

DIE BÜRGERMEISTERIN
Zentrale Dienste

Vorlagen-Nr.:

SV 070/2017

Berichterstattung:

Bürgermeisterin Stremlau

Vorlagenersteller/in:

Frau Höltken

Datum:

13.04.2017

Öffentliche Berichtsvorlage

Beratungsfolge:

Termin	Gremium	TOP				Bemerkungen
27.04.2017	Stadtverordnetenversammlung	1				

Tagesordnungspunkt:

Einwohnerfragestunde

Protokollentwurf:

Laut Tagesordnung für die heutige Sitzung wurde gemäß § 19 der Geschäftsordnung für die Stadtverordnetenversammlung und die von ihr gebildeten Ausschüsse eine Einwohnerfragestunde festgesetzt. Die Einwohner der Stadt Dülmen wurden durch einen Pressehinweis in der Dülmener Zeitung, durch Aushang sowie durch Bekanntmachung im Internetauftritt der Stadt Dülmen informiert. Die Bekanntmachung der Tagesordnung für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung über die Durchführung der Einwohnerfragestunde erfolgte im Amtsblatt des Kreises Coesfeld und in der Dülmener Zeitung.

Bericht:

Die nachstehenden Fragen sind bei der Verwaltung eingegangen:

I. Zur Fällung von Bäumen am Parkplatz des ehemaligen Supermarktes an der Elsa-Brändström-Straße:

„Warum gibt es in Dülmen keine Baumsatzung, die solche Eingriffe in die Natur verhindern bzw. erschweren könnte?“

Antwort: In der Vergangenheit wurde über den Erlass einer Baumschutzsatzung für Dülmen mehrfach in den politischen Gremien beraten, so beispielsweise in den Jahren 1984, 1991, 1995 und 2000. Die jeweiligen Anträge, eine Baumschutzsatzung zu erarbeiten, wurden abgelehnt. In der Begründung der Beschlussvorlage aus dem Jahr 2000 (UW 089-00) wird dazu u.a. ausgeführt, dass der Schutz, die Pflege und der Erhalt von Bäumen gerade im innerörtlichen Bereich ohne Zweifel notwendig und von immenser Bedeutung ist, neben dem Erlass einer Baumschutzsatzung können Bäume aber auch durch

andere Bestimmungen und Verordnungen wie beispielsweise bauplanungsrechtliche Möglichkeiten geschützt werden. Ein entscheidendes Kriterium für den Erfolg einer Baumschutzsatzung ist die Akzeptanz und Zustimmung der Bevölkerung, die zum damaligen Zeitpunkt nicht gegeben war. In den Diskussionen wurde vielmehr deutlich, dass die Befürchtung bestand, die Bäume würden bereits vor Erlass einer solchen Satzung gefällt. Darüber hinaus stellt sich im Hinblick auf den öffentlichen Haushalt ebenfalls die Frage nach dem Verwaltungs- und Kostenaufwand bei der Einführung und Umsetzung einer solchen Baumschutzsatzung. In der Vergangenheit haben auch bereits viele Kommunen, die den Baumschutz in Satzungen regeln, diese liberalisiert und beispielsweise einige Baumarten herausgenommen sowie den Stammumfang der geschützten Bäume geändert.

II. Zur Errichtung einer Sekundarschule in Dülmen:

Es wird um Auskunft gebeten, „wie während und nach Beendigung der Umbaumaßnahmen im Schulbetrieb der Hermann-Leeser Realschule

1. der Fachunterricht in den naturwissenschaftlichen Fächern Physik, Chemie und Biologie und
2. der Unterricht im Ganzen qualitativ und durchgängig unter dem Aspekt des Schüler-Lehrer-Schlüssels, insbesondere bei krankheitsbedingten Ausfällen, und
3. der Informatikunterricht der Wahlpflichtkurse und
4. die Gestaltung des Offenen Ganztags mit der zweimal wöchentlich stattfindenden Lernbetreuung bis Klasse 7, den AGs sowie
5. das Angebot zum warmen Mittagessen viermal wöchentlich sichergestellt werden soll.“

Antwort: Für den Fall der Errichtung einer Sekundarschule am Standort der Hermann-Leeser-Schule würde der Schulträger nach Festlegung der Bauzeitenabfolge in eigener Verantwortung Schritte einleiten und veranlassen, die einen Fachunterricht in den naturwissenschaftlichen Fächern Physik, Biologie, Informationstechnik und der Wahlpflichtkurse zulassen. Gleiches gilt für die Gestaltung des Offenen Ganztages mit der zweimal wöchentlich stattfindenden Lernbetreuung bis Klasse 7, den AG's und die Angebote zum warmen Mittagessen in der Mensa.

Die Frage, die den Unterricht im Ganzen unter dem Aspekt des Schüler-Lehrer-Schlüssels, insbesondere bei krankheitsbedingten Ausfällen betrifft, wurde an die Bezirksregierung Münster weitergeleitet.

Ferner wurde seitens der Fragesteller „vorgeschlagen, die nächste Sitzung des Schulausschusses der Stadt Dülmen in den Räumlichkeiten des Anbautraktes der Hermann-Leeser-Realschule stattfinden zu lassen“.

Die Durchführung einer Sitzung des Ausschusses für Schule und Bildung in den genannten Räumlichkeiten ist mangels Barrierefreiheit nicht möglich.

III. Zum Arbeitskreis Sekundarschule:

„Aus welchen Mitgliedern (Vor- und Nachname sowie aktuelle Tätigkeit außerhalb des Arbeitskreises) besteht der aktuelle Arbeitskreis der in Dülmen geplanten Sekundarschule?“

In der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Schule und Bildung am 09.06.2016 wurde Frau Lambeck als sachkundige Person gehört. In der öffentlichen Niederschrift zur

genannten Sitzung ist u.a. zu lesen:

„Frau Lambeck dankt dem bisherigen Arbeitskreis für seine engagierte Arbeit und gibt einen Überblick über den derzeitigen Stand und die von ihr angedachten nächsten Schritte. (...) Entgegen der bisherigen Arbeitsweise hat sie sich für die Weiterentwicklung der Konzepte in einer kleinen Vorbereitungsgruppe entschieden. Für diese konnte Frau Lambeck Frau Hülsken von der Kardinal-von-Galen-Hauptschule, Herrn Schellnock von der Hermann-Leeser-Realschule, Herrn Misch von der Hermann-Leeser-Realschule und Herrn Büscher vom Anna-Katharina-Emmerick-Grundschulverbund gewinnen.

IV. Zum Bebauungsplan „Sankt Barbara Kaserne“:

1. „Warum wurde der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan „Sankt Barbara Kaserne Teil I“ für den Bereich S03 nicht nachträglich zu Gunsten von Wohnbebauung geändert, nachdem die Stadt Dülmen die im Oktober 2009 von der Bima erworbenen rd. 6,55 ha nicht für den bisher geplanten „Reitsport“ (Reithalle, Reitplätze, Fachhochschule etc.) benötigte, sondern nach der Umsiedlung des Reit- und Fahrvereins Dülmen noch erhebliche Flächen zur Verfügung standen?“

Antwort: Der Bebauungsplan St-Barbara-Kaserne Teil I verfolgt das Ziel, durch eine Ansiedlung von Reitsportanlagen und die Schaffung der planungsrechtlichen Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe hiervon ein Wohnen mit Pferd zu realisieren, ein attraktives Angebot für Pferdesportbegeisterte vorzuhalten. Nachdem durch die Ansiedlung des Reit- und Fahrvereins Dülmen eine grundlegende Pferdesportinfrastruktur geschaffen worden ist, soll an dem Angebot, das Wohnen mit Pferd realisieren zu können, festgehalten werden. Daher ist der Bebauungsplan nicht geändert worden.

2. „Warum hat die Stadt Dülmen auf dem doch relativ großen Areal von 11.000 m² eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern evtl. in Kooperation mit einer Wohnungsbaugesellschaft nicht berücksichtigt?“

Antwort: Da sich die städtebaulichen Zielsetzungen für das Gelände nicht geändert haben, ist eine solche Bebauung an dieser Stelle derzeit planerisch nicht gewollt. Darüber hinaus ist festzustellen, dass Investoren für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im öffentlich geförderten Wohnungsbau stadtzentrale Lagen bevorzugen. Derzeit sind einige solcher Projekte in Vorbereitung.

