

Nr.: BA 287-98
öffentlich

Beschlußvorlage

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

Bau.-A.	03.12.1998	22	einstimmig	
Stadtv.-V. (Entscheidung)	17.12.1998	26	einstimmig	

Tagesordnungspunkt:

- a) Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93/5 "Betriebsgelände Bendix"
- aa) Beratung und Beschluß über Anregungen
- ab) Beschluß über die Begründung
- ac) Satzungsbeschluß

- b) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98/1 "Bendix - Teil I"
- ba) Beratung und Beschluß über Anregungen
- bb) Beschluß über die Begründung
- bc) Satzungsbeschluß

zu aa) und ba):

Während der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanentwürfe gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 30.07.1998 bis einschließlich 31.08.1998 sind nachfolgend zu behandelnde Anregungen vorgebracht worden.

Beschlußentwürfe:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

1. Der Anregung der Deutschen Telekom - Niederlassung Münster - mit Schreiben vom 31.08.1998 (Anlage 1) bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung der Ton- und Fernseh-Rundfunkversorgung wird durch Festsetzung maximaler Gebäudehöhen, die den Bestand nicht überschreiten, entsprochen.
2. Der Anregung des Staatlichen Umweltamtes Münster mit Schreiben vom 24.08.1998 (Anlage 2) wird entsprochen.
3. Den Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld mit Schreiben vom 08.09.1998 (Anlage 3) wird entsprochen.

STADT DÜLMEN:

Gegenüber dem öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf werden die Rechtsgrundlagen um den Punkt "Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen" ergänzt.

Begründung:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

zu 1.:

Deutsche Telekom - Niederlassung Münster - mit Schreiben vom 31.08.1998 (Anlage 1)

Der von der Deutschen Telekom als Anregung zu verstehende Hinweis, daß mit einer Beeinträchtigung der Ton- und Fernseh-/Rundfunkversorgung für den Fall zu rechnen sei, daß die vorhandene Bebauung durch einzelne Bauwerke um mehr als 6,0 m überragt würde, steht in inhaltlichem Zusammenhang mit der Lage des Plangebietes im Bereich einer Richtfunktrasse. Da im Hinblick auf das Ziel, die beiden Spinnereigebäude zu erhalten und umzunutzen, der Bebauungsplan maximale First- und Traufhöhen festsetzt, die sich am Bestand orientieren, bleiben Konflikte im o.g. Zusammenhang grundsätzlich ausgeschlossen.

(Anmerkung: Der in o.g. Schreiben enthaltene Hinweis zur Koordinierung der Baumaßnahmen ist für den planerischen Abwägungsvorgang ohne Belang, wird jedoch dem zuständigen Fachbereich der Stadt Dülmen zugeleitet.)

zu 2.:

Staatliches Umweltamt Münster mit Schreiben vom 24.08.1998 (Anlage 2)

Das Staatliche Umweltamt regt an, daß, soweit bei den Arbeiten zur Umnutzung der Spinnereigebäude oder bei Bodeneingriffen bisher nicht bekannte Kontaminationen festgestellt werden, die Bauarbeiten einzustellen sind und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde zwecks Abstimmung der weiteren Verfahrensweise zu informieren ist. Dabei handelt es sich hierbei um bereits in der Abfallgesetzgebung und den Arbeitsschutzbestimmungen verankerte Vorschriften, die grundsätzlich zu beachten sind.

Derzeit wird sowohl für die noch nicht beseitigten Bodenaltlasten als auch für die kontaminierten Bereiche in den Spinnereigebäuden durch das Büro Weßling, Altenberge, ein Sanierungskonzept erarbeitet, das entsprechend mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Coesfeld abgestimmt wird.

zu 3.:

Untere Landschaftsbehörde (ULB) des Kreises Coesfeld mit Schreiben vom 08.09.1998 (Anlage 3)

Der Anregung der ULB, im ebenfalls laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Bendix - Teil II" (nicht wie im Schreiben fälschlicherweise angegeben "Bendix - Teil I"!) eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Gesamtgelände vorzulegen, wurde bereits gefolgt. Der vom Büro ÖKON, Münster, erstellte Grünordnungsplan ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebau-

ungsplanes "Bendix - Teil II" der ULB vorgelegt worden. Anregungen wurden daraufhin nicht vorgebracht (s. Beschlüßvorlage BA 288-98). Die außerdem im o.g. Schreiben vorgebrachte Anregung, daß die vorhandene Parkanlage zu berücksichtigen ist, ist für den Abwägungsvorgang des anstehenden Planverfahrens nicht relevant, da die ehemalige Parkanlage außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Die Anregung wurde jedoch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Bendix - Teil II" beachtet (s. Beschlüßvorlage BA 288-98).

