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 baufälliger 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 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 "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 Merkpunkte 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