3. „Hat die Stadt Dülmen das Grundstück von ca. 11.000 m² Anfang des Jahres 2017 über den eigenbetriebsähnlichen Betrieb „Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen“ verkauft?“

Antwort: Das Grundstück wurde von der Stadt Dülmen und nicht über das „Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen (GMD)“ verkauft, da es sich um ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitsport und Wohnen mit Pferdehaltung“ handelt und sich der getätigte Verkauf vom Betriebszweck des GMD, nämlich insbesondere dem Verkauf von Wohnbau- und Gewerbeflächen abgrenzt.

4. „Hat die Stadt Dülmen beim Verkauf des o. g. Grundstücks die Interessen der Bürger der Stadt Dülmen in ausreichendem Maße abgewogen und berücksichtigt?
z. B. in Bezug auf die Auswahl der verschiedenen Interessenten?
z. B. in Bezug auf die Annahme des Höchstgebotes?“

z. B. um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten?“

Antwort: Ja, die Interessen der Bürger der Stadt Dülmen wurden ausreichend abgewogen und berücksichtigt.

Die im öffentlichen Interesse liegende satzungsrechtlich durch Bebauungsplan vorgesehene Bestimmung des Sondergebietes „Reitsport und Wohnen mit Pferdehaltung“ sieht auf dem Flächen die Unterbringung und den Betrieb von Einrichtungen und Anlagen zur Ausübung des Reitsportes und der Pferdehaltung vor, auf denen das geplante Wohngebäude, der Pferdestall, der Reitplatz sowie die Pferdekoppel ausdrücklich zulässig sind. Auch zwei weiteren Interessenten wurden Teile des Grundstückes angeboten. Diese haben aber von ihren Vorhaben auf diesem Grundstück schlussendlich Abstand genommen. Ein Interessent hat seine Entscheidung im Sommer 2016 mit der Aussicht auf eine zügig beginnende Vermarktung des Sondergebietes „Wohnen mit Pferd“ durch die VR-Bank Westmünsterlandes begründet. Der Verkauf des Grundstückes erfolgte an die verbliebenden Interessenten.

Bei der Ermittlung des Kaufpreises wurde die Kalkulation der VR-Bank Westmünsterland (Mischkalkulation Grundstücksanteil Haus / Pferdestall und Pferdewiese) zugrunde gelegt. Die geäußerte Vermutung, dass durch den Grundstücksverkauf ein Verlust entstanden ist, ist falsch. Es wurde durch den Verkauf vielmehr ein Gewinn erwirtschaftet. Die Größe des verkauften Grundstückes beträgt rd. 9.500 m².

5. „Steht zu erwarten, dass die Stadt Dülmen das Sondergebiet „Wohnen mit Pferdehaltung“ in nachfolgender Zeit, z.B. innerhalb der nächsten 10-15 Jahre, in ein allgemeines Wohngebiet festsetzen wird?“

Antwort: Derzeit ist aufgrund der politischen Beschlusslage im Rahmen des Bauleitplanungsprogramms nicht zu erwarten, dass für den im Eigentum der Erschließungsgesellschaft St. Barbara stehenden Teil des geplanten Bereiches „Wohnen mit Pferd“ zeitnah eine Änderung des Bebauungsplans erfolgen wird. Die Stadt entwickelt gemeinsam mit dem Eigentümer aktuell eine erneute Vermarktungsinitiative.

Stremlau
Bürgermeisterin

Anlagen:
Anfragen zur Einwohnerfragestunde

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]]

Gesendet: Mittwoch, 8. März 2017 15:45

An: Meerkamp, Dirk

Betreff: Einwohnerfragestunde am 27. April 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 27. Februar 2017 wurden auf dem Parkplatz des ehemaligen Supermarktes an der Elsa-Brändström-Straße vier sehr alte und m.E. wertvolle Bäume gefällt. Einer dieser Bäume war eine über hundertjährige amerikanische Eiche mit einem Stammdurchmesser von über zwei Meter! Keiner dieser Bäume war krank!

Grund dieser Baumfällaktion ist sicherlich die zukünftige Wohnbebauung auf dem Grundstück durch die Fa. DÜMA.

Diese Bäume standen am Rand des Grundstückes und hätten trotz Bebauung auch erhalten bleiben können. Jedoch zur Profitmaximierung ist der Fa. DÜMA offensichtlich jedes Mittel recht.

Bäume sind natürlich Eigentum des Grundbesitzers, tragen aber zum Allgemeinwohl aller Bürger durch ihr Erscheinungsbild und ihren Klimabeitrag bei.

Warum gibt es in Dülmen keine Baumsatzung, die solche Eingriffe in die Natur verhindern bzw. erschweren könnte?

Es kann doch nicht sein, dass ein jeder Grundstückseigentümer mit so einem Baumbestand tun und lassen kann wie es ihm beliebt.

Da ich am 27.4. an der Sitzung leider nicht teilnehmen kann, bitte ich um eine schriftliche Stellungnahme.

Mit freundlichem Gruß

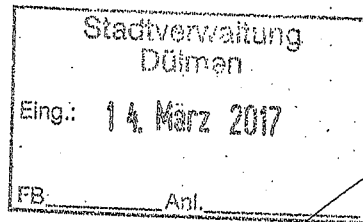
[REDACTED]

[REDACTED]

48249 Dülmen

[REDACTED]

Stadtverwaltung Dülmen
11 – Zentrale Dienste
Markt 1 – 3
48249 Dülmen



Dülmen, 13. März 2017

Ph 14/03

Anfrage zur Einwohner-Fragestunde in der Stadtverordnetenversammlung am 27.04.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Vertreterinnen des Fördervereins der Hermann-Leeser-Realschule Dülmen haben wir folgende Fragen an Frau Bürgermeisterin Stremlau und die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung;

Nach den bislang öffentlich bekannt gewordenen Planansätzen zur Errichtung einer Sekundarschule in Dülmen bitten wir um Auskunft darüber, wie während und nach Beendigung der Umbaumaßnahmen im Schulbetrieb der Hermann-Leeser-Realschule

1. der Fachunterricht in den naturwissenschaftlichen Fächern Physik, Chemie und Biologie und
2. der Unterricht im Ganzen qualitativ und durchgängig unter dem Aspekt des Schüler-Lehrer-Schlüssels, insbesondere bei krankheitsbedingten Ausfällen, und
3. der Informatikunterricht der Wahlpflichtkurse und
4. die Gestaltung des Offenen Ganztags mit der zweimal wöchentlich stattfindenden Lernbetreuung bis Klasse 7, den AG's sowie
5. das Angebot zum warmen Mittagessen viermal wöchentlich in der Mensa

sichergestellt werden soll.

Diese Fragen sind auf der Mitgliederversammlung am 02.03.2017 von den anwesenden Mitgliedern besprochen und einstimmig zwecks Anfrage an die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden.

Wir erlauben uns vorzuschlagen, die nächste Sitzung des Schulausschusses der Stadt Dülmen in den Räumlichkeiten des Anbautraktes der Hermann-Leeser-Realschule stattfinden zu lassen, um den Ausschussmitgliedern die Möglichkeit zu geben, sich ein Bild über die von uns gesehene Problematik zu machen.

Für die Beantwortung der von uns gestellten Fragen bedanken wir uns.

Mit freundlichem Gruß

Stadt Dülmen
Bürgermeisterin
Markt 1-3

48249 Dülmen

Nachrichtlich:
Dülmener Zeitung/Redaktion Lokales
Marktstr. 25, 48249 Dülmen
Streiflichter/Reimund Menninghaus
Königswall 6, 48249 Dülmen

Öffentliche Einwohnerfragestunde am 27.04.2017

Anfrage

Sehr geehrte Frau Stremlau,

form- und fristgerecht stelle ich nachfolgende Frage mit der Bitte um eine schriftliche Beantwortung:

In der Vergangenheit gab es in Dülmen einen namentlich benannten Arbeitskreis, der sich mit dem Thema der Sekundarschule auseinandersetzte. Dieser Arbeitskreis stellte seine Arbeit ein (Bericht Dülmener Zeitung vom 20.08.2015).

Nun scheint es wieder eine Art Arbeitskreis Sekundarschule zu geben. Aus der Zeitung erfuhr ich, dass Sprecherin dieses Arbeitskreises eine Frau Lambeck sein soll. Ebenso soll ein Carsten Schellnock in diesen Arbeitskreis involviert sein. Mehr Informationen gibt es nicht.

Für eine durchgehend faire und transparente Arbeit von Politik und Verwaltung spricht dies eher nicht.

Meine Anfrage lautet daher:

Aus welchen Mitgliedern (Vor- und Nachname sowie aktuelle Tätigkeit außerhalb des Arbeitskreises) besteht der aktuelle Arbeitskreis der in Dülmen geplanten Sekundarschule?