Weitere Anregungen Träger öffentlicher Belange sind nicht vorgebracht worden. Verfahrenstechnische Hinweise des Lippeverbandes zur Abwasserbehandlung werden dem zuständigen Fachbereich der Stadt Dülmen zur Kenntnis gegeben.

STADT DÜLMEN:

Im Rahmen einer redaktionellen Änderung werden die Rechtsgrundlagen um den Punkt "Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 in der zur Zeit geltenden Fassung" ergänzt. Die Grundzüge der Planung werden von dieser Änderung nicht berührt.

Anregungen von privaten Einwendern sind nicht vorgebracht worden.

zu ab) und bb):

Beschlußentwurf:

Die Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93/5 "Betriebsgelände Bendix" und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98/1 "Bendix - Teil I" sowie zu den darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW, in den jeweils zur Zeit geltenden Fassungen, wird in der gegenüber der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes inhaltlich unveränderten Form beschlossen.

Begründung:

Die Begründung zur Aufhebung bzw. Neuaufstellung der Bebauungspläne hat an der Beschlußfassung zu den Bebauungsplänen teilzunehmen, ohne jedoch einen formellen Bestandteil des Satzungsbeschlusses darzustellen. Da sich die Aufhebung des Bebauungsplanes "Betriebsgelände Bendix" und die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bendix - Teil I" inhaltlich und teilweise auch räumlich überschneiden, ist die Begründung zu beiden Planverfahren in einem Textdokument zusammengefaßt (Anlage 4).

zu ac):

Beschlußentwurf:

Gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW S. 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung, wird die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.

93/5 "Betriebsgelände Bendix" der Stadt Dülmen in der Gemarkung Dülmen Stadt als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan, das Ergebnis der Prüfung und die Entscheidung über die Anregungen sowie die Begründung zur Aufhebung des Planes werden als gesonderte Niederschrift gem. § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 in der zur Zeit geltenden Fassung festgehalten und beim Stadtentwicklungsamt der Stadt Dülmen aufbewahrt.

Begründung:

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

zu bc):

Beschlußentwurf:

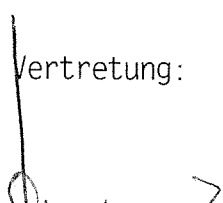
Gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW S. 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung, wird der Bebauungsplan Nr. 98/1 "Bendix - Teil I" der Stadt Dülmen in der Gemarkung Dülmen-Stadt, bestehend aus dem Plangrundriß, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 in der zur Zeit geltenden Fassung in der nach Offenlage des Planentwurfes redaktionell ergänzten Fassung als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan, das Ergebnis der Prüfung und die Entscheidung über die Anregungen sowie die Begründung des Planes werden als gesonderte Niederschrift gem. § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 in der zur Zeit geltenden Fassung festgehalten und beim Stadtentwicklungsamt der Stadt Dülmen aufbewahrt.

Begründung:

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

In Vertretung:


Leuschacke
Beigeordneter

DER STADTDIREKTOR
Fachbereich 11

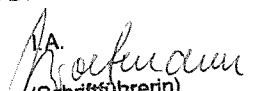
Dülmen, 19.12.98

Urschr.

FD 612

zurückgereicht.

Beschlossen entsprechend Beschlußentwurf.


A. Kockmann
(Schriftführerin)

Deutsche Telekom AG, Niederlassung Münster
Postfach 2767, 48014 Münster

Stadt Dülmen
Postfach 15 51

48236 Dülmen

Stadtverwaltung
Dülmen

Eing.: 01. Sep. 1998

Amt 61 Anl.

ANLAGE 1

119

Ihre Referenzen Scho./Wa. v. 02.07.1998
Unser Zeichen SuN L 3.3 B 8511/2; Reg.-Nr.: 649/98
Durchwahl (02 51) 9 00-72 39
Datum 31. August 1998
Betrifft 27. Änderung d. Flächennutzungspl. der Stadt Dülmen
Aufheb. d. Bebauungspl. Nr. 93/5 "Betriebsgel. Bendix"
Aufstellung d. Bebauungspl. Nr. 98/1 "Bendix - Teil I"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr. Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung unseres Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten. Falls einzelne Bauwerke die vorhandene Bebauung um mehr als 6 m überragen, muß mit Beeinträchtigungen der Ton- und Fernseh-Rundfunkversorgung durch Abschattung und/oder Reflexion gerechnet werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserer Niederlassung Münster, BZN 64 (Bezirksbüro Zugangsnetz) Coesfeld, Borkener Str. 138, in 48653 Coesfeld, Telefon (0 25 41) 9 34-1 30, so früh

Hausanschrift Deutsche Telekom AG
Postanschrift Niederlassung Münster, Dahlweg 100, 48153 Münster
Telekontakte Postfach 2767, 48014 Münster
Telefon (02 51) 9 00-0, Telefax (02 51) 9 00-51 09, T-Online (02 51) 9 00 51 47
email: nl-mstr@04.mstr.telekom400.dbp.de
Konten Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 166 071 667
Aufsichtsrat Prof. Dr. Helmut Sihler (Vorsitzender)
Vorstand Dr. Ron Sommer (Vorsitzender), Detlev Buchal, Dr. rer. nat. Hagen Hultsch, Dr. Heinz Klinkhammer,
Dr. Joachim Kröske, Dipl.-Ing. Gerd Tenzer
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 6794, Sitz der Gesellschaft Bonn, UST-ID.Nr. DE 1234575223
Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001

Datum 31. August 1998
Empfänger Stadt Dülmen
Blatt 2

wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn,
schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Herbert Weisner
Herbert Weisner

i. A.

