

Beschluß-Vorlage

für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung

am 26. 06. 1984

Punkt 18 der Tagesordnung

Betr.: Bebauungsplan-Entwurf Nr. 84/2 "Thier zum Berge" in der Gemarkung Dülmen-Stadt und Dülmen-Kspl. der Stadt Dülmen;

- hier:
- a) Einstellung der Planungsarbeiten für die Ausweisung eines Gewerbegebietes;
 - b) Neuaufstellung des Bebauungsplan-Entwurfes zwecks Ausweisung eines Sondergebietes (§ 11 BauNVO 1977) durch die Planverfasser;
 - c) Ggf. Änderung des Bebauungsplanes "Borgplacken" zwecks Ausweisung eines Sondergebietes an der Halterner Straße.

(vgl. Hochbauausschuß vom 9.11.1982, TOP 3, 25.1.1984, TOP 15, und 8.5.1984, TOP 6
Stadtverordnetenversammlung vom 25.11.1982, TOP 9 und 16.2.1984, TOP 27)

Beschlußentwurf:

Zu a):

Die Planungsarbeiten zur Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 84/2 "Gewerbegebiet Thier zum Berge" werden mit dem heutigen Datum eingestellt. Die derzeitige Planungskonzeption wird nicht weiter verfolgt.

Zu b):

Gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) wird die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Thier zum Berge" - jetzt zum Teil Sonderbaufläche - in der Gemarkung Dülmen-Stadt tlw. und Gemarkung Dülmen-Kspl. tlw. der Stadt Dülmen entsprechend dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.11.1982, TOP 9, bestätigt.

Statt der bisher vorgesehenen Konzeption eines gegliederten Gewerbegebietes soll nunmehr ein Sondergebiet zwecks Ansiedlung von Handelsbetrieben, z.T. insbesondere eines SB-Warenhauses mit ca. 6.000 qm Verkaufsfläche (§ 11 BauNVO) festgesetzt werden. Der Bebauungsplan-Entwurf ist von den Planverfassern mit dieser Zielrichtung neu aufzustellen.

Zu c):

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78/2 "Borgplacken" der Stadt Dülmen gemäß § 2 Abs. 6 i.V.m. § 2 Ans. 1 BBauG wird zugelassen.

Begründung:

Zu a):

Das im April 1984 von der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK), Nürnberg, erstellte "Gutachten zur Erhaltung und Förderung der Einkaufsattraktivität der Stadt Dülmen" hat u.a. gezeigt, daß bei der Ansiedlung eines neuen SB-Warenhauses von etwa 6.000 m² Verkaufsfläche im Stadtbezirk Dülmen-Mitte mit negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 nicht zu rechnen ist. Die Ansiedlung eines derartigen Objektes in Dülmen wird von den Gutachtern grundsätzlich befürwortet.

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf das diesbezügliche Gutachten verwiesen.

Als Standort für die Ansiedlung dieses Objektes wird der Bereich des Bebauungsplangebietes "Thier zum Berge" vorgeschlagen, für den die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sind. Das gleiche gilt für den Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen, der parallel u.a. für diesen Standort zu ändern ist.

Da das Planaufstellungsverfahren für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Thier zum Berge" in der Gemarkung Dülmen-Stadt tlw. und Gemarkung Dülmen-Kspl. tlw. der Stadt Dülmen von der Ausweisung eines gegliederten Gewerbegebietes bislang ausgegangen ist, für die Ansiedlung eines SB-Warenhauses der o.a. Größenordnung jedoch die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO erforderlich ist, muß die bislang verfolgte Planungskonzeption zur Ausweisung eines Gewerbegebietes z.T. als überholt angesehen werden. Die Planungsarbeiten hierfür sind deshalb einzustellen.

Zu b):

Der unter dem 25.11.1982, TOP 9, von der Stadtverordnetenversammlung gefaßte Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluß kann hinsichtlich der Abgrenzung des Plangebietes bestätigt werden.

Statt der bislang verfolgten Ausweisung eines gegliederten Gewerbegebietes sind die Planungsarbeiten entsprechend den Erkenntnissen des o.a. GfK-Gutachtens dahingehend umzustellen, daß nunmehr die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO 1977 durchgeführt wird.

Für die mit der Aufgabe betrauten Planverfasser bedeutet dies, daß die bisherigen Planungsarbeiten überholt sind und unter Beachtung der neuen Planungskonzeption mit geänderter Zielsetzung neu durchzuführen sind. Es kann davon ausgegangen werden, daß wesentliche, grundlegende Erkenntnisse und Überlegungen bei der Neuaufstellung mit verwertet werden können.

Zu c) :

Sofern als Standort für die Ansiedlung eines SB-Warenhauses in der o.a. Größenordnung ein Standort im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 78/2 "Borgplacken" gewählt werden sollte, ist der rechtskräftige Bebauungsplan "Borgplacken" gemäß § 2 Abs. 6 i.V.m. § 2 Abs. 1 BBauG zu ändern. Die Zulassung einer derartigen Änderung mit dem Ziel der Neufestsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNBO bedarf der Beschlußfassung.

Sowohl bei der Neuaufstellung des Bebauungsplan-Entwurfes "Gewerbegebiet Thier zum Berge" als auch alternativ bei einer evtl. Änderung des Bebauungsplanes "Borgplacken" zwecks Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines SB-Warenhauses sind entsprechend den Vorschriften des Bundesbaugesetzes wesentliche Verfahrensabschnitte (z.B. Bürgerbeteiligung, öffentliche Auslegung etc.) zu wiederholen und die dazu gehörenden Beschlüsse zu fassen.