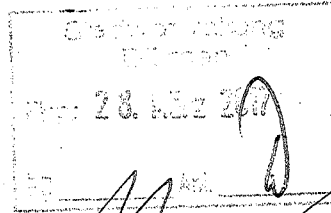
Vorab vielen Dank für eine Antwort – an mich persönlich sowie die genannten Medien!

Freundliche Grüße aus Dülmen

48249 Dülmen

Dülmen, 16.03.2017

An die
Bürgermeisterin der Stadt Dülmen
Frau Lisa Stremlau
Markt 1-3
48249 Dülmen



Einwohnerfragen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.04.2017

1. **Verlust aus dem Verkauf des einzigen Grundstücks im städtischen Eigentum auf dem Areal des Bebauungsplans Nr. 10/1 „Sankt Barbara Kaserne Teil I“ Reitsport und Wohnen mit Pferdehaltung**
Hier: Verkauf von ca. 11.000 m² an eine Privatperson Anfang des Jahres 2017 (westlich der Letterhausstraße)
2. **Auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf gleicher Höhe gelegen Bebauungsplan „Sankt Barbara Kaserne Teil II“ mit fertiggestellter Wohnbebauung von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie fünf Mehrfamilienhäusern. Die geplanten sechs Einheiten Wohnen mit Pferdehaltung liegen noch brach.**
(östlich der Letterhausstraße) - beide Gebiete horizontal auf einer Ebene -

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Zusammenhang mit dem vorgenannten Komplex ergeben sich folgende Fragen:

1. Warum wurden der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan „Sankt Barbara Kaserne Teil I“ für den Bereich SO3 nicht nachträglich zu Gunsten von Wohnbebauung geändert, nachdem die Stadt Dülmen die im Oktober 2009 von der Bima erworbenen rd. 6,55 ha nicht für den bisher geplanten „Reitsport“ (Reithalle, Reitplätze Fachhochschule etc.) benötigte, sondern nach der Umsiedlung des Reit- und Fahrvereins Dülmen noch erhebliche Flächen zur Verfügung standen?
 - s. Anlage 1 >>Bebauungsplan DZ 23.06.2009 der der Anschaffung der rd. 6,55 ha zugrunde lag.
 - s. Anlage 2 >>Bebauungsplan vom 24.09.2010 der im Sondergebiet SO1 und SO2 den Bereich des Reit- und Fahrvereins Dülmen behandelt. Unter SO3 werden hier bereits die Bebauungsmerkmale für die übrig gebliebenen Flächen aufgeführt, die jetzt im Jahr 2017 teilweise verkauft wurden.
 - s. Anlage 3 >>Derzeitige Standortübersicht und Bebauungsübersicht gem. Google Earth.
Gut zu erkennen ist, dass der Bebauungsplan „Sankt Barbara Kaserne II“ vom 14.03.2013 das Wohnbaugelände gegenüber dem ursprünglichen Entwurf deutlich erweitert hat. Dafür wurde Wohnen mit Pferdehaltung auf sechs Einheiten verringert.
Auch ist gut ersichtlich, dass Wohnbebauung und Reitsport nebeneinander existieren und lediglich durch die Letterhausstraße getrennt sind.
2. Warum hat die Stadt Dülmen auf dem doch relativ großen Areal von 11.000 m² eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern evtl. in Kooperation mit einer Wohnungsbaugesellschaft nicht berücksichtigt? Platz gefunden hätten etwa 4-5 Blocks je 6 WE (siehe auch B-Plan II 5 Blocks Geschwister-Scholl-Weg). Für öffentlich geförderten Wohnungsbau oder sozialen Wohnungsbau besteht erheblicher Bedarf, denn auch in Dülmen gibt es eine große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Derzeit werden Mehrfamilienhäuser in Dülmen überwiegend durch private Investoren errichtet.

3. Hat die Stadt Dülmen das Grundstück von ca. 11.000 m² Anfang des Jahres 2017 über den eigenbetriebsähnlichen Betrieb „Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen“ verkauft?
4. Hat die Stadt Dülmen beim Verkauf des o. g. Grundstücks die Interessen der Bürger der Stadt Dülmen in ausreichendem Maße abgewogen und berücksichtigt?
z. B. in Bezug auf die Auswahl der verschiedenen Interessenten?
z. B. in Bezug auf die Annahme des Höchstgebotes?
z. B. um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten?

Für den östlich von der Letterhausstraße gelegenen Teil des Planungsgebietes erfolgt im Bebauungsplan „Sankt Barbara Kaserne Teil II“ unter 1.3 folgende Lagebeschreibung:
„Das Planungsgebiet liegt in ca. 2,5 km Entfernung vom Stadtkern Dülmens mit seinen zentralen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes, an der Straße Dernekamp. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht über die Bushaltestellen „Olfener Weg“ an der Lüdinghauser Straße sowie „Olfener Weg und Frankenweg“ am Olfener Weg. Der Bahnhof Dülmen liegt nordöstlich in einer Entfernung von ca. 1,5 km und bietet optimale Anbindungen nach Münster und in das Ruhrgebiet. Insgesamt bieten diese Faktoren die positiven Voraussetzungen, ein standortgünstig attraktiv gelegenes Wohngebiet entsprechend der kommunalpolitischen Zielsetzung zu entwickeln.“

Auf das westlich von der Letterhausstraße belegene Grundstück mit der Anfang des Jahres 2017 veräußerten Größe von ca. 11.000 m² dürften diese Merkmale ebenfalls zutreffen, da es ja lediglich eine Straßenbreite davon entfernt liegt.

Gleichwohl ergibt sich die Vermutung, dass beim Verkauf des Grundstücks von ca. 11.000 m² nach kaufmännischen Gesichtspunkten ein erheblicher Verlust für die Stadt Dülmen entstanden sein könnte.

Als Anlage 4 ist eine überschlägige Ergebnisberechnung beigelegt. Dabei wurde der Verkaufserlös auf Basis der Werte für „Wohnen mit Pferdehaltung“ von der östlichen Seite der Letterhausstraße zugrunde gelegt und die Anschaffungskosten, gezahlt an die Bima, mit 20,00 € je m² im unteren Preisbereich geschätzt. Abbruchkosten gemäss Fa. ExKern, Münster, für vergleichbare Objekte. Der tatsächliche Verkaufserlös dürfte bei der Größe des Grundstücks eher noch geringer ausgefallen sein, während die Anschaffungskosten durchaus noch höher sein könnten. Das würde den Verlust in Höhe von rund 220.000,00 € noch erhöhen.

Als Anlage 5 ist lediglich zu Ihrer Information eine Zusammenstellung der durch die BSB GmbH vermarkteten Wohngrundstücke sowie die Werte für die bisher angestrebte Vermarktung der sechs Objekte „Wohnen mit Pferdehaltung“ beigelegt.

5. Im Namen der BSB GmbH, Dülmen, hatte die Volksbank die im Bebauungsplan „Sankt Barbara Kaserne Teil II“ enthaltenen sechs Einheiten „Wohnen mit Pferdehaltung“ zur Vermarktung übernommen. Die derzeitige Eigentümerin, die Erschließungsgesellschaft „St. Barbara Areal“ GmbH & Co. KG, Stadtlohn, Schützenweg 68-70 (Erwin Hülscher und Holger Tenbrink, beide Stadtlohn) hat die Vermarktung durch die Volksbank Anfang des Jahres 2017 eingestellt. Steht zu erwarten, dass die Stadt Dülmen das Sondergebiet „Wohnen mit Pferdehaltung“ in nachfolgender Zeit, z. B. innerhalb der nächsten 10-15 Jahre, in ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen wird?