Reinhard Czura
für Reinhard Czura

ANLAGE 2

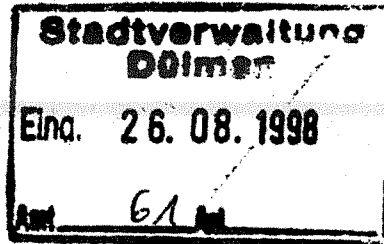
Staatliches Umweltamt Münster



StUA Münster · Postfach 84 40 · 48045 Münster

Stadt Dülmen
Der Stadtdirektor
Postfach 1551

48236 Dülmen



Hausanschrift
Nevinghoff 22 · 48147 Münster

☎ 0251/2375-0 · Fax: 0251/2375-222

Durchwahl 2375-284

Mein Zeichen 27.2/1-1.4-Hi
27.2/2-1.4/V93/5-Hi
27.2/2-1.4/V98/1-Hi

Auskunft erteilt Herr Hisler

Datum 24. August 1998

Handwritten notes:
Wu 2618
27.2/2-1.4/V98/1-Hi
→ 612 W. H. S.

- Betr.:** a) 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen
b) Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 93/5 „Betriebsgelände Bendix“
c) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98/1 „Bendix - Teil I“

hier: Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Bezug: Dortiges Schreiben vom 02.07.1998
Ihr Zeichen Scho./Wa.

Altlasten

Sofern bei den erforderlichen Bauarbeiten für die geplante Umnutzung der Betriebsgebäude der Zylinderspinnerei oder bei Bodeneingriffen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 98/1 „Bendix I“ bisher nicht bekannte Kontaminationen festgestellt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die Untere Abfallwirtschaftbehörde des Kreises Coesfeld zu informieren, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet.

Kernarbeitszeit von 8.30 - 12.00 Uhr und 13.30 - 15.00 Uhr

Mit dem Bus ab Hauptbahnhof Linie 17 bis Haltestelle Arbeitsamt. Mit der DB Richtungen Gronau und Rheine bis Haltepunkt Nord.

Bei Schadensfällen in den Bereichen Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft und Bodenschutz außerhalb der Dienstzeit:

☎ 0201-714488 (Nachrichtenbereitschaftszentrale Essen)

Bezüglich der o.g. Bauleitplanung werden aus den übrigen Belangen des Staatlichen
Umweltamtes Münster keine Anregungen vorgetragen.

Im Auftrag



(Hisler)

ANLAGE 3

**KREIS
COESFELD**
DER OBERKREISDIREKTOR

Kreis Coesfeld, Friedrich-Ebert-Str. 7, 48653 Coesfeld
Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadtdirektor Dülmen
Planungsamt
Postfach 1551

48236 Dülmen

Stadtverwaltung
Dülmen
Eing.: 09. Sep. 1998
Amt 61 Anl.

Amt: 01
Aktenzeichen: dü 70
Auskunft: Frau Sörries
Gebäude: Kreishaus I, Friedrich-Ebert-Str. 7
Zimmer-Nr.: 228
Telefon: 02541 / 18-526
Zentrale: 02541 / 18-0
Telefax: 02541 / 18-170

Datum: 08.09.1998

Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitiger Beteiligung der
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
hier: 27. Änderung des Flächennutzungsplanes,
Aufhebung des Bebauungsplanes "Betriebsgelände
Bendix", Aufstellung des Bebauungsplanes "Bendix
- Teil I"

Gegen die o.g. genannten Planentwürfe bestehen seitens des
Kreises Coesfeld keine Bedenken.

Die Untere Landschaftsbehörde weist darauf hin, daß im ange-
kündigten nachfolgenden Aufstellungsverfahren "Bendix-Teil I"
eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den gesamten Pla-
nungsbereich vorgelegt werden sollte. Die vorhandene Park-
anlage ist zu berücksichtigen (vgl. Untersuchung Büro freiraum
im Auftrag der Stadt Dülmen).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sörries

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 Gymnasiumstandortes 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 Schulhoffflächen, 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 Gebäudemmaßen 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 ATTLASTEN

Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93/5 "Betriebgelände 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 eingriffsminimierenden 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