelt führte folgendes aus:

Die Verfahrensweise im Rahmen der vergleichenden Entwicklungsstudie sieht ein zweistufiges Verfahren vor. Die erste Stufe, zu der sieben Büros eingeladen worden sind, davon drei aus Dülmen und vier auswärtige, sah die Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes ohne Schulgrundstück vor. Das Ergebnis dokumentiert sich in den ausgehängten Plänen. Über dieses städtebauliche Gesamtkonzept hat am 17.02.1998 ein Abschlußkolloquium stattgefunden, in dem die Auswahlkommission bestimmte Kriterien zu den einzelnen Plänen herausgestellt hat.

Sodann erläuterte er die einzelnen eingereichten Arbeiten anhand von Overhead-Folien. Als Ergebnis bleibt festzustellen, daß die Auswahlkommission im Abschlußkolloquium folgende Festlegungen getroffen hat:

- a) Festlegung der grundsätzlichen Straßensysteme,
- b) Anordnung der Baufelder und die Bebauungs-/Nutzungsmöglichkeiten,
- c) Verteilung und Lage öffentlicher und privater Grünflächen,

d) zu erhaltende und umzunutzende Gebäude.

Diese Vorgaben sind in ein Architekturkonzept einzuarbeiten, das die zweite Stufe des Verfahrens bildet. Den beteiligten sieben Büros werden dazu nähere Erläuterungen in einem Einstiegskolloquium zur zweiten Phase am 03.03.1998 gegeben. In einem Abschlußkolloquium am 18.05.1998 wird über

- a) Nutzungsdetails (z.B. Geschößwohnung, Einzelhandel, den Bereich, der für flächensparendes Wohnen vorgesehen ist),
  - b) Bauform (z.B. Dachform, Staffelung von Gebäuden),
  - c) Materialien,
  - d) Erschließungsdetails,
- entschieden.

Das Grundlagenkonzept wurde den Anwesenden anhand einer Overhead-Folie vorgestellt und ist dieser Niederschrift als Anlage beigelegt.

Sodann war den Erschienenen Gelegenheit gegeben, zu den Planunterlagen Fragen zu stellen.

Herr Hummelt erkundigte sich, welche Funktion die LEG in diesem Verfahren habe und ob es zutreffe, daß Wohnbaugrundstücke in einer Größe von 150 m<sup>2</sup> ausgewiesen seien.

Herr Bertelt erwiderte darauf, daß die LEG ausschließlich mit der Betreuung der Maßnahme beauftragt worden sei. Hinsichtlich der Grundstücksgröße treffe es zu, daß von einem Büro als Systemskizze ein solcher Vorschlag unterbreitet worden sei. Das bedeute jedoch nicht, daß dies in der Umsetzung so erfolgen müsse, da auch eine völlig andere Grundstücksteilung möglich sei.

Herr Specht fragte an, ob es Untersuchungen zur Marktfähigkeit der einzelnen Nutzungs- und Bauformen gäbe.

Nach Auskunft von BGO Leushacke gibt es eine Wohnflächenbedarfsprognose. Außerdem gibt es eine Konzeption zu Parken und Einzelhandel, die die weitere Grundlage für diesen Bereich ebenfalls bilden. Der ausgewählte Entwurf lasse eine Anpassung

an die jeweilige Marktlage zu, was wesentlicher Grund für die Auswahl gewesen sei.

Herr Strätker erkundigte sich nach der vorgesehenen Erschließung.

Nach Aussagen von Herrn Bertelt ist eine äußerst sparsame Erschließung für den gesamten Bereich vorgesehen. Eine durchgehende West-Ost-Verbindung ist lediglich in Form eines Fuß- und Radweges vorgesehen. Neben einer Haupteerschließungsstraße für die geplante Wohnbebauung im Ostteil des Geländes sollen die übrigen Wohnquartiere möglichst über nicht befahrbare Wohnwege erschlossen werden.

Frau Schöpff erkundigte sich, ob die im Plan ausgewiesenen beiden Stellplatzanlagen gebaut würden.

Nach Aussagen von BGO Leushacke handelt es sich, wie bereits im Plan dargestellt, um Parkplatzvarianten.

Herr Wansing fragte an, wie viele Straßen zur Straße An der Wette führen würden.

Nach Aussagen von Herrn Bertelt ist lediglich eine Anbindung an die Straße "An der Wette" vorgesehen. Eine zunächst vorgesehene weitere Anbindung an die Straße "An der Wette" war nicht im Sinne der Auswahlkommission. Alternativ soll hier über eine Anbindung an den Kreuzweg nachgedacht werden.

Herr Lödding erkundigte sich nach der Anzahl der vorgesehenen Wohnungseinheiten.