Mit freundlichen Grüßen

ehl ft ne

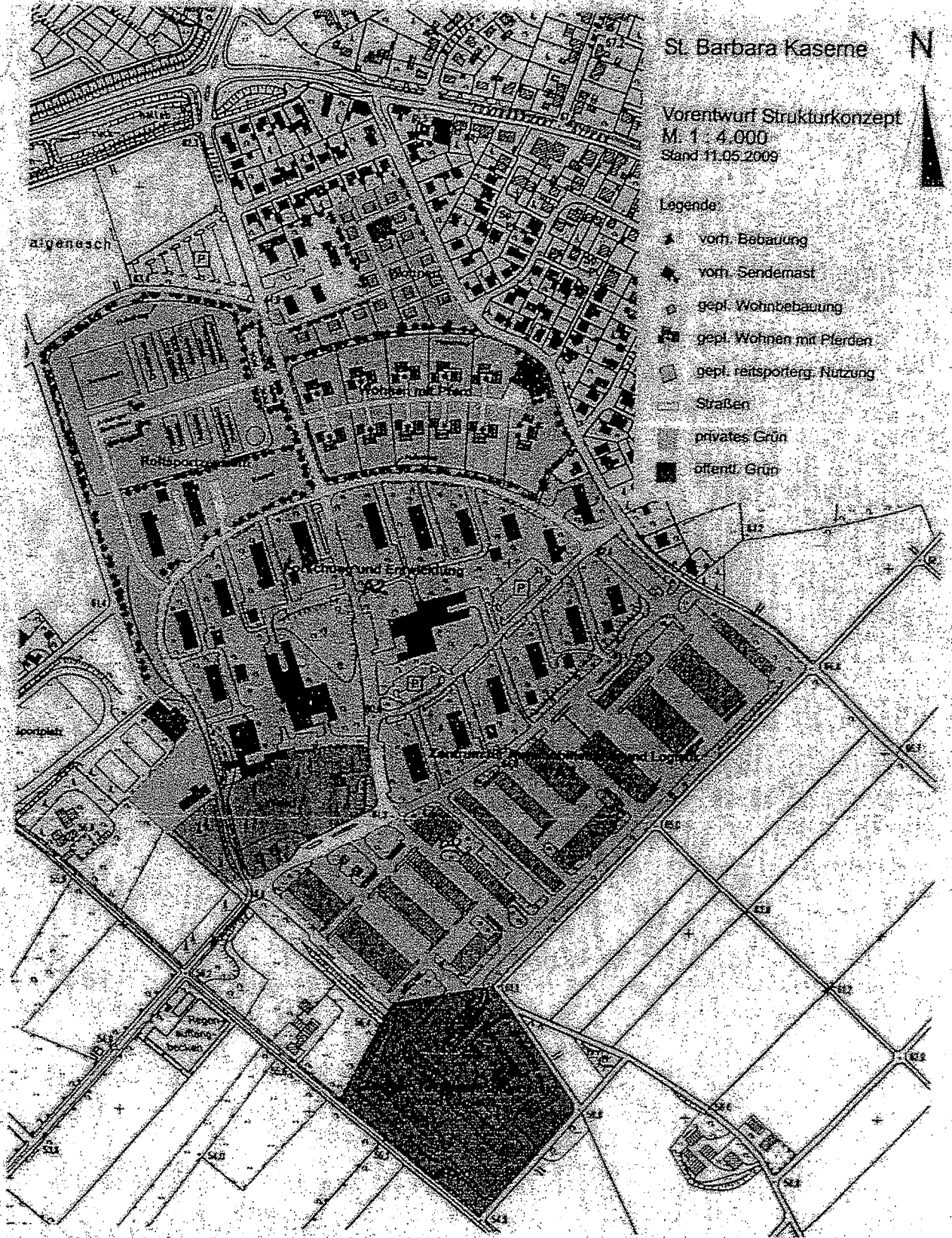
äsentiert

en Bereich der
nem Zentrum
und Logistik
(DZ berichte
und 17 Hektar
ie Pkw-Aufbe
die Motor-Um
gas) für Autos,
e angesiedelt
ung und Ent-
Zentrum des
s, wo sich ein
Unterkuftsge-
beiden Kanti-
finden, sollen
ung zum ZAL
Unternehmen
nd Schulungs-
entwickeln. In
ien, die später
or und direkt
aghauser Stra-
werden sol-
ie Bestandsge-
nutzt. Im Ge-
chnikbereich,
ut ist, soll im
Interkuftsge-
tark durchge-
r festgeschrie-
Dazu kommt
0 Quadratme-
fläche mit Bo-
ines Wohnge-
r Letterhaus-
Dövelingsweg
er Weg sollen
ndstücke für
Doppelhäuser
he von rund
ehen.

a mit Pferd:
nzend sieht
ein Wohn-
Thema Pferd
Auf bis zu
meter großen
sollen Häuser
agen (Pferde-

eins mit einer Reithalle und
Turnieranlage entstehen Das
Gelände mit Zugang über
Letterhausstraße und Beck-
weg wäre groß genug, um
weitere Einrichtungen von
Privatanbietern (therapeuti-
sches Reiten, etc.) anzubie-

che geführt und die Bebau-
ungspläne entwickelt. Ge-
meinsam mit einem renom-
mierten Anwaltsbüro und
Experten der BIMA scheint
laut Püttmann eine Lösung
gefunden, mit der eine zeit-
intensive, europaweite Aus-



Das Strukturkonzept besteht aus den fünf Abschnitten Automobiltechnik & Logistik, Forschung & Entwicklung, Wohngebiet, Wohnen mit Pferd und Reitsportzentrum.

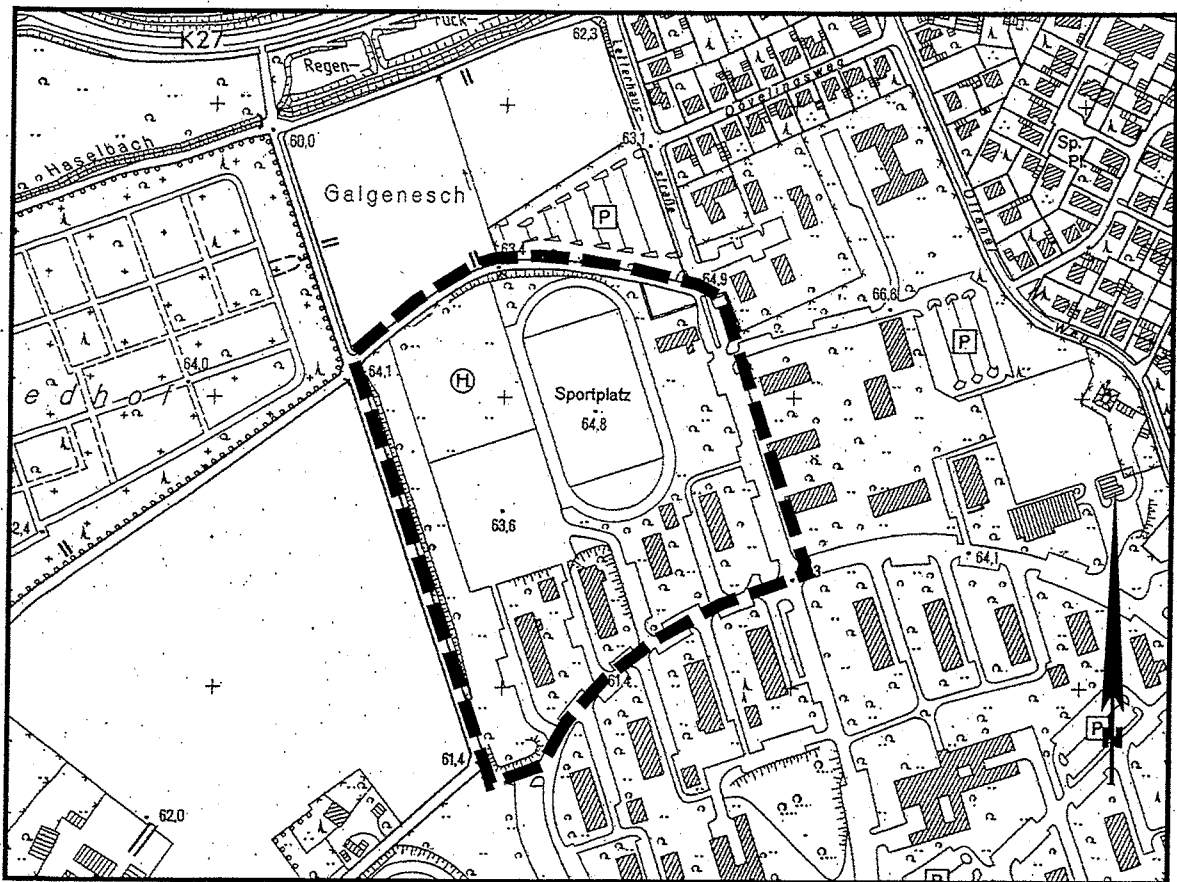
Zum Thema

Was wird aus der Westernstadt?

Die Projektentwicklung Dr. Zschiesche habe laut Püttmann ein schlüssi-



BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 10/1
"Sankt Barbara-Kaserne, Teil I"



Gemarkung Dülmen Stadt, Flur 12

Inhalt:

TEIL I ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich
2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW
7. Verkehrliche Erschließung
8. Ver- und Entsorgung
9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung, Wald
10. Immissionsschutz
11. Maßnahmen zur Bodenordnung
12. Altlasten
13. Denkmalschutz
14. Flächenbilanz
15. Kosten

TEIL II UMWELTBERICHT

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Für den etwa 48 ha umfassenden Standort der im Jahre 2004 aufgegebenen Sankt Barbara-Kaserne wurde am 18.05.2002 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "St. Barbara-Kaserne" eingeleitet.

Das Plangebiet "Sankt Barbara-Kaserne, Teil 1" bezeichnet eine ca. 6,55 ha große Teilfläche des ehemaligen militärischen Gesamtareals, für das am 30.09.2010 ein gesondertes förmliches Planverfahren mit der Bezeichnung "Sankt Barbara-Kaserne, Teil 1" eingeleitet wurde.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des zentralen Siedlungsbereiches der Stadt Dülmen zwischen dem Dernekämper Höhenweg, dem Beckweg, der Letterhausstraße und dem Olfener Weg.

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Entsprechend der Lage innerhalb des abgegrenzten Kasernengeländes wurde das Plangebiet bis zum endgültigen Abzug der Bundeswehr militärisch genutzt. Bezogen auf die Vornutzung lassen sich innerhalb des hier betreffenden Teilgebietes im wesentlichen zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche differenzieren.

Mit Ausnahme der unmittelbar hinter dem Kasernentor an der Letterhausstraße gelegenen Wachgebäudes beschränkt sich der nördliche Bereich des Plangebietes auf ehemalige Freiflächennutzungen, wozu neben einem in der Fläche dominierender Sportplatz mit Laufbahn und Fußballfeld, ein unbefestigter Hubschrauberlandeplatz sowie ein etwa 0,7 ha umfassender asphaltierter Ausbildungs- und Exerzierplatz gehören. Ergänzt werden diese Freiflächennutzungen durch eine dem zentralen Kaserneneingang an der Letterhausstraße vorgelagerte kleinere Stellplatzanlage. Diese genannten Nutzungsbereiche nehmen damit etwa zwei Drittel des Plangebietes in Anspruch.

Innerhalb des stärker baulich geprägten südlichen Teil des Gebietes befinden sich im wesentlichen vier 2 bzw. 3-geschossige und bis zu 50 m lange Kompaniegebäude einschließlich Bunkerkeller sowie zwei eingeschossige pavillonartige Lehrsaalgebäude. Mit Ausnahme der jeweiligen Gebäudezufahrten, die von der am südlichen Rand des Plangebietes verlaufenden "Oberst-Froben-Straße" (Straßenbezeichnung der Bundeswehrverwaltung) abzweigen, sind die verbleibenden Freiflächen zwischen den Gebäuden bzw. zu den umgebenden Erschließungsstraßen parkartig gestaltet und durch einen z. T. dichten Baumbestand gekennzeichnet. Davon ausgenommen ist der Standort der ehemaligen Hindernisbahn, die sich am südwestlichen Rand des Plangebietes befand und als Rasenfläche verblieben ist.

Zu den Grenzen des Kasernengeländes im Nord- und Südwesten des Plangebietes wird die Fläche von einem etwa 10 m breiten, sichtdichten Gehölzstreifen umschlossen.

sen, an die sich ein 2-3 m breiter Wachgang sowie die äußere Umzäunung des Gesamtgeländes anschließen.

Während die Umgebung des Plangebietes sich in östlicher und südlicher Richtung ebenfalls innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes befindet und im wesentlichen durch mehrgeschossige Mannschaftsunterkünfte geprägt ist, schließen sich im Westen und Norden landwirtschaftliche Flächen, der Waldfriedhof sowie eine größere Stellplatzanlage vor dem Eingangsbereich des Kasernengeländes an der Letterhausstraße an. Nordöstlich davon befinden sich ehemalige Wohnunterkünfte für Bundeswehrangehörige, die den Übergang zu dem sich weiter nach Norden und Osten anschließenden Wohngebiet im Verlauf der Lüdinghauser Straße bilden.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt das gesamte Kasernengelände wie auch die an die Letterhausstraße angrenzenden Flächen nördlich des abgeschlossenen Kasernenareals entsprechend des bisherigen militärischen Nutzungszweckes als "Gemeinbedarfsfläche" dar. Die darüber hinausgehenden Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes entsprechen weitestgehend den zuvor beschriebenen Realnutzungen als "Fläche für die Landwirtschaft", "Öffentliche Grünfläche", und als "Wohnbaufläche". Im Rahmen der zeitgleich mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "St. Barbara-Kaserne" eingeleiteten 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, die bisherige Darstellung der "Gemeinbedarfsfläche" zugunsten einer standortgerechten Nachfolgenutzung zu ändern.

Trotz der nicht unwesentlichen Bebauung des Kasernengeländes ist das gesamte Areal nach der endgültigen und dauerhaften Aufgabe der militärischen Nutzung dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB¹ zuzurechnen. Die benachbarte Wohnbebauung im Verlauf der Letterhausstraße und des Dövelingsweges ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB, während das Wohngebiet zwischen Olfener Weg und Lüdinghauser Straße durch den Bebauungsplan "Dövelings Esch" als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Daran schließen sich nach Süden verschiedene Bebauungsplangebiete in der Bauerschaft Dernekamp, mit denen kurz und mittelfristig die zentrale wohnbauliche Entwicklung der Kernstadt Dülmens vorbereitet werden soll, an.

Der Bebauungsplan "Waldfriedhof", dessen Geltungsbereich an die nördliche und westliche Grenze des Plangebietes heranreicht, schafft dort mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sowie der Zweckbestimmung "Friedhof" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Waldfriedhofes auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

¹ Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Grundlegender Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die Aufgabe der militärischen Nutzung des bisherigen Kasernengeländes, dessen Revitalisierung insbesondere mit Blick auf die Lage des Geländes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Siedlungsrand und zum wohnbaulichen Entwicklungspotential im Bereich Dernekamp besondere stadtentwicklungspolitische Bedeutung einnimmt.

Ausgehend von dem im Arbeitskreis Konversion erarbeiteten und durch verschiedene politische Gremien der Stadt beschlossenen Strukturkonzept richtet sich die Zielsetzung des Bebauungsplanes für den Teilbereich 1 darauf, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung und Entwicklung eines Reitsportzentrums zu schaffen. Dabei bezieht sich die Angebotsplanung auf den auch unter wirtschaftsförderungspolitischen Gesichtspunkten bedeutenden und zunehmenden Bedarf an Grundstücken für die Ausübung des Pferdesports sowie der damit verbundenen Pferdehaltung im Münsterland und im Besonderen auch in der Stadt Dülmen. Dabei schließt die Zielsetzung auch eine untergeordnete Wohnnutzung innerhalb des Gebietes ein, soweit sie im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der reitsportlichen Nutzung steht und insoweit mit ihr vereinbar ist.

Im Rahmen der reitsportlichen Nutzung soll der Bebauungsplan konkret auch die standörtlichen Voraussetzungen für eine Umsiedlung des bisher am Kapellenweg untergebrachten Reit- und Fahrvereins Dülmen bieten. Dabei erscheint eine von Seiten der Vereinsführung beabsichtigte Standortverlagerung der Vereinsanlagen zweckmäßig, weil die bestehenden Einrichtungen den Anforderungen an den Reitsport in qualitativer und quantitativer Hinsicht nicht mehr gerecht werden und keine Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Ausgehend von der beschriebenen Zielsetzung differenziert der Bebauungsplan die Art der zulässigen Nutzungen im wesentlichen in zwei unterschiedliche Teilbereiche des hier insgesamt festgesetzten Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO².

Dabei erhalten die für die Verlagerung des Reit- und Fahrvereins sowie für weitere, ausschließlich reitsportliche Interessen- und Nutzergruppen vorgesehenen Sondergebiete SO1 und SO2 die Zweckbestimmung "Reitsport" und dienen der Unterbringung und dem Betrieb von Einrichtungen und Anlagen zur Ausübung des Reitsports. Entsprechend sind dort Reithallen, Pferdeställe, Lagerplätze und Lagerflächen, die dem Reitsport einschließlich der Pferdehaltung dienen, sowie Reitplätze und Pferdeköpeln allgemein zulässig. Darüber hinaus sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschafts- und Verwaltungspersonen zulässig, wenn und soweit die-

² Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990 (BGBl I 1990, 132) in der zur Zeit geltenden Fassung

se den reitsportlichen Anlagen funktional zugeordnet sind und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Nutzung des Gebietes im Rahmen des Vereinssports wird zugunsten eines dem üblichen Bedarf entsprechenden Vereinslokals ausnahmsweise auch die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften zugelassen, wenn sie im beschriebenen Sinne der Versorgung des Gebietes dienen und soweit sie ebenfalls den reitsportlichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Untergliederung des Sondergebietes "Reitsport" in die Bereiche SO2 und SO3 bezweckt eine räumliche und bauliche Strukturierung des Gebietes, in dem sich die Zulässigkeit innerhalb des SO2 auf Reitplätze beschränkt, so dass sich die zulässigen hochbaulichen Anlagen, im wesentlichen also Reithallen und -ställe, zwangsläufig auf den Bereich des SO 1 konzentrieren.