Nach Aussagen von Herrn Bertelt werden es etwa 230 sein.

Herr Liesert fragte an, ob nicht ein Interessenkonflikt zwischen dem Gymnasium und dem Wohnen insbesondere hinsichtlich des Schulbusverkehrs entstehen könne.

Nach Auskunft von BGO Leushacke werden die Schulbusse weiterhin nur das bisherige Gymnasium, d.h. die Straße "An der Kreuzkirche" anfahren. Von daher haben die Schüler einen maximalen Fuß-

weg von rd. 200 m zum neuen Gymnasium. Dabei müsse noch überlegt werden, ob die derzeitige Fußgängerampel richtig plaziert sei.

Herr Hummelt erkundigte sich, ob der gesamte Grünflächenbereich als "öffentliches Grün" verbleibt.

Nach Aussagen von BGO Leushacke soll lediglich ein Minimum der Grünfläche im Eigentum der Stadt verbleiben. Dies treffe insbesondere für den Bereich der hervorragenden Grünanlage um die ehemalige Villa zu. Im nördlichen Bereich dieser Parkanlage sei durch das Architekturbüro Kleihues + Kleihues ein Dienstleistungsgebäude (Café, Restaurant o.ä.) geplant.

Auf die Nachfrage von Herrn Hummelt nach der Größe der geplanten Grünfläche konnten von BGO Leushacke dazu im Moment keine Aussagen gemacht werden.

Frau Steppke erkundigte sich nach der geplanten Geschossigkeit der Bebauung zum Kreuzweg hin.

Nach Aussagen von Herrn Bertelt ist dort eine dreigeschossige Bebauung plus Dachgeschoß vorgesehen.

Herr Schulze Berning erkundigte sich nach den vorgesehenen Einzelhandelsobjekten und ob diese ausschließlich auf das Lagerhaus beschränkt seien.

Nach Aussagen von BGO Leushacke sieht das Innenstadtentwicklungskonzept für den Bereich um das Lagerhaus eine Einzelhandelskonzentration vor. Dabei sind in diesem Bereich ein SB-Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment und ein Lebensmitteldiscounter mit zusammen etwa 2.000 qm Verkaufsfläche sowie weitere kleinere Läden als ergänzendes Angebot vorstellbar.

Herr Schulze Berning fragte weiter nach, ob tatsächlich für diesen Bereich noch ein Bedarf an Lebensmittelmärkten gegeben sei.

Nach Aussagen von BGO Leushacke ist dies der Fall, wie auch die im Rahmen der Einzelhandelsanalyse ermittelten Verkaufsflächenpotentiale verdeutlichten.

Herr Ruskamp verwies auf die abgelehnten eigenen Wünsche zum Bau eines Lebensmittelmarktes im Bereich der Münsterstraße/"Alter Ostdamm". Insoweit könne er nicht verstehen, daß man hier einen weiteren Lebensmittelmark zulassen wolle.

Nach Aussagen von BGO Leushacke ist in dem von Herrn Ruskamp angesprochenen Bereich bereits ein Überangebot an Lebensmittelmärkten. Anders sieht es jedoch im Bereich von Bendix aus, der auch eine gewisse Bedarfsfunktion für das östliche Stadtgebiet, insbesondere für den Entwicklungsbereich Dernekamp, erfüllt.

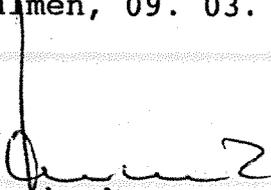
Herr Liesert fragte an, ob bereits Vorstellungen für die alte Bleicherei und Färberei bestünden. Er selbst habe Kontakte zu Investoren, die möglicherweise Interesse an diesen Bereichen hätten.

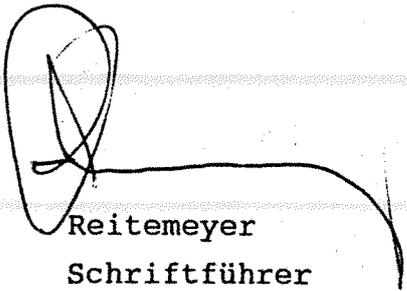
Herr Leushacke bat ihn, sich in dieser Frage an die LEG zu wenden.

Da keine weiteren Fragen mehr anstanden, wies BGO Leushacke abschließend darauf hin, daß alle Bürger im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes "Bendix" die Möglichkeit haben, Bedenken und Anregungen zum Plan geltend zu machen. Diese Offenlage wird nach vorheriger Bekanntmachung einen Monat lang im Rathaus erfolgen.

Mit einem Dank an die Erschienenen schloß er die Sitzung.

Dülmen, 09. 03. 1998

  
Leushacke  
Versammlungsleiter

  
Reitemeyer  
Schriftführer

Anlagen