Im SO3 wird die Zweckbestimmung demgegenüber erweitert auf "Reitsport und Wohnen mit Pferdehaltung". Das Gebiet dient dabei entsprechend dem SO1 der Unterbringung und dem Betrieb von Einrichtungen und Anlagen zur Ausübung des Reitsports und zur Pferdehaltung, darüber hinaus aber auch der Errichtung von Wohnungen, die den zuvor genannten Einrichtungen und Anlagen räumlich zugeordnet sind. Neben den bereits im SO1 allgemein zulässigen Nutzungen sind daher im SO 3 auch Wohngebäude allgemein zulässig.

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung orientieren sich an dem Nutzungszweck der festgesetzten Baugebiete und dem Bedarf der darin zulässigen baulichen Anlagen.

So lässt der Bebauungsplan innerhalb der Baugebiete SO1 und SO3 bis zu zwei Vollgeschosse zu, was sowohl eine vertikale Gliederung von Reithallen wie auch eine angemessene Gestaltung der im SO 3 möglichen Wohnbebauung erlaubt.

Damit korrespondierend lassen die in Meter über NN. festgesetzten Gesamt- und Traufhöhen eine bauliche Höhenentwicklung zu, die unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Geländeneivellements einer Traufhöhe von ca. 5 m bzw. einer Gesamthöhe von 12 m über dem jeweiligen natürlichen Gelände entspricht.

Die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche basieren auf der Gliederung der Baugebietes in die Bereiche SO1, SO 2 und SO3 und der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption des Reitsportzentrums. Die in den Gebieten SO 2 und SO3 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 schafft dabei in Verbindung mit der ergänzenden Regelung zur Überschreitung dieses Maßes um bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks für die in § 19 Abs. 4 genannten baulichen Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) einerseits die Voraussetzungen für eine Bebauung mit den für diesen Nutzungszweck üblichen und angemessenen Reithallen, Ställen, Nebenge-

bäuden, Stellplätzen und – im Bereich des SO 3 – Wohngebäuden. Ausgehend von der durch § 16 BauNVO bestimmten Obergrenze der GRZ für Sondergebiete von 0,8, begrenzen die deutlich dahinter zurückbleibenden Festsetzungen andererseits den naturschutzrechtlichen Eingriff auf den nutzungsbedingten Umfang und stellen eine der Lage des Gebietes am Ortsrand entsprechende aufgelockerte Siedlungsstruktur sicher. Soweit die GRZ für das SO 2 mit 0,6 darüber hinausgeht, begründet sich dies in der hier ausschließlich zulässigen freiflächenartigen baulichen Nutzung durch Reitplätze und Reitkoppeln.

Für das SO 3 werden ergänzend Festsetzungen über eine Mindestgrundstücksgröße von 3000 m² sowie eine Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen in der Weise getroffen, dass in den Wohngebäuden je angefangene 3.000 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig ist. Ausgehend von der hier allgemein zulässigen Wohnnutzung richtet sich diese Festsetzungskombination darauf, eine der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechende Nutzung sicherzustellen. Dabei wird unterstellt, dass angesichts des erforderlichen Flächenbedarfes für die Pferdehaltung sowie der dazu üblicherweise benötigten baulichen Anlagen unter gleichzeitiger Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 eine funktionsgerechte Nutzung der Grundstücke mit weniger als 3000 m² Grundstücksfläche kaum zu realisieren ist und insbesondere eine höhere Konzentration von Wohnungen innerhalb dieses Gebietes im Widerspruch zu dessen Zweckbestimmung stünde und gebietsinterne Nutzungskonflikte auslösen könnte.

Im Hinblick auf die geringe bauliche Dichte wird auf Festsetzungen zur Bauweise verzichtet.

Mit gleicher Begründung und zugunsten einer flexiblen Standortwahl der baulichen Anlagen decken die überbaubaren Grundstücksflächen nahezu das gesamte Baugebiet ab. Lediglich zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den umgebenden Bepflanzungsbereichen treten die festgesetzten Baugrenzen im Interesse an einer optischen Aufweitung des öffentlichen Raumes bzw. mit Rücksicht auf den Erhalt von Pflanzräumen in größeren Abständen von den Grenzen der Baugebiete zurück. Mit diesem Zweck werden auch Garagen und Nebenanlagen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie durch entsprechende Festsetzung ausgeschlossen.

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW

Unter Berücksichtigung der sehr unterschiedlichen, z. T. nutzungsspezifischen und konstruktiv bedingten Gestaltungsmerkmale der in den Sondergebieten zulässigen baulichen Anlagen sowie mit Blick auf die räumliche und optische Trennung des Gebietes von der baulichen Umgebung gegenüber dem Außenbereich erscheinen Fest-

setzung örtlicher Bauvorschriften zum Zweck der Gestaltung der baulichen Anlagen nicht erforderlich und gegenüber dem Nutzungszweck unangemessen.

7. Verkehrliche Erschließung

Da das Kasernengelände aufgrund seiner bisherigen Nutzung von der Umgebung abgegrenzt war, beschränkt sich die öffentliche verkehrliche Erschließung auf die externen Zufahrten am Olfener Weg, in Richtung Dernekämper Höhenweg sowie insbesondere am Haupttor an der Letterhausstraße. Diese soll mit ihrem weiteren Straßenverlauf innerhalb des Kasernengebietes die zentrale verkehrliche Erschließungsanlage für den Bereich des Reitsportzentrums bilden und wird zu diesem Zweck als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dabei orientiert sich der Umfang der Festsetzung an dem vorhandenen Straßenquerschnitt, der neben der Fahrbahn in einer Breite von etwa 8,5 m in Richtung der Baugebiete einen Parkstandstreifen einschließlich Pflanzinseln sowie einen separat geführten Fußweg umfasst.

Im Hinblick auf die zuvor beschriebene Nutzungskonzeption beschränkt sich der Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Erschließungsstraßen auf eine im Grenzbereich der Sondergebiete SO2 und SO3 herzustellende Anliegerstraße, die der Bebauungsplan im Hinblick auf die zu erwartende minimale Verkehrsmenge bei gleichzeitig linearem Straßenverlauf in einer Breite von nur 5 m sowie eine Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge als öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Ein Anschluss der Grundstücke des SO3 an die südlich angrenzende "Oberst-Froben-Straße" ist angesichts dieser Anliegerstraße entbehrlich und wird durch die dortigen Festsetzungen zugunsten eines bepflanzten Lärmschutzwalles rechtlich und faktisch unterbunden.

Der als solcher festgesetzte Ausschluss von Zu- und Abfahrten in Höhe des Wachgebäudes an der Letterhausstraße begründet sich in dem dortigen Fahrbahnteiler, der einen beidseitigen Abbiegeverkehr nicht zulässt.

Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen wird durch das entsprechende Angebot im Verlauf der Letterhausstraße und durch die im Bebauungsplan gesondert festgesetzte Parkfläche gedeckt. Soweit einzelne Sonderveranstaltungen im Rahmen der reitsportlichen Nutzung des Gebietes einen erhöhten Stellplatzbedarf erzeugen, ist dieser ggf. durch provisorische Maßnahmen auf den Baugrundstücken zu decken.

8. Ver- und Entsorgung

Bis zur Aufgabe der militärischen Nutzung existierte innerhalb des Kasernengeländes ein eigenständiges gebietsinternes Ver- und Entsorgungssystem. Für die geplante Nutzung sind insoweit ggf. unter Inanspruchnahme bestehender Leitungssysteme, erstmals die für die geplante Nutzung erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen herzustellen.

Mit den im Verlauf der Letterhausstraße vorhandenen Anschlusspunkten an das Wasser-, Strom- und Gasleitungsnetz der Stadtwerke Dülmen liegen die erforderlichen grundsätzlichen Voraussetzungen für die Herstellung der öffentlichen Wasser- und Energieversorgung des Plangebietes vor. Für die Weiterführung der betreffenden Leitungen zur Grundstückerschließung können die als öffentliche Verkehrsfläche dargestellte Fußwegetrasse entlang der Letterhausstraße sowie die Planstraße in Anspruch genommen werden.

Entsprechendes gilt für die Beseitigung des im Trennsystem zu sammelnden und dem öffentlichen Abwasserkanal in der Letterhausstraße zuzuleitenden Schmutzwasser. Da der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufende und bisher nicht zum öffentlichen Kanalisationsnetz gehörige Schmutzwasserkanal im betreffenden Abschnitt der Letterhausstraße sich aufgrund seiner nach Süden und damit vom öffentlichen Netzanschluss fortführenden Gefälle für die geplante Nutzung als ungeeignet darstellt und angesichts der bestehenden Betondecke der Letterhausstraße eine Neuverlegung innerhalb des Straßenraumes mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden wäre, setzt der Bebauungsplan zu diesem Zweck eine entsprechende Trasse parallel zur Letterhausstraße als Fläche fest, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dülmen zu belasten ist. Darüber hinaus kann das Kanalsystem durch einen Schmutzwasser-Stichkanal im Bereich der in das Plangebiet hineinführenden Planstraße ergänzt werden.

Nach der vorliegenden geologischen Untersuchung³ weist der tiefer gelegene Südteil des Plangebietes einen versickerungsfähigen Boden auf, so dass in diesem Bereich Versickerungsmulden oder Flächenversickerungen möglich sind. Im höher gelegenen nördlichen Bereich ist aufgrund von bindigen Auffüllungen demgegenüber primär eine Tiefenversickerung in Betracht zu ziehen, wobei das Gutachterbüro hierzu Versickerungsschächte oder Rigolen empfiehlt, soweit der erforderliche Abstand von 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eingehalten werden kann. Dabei kann der Grundwasserstand bei Aushub des aufgefüllten bindigen Bodenmaterials bis auf die unterlagernden versickerungsfähigen Sande und durch Auffüllung mit versickerungsfähigen Böden erhöht werden.

Vor diesem Hintergrund kann auf Anlagen für eine zentrale Niederschlagwasserbeseitigung verzichtet werden.

Entsprechend den Regelungen des § 51a LWG⁴ ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagwasser daher dezentral zu versickern oder zu verrieseln. In entsprechender Weise ist auch eine Muldenversickerung des auf der Planstraße anfallenden Regenwassers vorgesehen. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan

³ Gutachten zur Versickerungsmöglichkeit „BV Neubau Reiterhof Letterhausstraße, ehem. St.-Barbara-Kasernengelände, Letterhausstraße, 48249 Dülmen“, Umweltlabor ACB GmbH Münster, vom 02.08.2010

⁴ Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. 1995, 926) in der zur Zeit geltenden Fassung

entlang der südlichen Straßenbegrenzung einen Geländestreifen als Fläche fest, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dülmen zu belasten ist.

Die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Straßen können durch 3-achsige Müllfahrzeuge befahren werden und schaffen insoweit die Grundvoraussetzungen für eine geordnete Abfallbeseitigung.

Über das im Verlauf der Letterhausstraße vorhandene und unmittelbar vor dem Kasernengelände endende öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Dülmen können mind. 48 m³/Std. über die Dauer von 2 Stunden zur Löschwasserversorgung bereit gestellt werden. Zur Schaffung des erforderlichen Grundschutzes von 96 m³/Std. ist eine Einbeziehung der am südöstlichen Rand des Plangebietes für die militärische Vornutzung angelegte unterirdische Zisterne beabsichtigt. Eine dingliche Sicherstellung des entsprechenden Nutzungsrechtes kann durch die Gemeinde eigentumsrechtlich sichergestellt werden. Über den öffentlichen Grundschutz hinausgehende Brandschutzanforderungen bleiben nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung

Insoweit mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine Reaktivierung einer städtebaulichen Brachfläche geschaffen werden, entspricht die Planung bereits im Grundsatz dem planungs-, natur- und bodenschutzrechtlichen Minimierungsgebot.

Im Hinblick darauf, dass einzelne Teilbereiche des Gebietes auch im Rahmen der militärischen Vornutzung naturnah genutzt und von einzelnen Landschaftselementen geprägt wurden, sind auf der Grundlage des Bebauungsplanes gleichwohl einzelne Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten. Dabei wird mit der planerischen Konzeption eine weitgehende Vermeidung des Eingriffs angestrebt, indem mit der Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein Erhalt der umgebenden Gehölzstrukturen sichergestellt wird, ebenso ein Erhalt ausgewählter landschaftsbildprägender Einzelbäume durch entsprechend festgesetzte Pflanzbindungen vorgesehen ist und die geringe zulässige bauliche Dichte einen hohen Freiflächenanteil gewährleistet sowie - insbesondere innerhalb des SO3 - einen Erhalt von Teilen des dortigen Baumbestandes erwarten lässt.

- alles abgeholzt -

Gleichwohl sind nach der im Umweltbericht (Teil II der Begründung) enthaltenen naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die auch durch die zuvor genannten Maßnahmen nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Zum Zweck des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ordnet der Bebauungsplan den betreffenden Eingriffsflächen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen i. S. d.

§ 18 BNatSchG⁵ auf einer im Eigentum der Stadt Dülmen stehenden und außerhalb des Plangebietes gelegenen Teilfläche des Flurstückes 39, Flur 101 in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel in einer Größe von ca. 10.000 m² zu. Dabei handelt es sich um eine zum gemeindlichen Ausgleichflächenpool gehörige ehemalige Ackerfläche, die zur Erhöhung ihrer ökologischen Wertigkeit bereits vor Durchführung der möglichen Eingriffe in eine extensiv genutzte Grünfläche als Magerwiese für die Rinderhaltung umgewandelt worden ist.

Nach den Ergebnissen der im Frühjahr 2010 durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung⁶ bzw. Vorprüfung⁷ ist festzustellen, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben im Sinne des § 42 BNatSchG zu erwarten sind. Für die planungsrelevante Fledermausfauna gilt dies jedoch nach der gegenwärtig vorliegenden Voruntersuchung nur eingeschränkt für den Bereich der Sondergebiete SO1 und SO2, während für den Bereich des SO3 aufgrund des dortigen Quartiersangebotes am bzw. im umfangreichen Gebäudebestand eine abschließende Aussage erst nach Durchführung einer eingehenden fledermauskundlichen Untersuchung, wie sie für die nächste Fortpflanzungsperiode im Frühjahr / Sommer 2011 vorgesehen ist, getroffen werden kann.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist nach der im Umweltbericht dargelegten Ermittlung und Bewertung der durch den Bebauungsplan berührten Umweltbelange davon auszugehen, dass die Realisierung der Planung zu keinen erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen führt.

10. Immissionsschutz

Ausgehend von der Zweckbestimmung der Sondergebiete, die mit einer räumlichen und funktionalen Verbindung von Pferdesport, Pferdehaltung und Wohnnutzung eine Nähe zur Landwirtschaft und dorftypischen Nutzungen aufweist, können diese Gebiete in den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch eines Dorfgebietes im Sinne des § 5 BauNVO eingeordnet werden, so dass gebietsinterne Konflikte zwischen den betreffenden Nutzungen insoweit nicht zu erwarten sind. Da sich die Tierhaltung festsetzungsgemäß auf Pferde beschränkt und aufgrund des vorgegebenen Nutzungszweckes in der Größenordnung von Hobbytierhaltung mit entsprechend geringen Tierplatzzahlen verbleibt, sind - nicht zuletzt unter Berücksichtigung der

⁵ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl I 2009, 2542) in der zur Zeit geltenden Fassung

⁶ Konversionsprojekt St. Barbara –Kaserne, Artenschutzrechtliche Prüfung „Vögel“ zum Bebauungsplan „St. Barbara-Kaserne – Teil 1“, öKon GmbH, 07.09.2010

⁷ Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Fledermausfauna und Prognose möglicher Eingriffsfolgen – Planvorhaben Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gelände der St. Barbara Kaserne Dülmen, Begutachtung des Eingriffsbereiches hinsichtlich der Quartier- und Funktionsraumtauglichkeit für Fledermäuse, Echolot GbR, Juni 2010

Entfernung zu den nächstgelegenen Wohngebäuden - Beeinträchtigungen und insbesondere unzumutbare Geruchsbelastungen entsprechend der GIRL⁸ auch in der Umgebung des Plangebietes nicht zu besorgen.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die im Rahmen des Vereinssports oder in ähnlicher Weise ausgeübte reitsportliche Nutzung des Gebietes und der damit verbundene Zu- und Abfahrtverkehr die Anforderungen der hierfür maßgeblichen Sportanlagenlärmschutzverordnung einhält, auch soweit diese im Hinblick auf die möglicherweise an wenigen Tagen des Jahres stattfindenden Turnierveranstaltungen mit entsprechendem Besucherstrom Sonderregelungen für seltene Ereignisse beinhaltet⁹.

Da sich das Plangebiet in größerer Distanz zu landwirtschaftlichen Hofstellen oder zu gewerblichen Tierhaltungsbetrieben befindet, sind von dort ausgehende unzumutbare Geruchsimmissionen für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten.

11. Maßnahmen zur Bodenordnung

Da sich die Baugebiete vollständig im Eigentum der Stadt Dülmen befinden, sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich.

12. Altlasten, Bodenschutz

Aufgrund der aufgegebenen militärischen Vornutzung des Kasernengeländes handelt es sich bei dem Plangebiet nach den Kriterien des § 2 BBodSchG¹⁰ um einen altlastenverdächtigen Altstandort.

Zur Erstbewertung des Altlastenverdachts wurde auf der Grundlage einer multitemporalen Karten- und Luftbildauswertung und einer historisch-deskriptiven Aktenauswertung eine beprobungslose Erfassung und Erstbewertung für das gesamte Kasernengeländes im Jahre 2004 durch das Institut für Wirtschafts- und Sicherheitsstudien – FIRMITAS durchgeführt¹¹. Nach den vorliegenden Ergebnissen beschränkt sich der Verdacht auf eine während des II. Weltkrieges eingerichtete Flakstellung am

⁸ Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL -) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8851.4.4 - v. 5.11.2009 (MBl. NRW. 2009, Nr.31 529)

⁹ Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) v. 18.07.1991 (BGBl I 1991, 1588 (1790)) in der zur Zeit geltenden Fassung

¹⁰ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG – v. 17.03.1998 (BGBl I 1998, 502) in der zur Zeit geltenden Fassung

¹¹ Standortanalyse "St. Barbara-Kaserne" im Rahmen einer historischen Erkundung von altlastenverdächtigen Flächen, Institut für Wirtschafts- und Sicherheitsstudien – FIRMITAS, Witten, 06.04.2004

westlichen Rand des Plangebietes, deren Stellungslöcher zu einem späteren Zeitpunkt mit belasteten Bodenmaterial hätten verfüllt worden sein können oder Kampfstoffe bzw. Kampfmittelrückstände aufweisen könnten. Zur näheren Untersuchung der betreffenden Fläche wurde im Laufe des Planverfahrens in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde eine Beprobung durchgeführt. In diese Untersuchung wurde auch der ehemalige Sportplatz sowie der Exerzierplatz einbezogen, um eine Belastung mit Kieselrot bzw. teerhaltigen Baustoffen auszuschließen.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen¹² lässt sich jedoch keine stoffliche Verunreinigung der betreffenden Verdachtsflächen feststellen, so dass für alle relevanten Gefährdungspfade von einer uneingeschränkten multifunktionalen Nutzbarkeit des Bodens ausgegangen werden kann und kein weitergehendes Handlungserfordernis besteht. Für eine Darstellung der Verdachtsbereiche entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, liegt insoweit keine Veranlassung vor.

Mit der geplanten Inanspruchnahme von versiegelten bzw. baulich veränderten und bebauten Flächen entspricht der Bebauungsplan den Anforderungen und Belangen des Bodenschutzes.

13. Denkmalschutz

Mit Ausnahme eines als Bodendenkmal in die Bodendenkmaliste der Stadt Dülmen eingetragenen Hügelgräberfeldes etwa 200 – 300 m südlich des Plangebietes sind innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des DSchG¹³ vorhanden.

Soweit jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht auszuschließen sind, wird im weiteren Planverfahren auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer im Bebauungsplan hingewiesen.

¹² Beurteilung der Ergebnisse von Boden- und Baustoffuntersuchungen - Ehem. St. Barbara-Kasernengelände Dülmen, Letterhausstraße, Dülmen, Umweltlabor ACB GmbH Münster, vom 06.09.2010

¹³ Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) v. 11.03.1980 (GV. NRW. 1980, 226) in der zur Zeit geltenden Fassung

14. Flächenbilanz

Festgesetzte Nutzung	Fläche in qm	Anteil i. v. H.
Sondergebietgebiet	61.001	93,1
Davon 5.306 m ² Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
Davon 2.438 m ² Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)		
Öffentliche Verkehrsfläche	4.502	6,9
Davon 3.095 m ² Letterhausstraße		
Davon 949 m ² Planstraße		
Davon 458 m ² öffentliche Parkfläche		
Summen:	65.503	100,0

15. Kosten

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist ohne Grunderwerbskosten von folgenden Aufwendungen für öffentliche Maßnahmen auszugehen:

Kanalbau	150.000 €
Straßenbau	95.000 €
Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	45.000 €
Summe:	290.000.€

Aufgestellt: 24.09.2010

Dülmen,
Dez. III / FB 611
i.V.

gez. Leushacke
(Stadtbaurat)



Google Earth

Fuß
Meter



durch Stadt Dülmen
verkauft Grundstück

Wohnen mit
Pferdehaltung
- Privat Eigentum -

Bebauungsplan Nr. 10/1 "Sankt Barbara Kaserne, Teil I"

ca. 6,55 ha

einziges Grundstück auf dem ehem. Kasernengelände im Eigentum der Stadt Dülmen.

SO1	19.539 m ²	29,8%	32,0%	Reit- und Fahrverein Dülmen
SO2	16.155 m ²	24,6%	26,5%	Reit- und Fahrverein Dülmen
SO3	<u>25.307 m²</u>	<u>38,6%</u>	<u>41,5%</u>	
	61.001	92,9%	<u>100,0%</u>	
Straßen	<u>4.642 m²</u>	<u>7,1%</u>		
	<u>65.643 m²</u>	<u>100,0%</u>		

SO3 Stadt Dülmen hat Grundstück von ca. 11.000 m² Anfang 2017 verkauft.**Verkaufserlös geschätzt** in Anlehnung der Vermarktung durch die Volksbank für "St. Barbara Kaserne, Teil II"

3.1.2. Sondergebiet > "Sonstiges Sondergebiet"

"Errichtung von Wohngebäuden mit ergänzender Pferdehaltung"

3.000 m ²	x	88,45 € =	265.350,00 €	
<u>8.000 m²</u>	x	10,00 € =	<u>80.000,00 €</u>	
<u>11.000 m²</u>			<u>345.350,00 €</u>	: 11.000 m ² = 31,40 € je m ²

Anschaffungskosten für das o. g. Verkaufsgrundstück**geschätzter Kaufpreis** Stadt Dülmen an Bima11.000 m² x ca. 20,00 € = ca. 220.000,00 €**Kaufzeit-Zinsen** für Darl. 10/2009 - 12/2016

geschätzt 2% auf 220.000,00 = 4.400,00 x 8 Jahre ca. 35.000,00 €

Aufwendungen lt B-Plan Stadt Dülmen

Kanalbau 150.000,00 €

Straßenbau 95.000,00 €

Naturschutzrechtliche Ausgl. Maßn. 45.000,00 €

195.000,00 €

Anteil SO3 davon 41,5% = 80.925,00 €

Abbruchkosten für Gebäude auf Fläche SO3

Abbruchkosten für BW-Unterkunftsgebäude 1 ca. 70.000,00 €) Abbruchkosten für BW-Hubschrauber-

Abbruchkosten für BW-Unterkunftsgebäude 2 ca. 70.000,00 €) landeplatz und BW-Sportplatz

- Gebäude 3 geschossig 50 m lang -) außer Ansatz gelassen

Abbruchkosten für Lehrgebäude ca. 30.000,00 €

- Gebäude kleiner als BW-Unterkunft -

Abbruchkosten für 2 Bunker ca. 20.000,00 €

Aufwendungen wg. enthaltener Schadstoffe in Gebäuden

aus dem Bj. 1965/1966 (Fußbodenkleber etc.) können

die Abbruchkosten je Gebäude um ca. 20.000,00 €

erhöhen.

40.000,00 €

ebenerdige Wiederauffüllung der Abbruchgruben ca. 5.000,00 €**Aufwendungen der Stadt Dülmen** ca. 570.925,00 €**Verlust Stadt Dülmen** ca. 225.575,00 €

Wäre das Grundstück als "Wohngebiet" vermarktet worden:

11.000 m ² x 165,00 € =	1.815.000,00 €	Einnahmen
	<u>-345.350,00 €</u>	Einnahmen gem. obiger Berechnung
	<u>1.469.650,00 €</u>	Mehreinnahmen Stadt Dülmen

Wohngebiet *)	39.300 m ²	47,2%	39.300 m ² x 165,00 € = <u>6.484.500,00 €</u> *)
Sondergebiet	12.600 m ²	15,1%	
Verkehrsfläche	7.300 m ²	8,8%	
" bes.Zweckbestimmung	1.000 m ²	1,2%	
Private Grünfläche	19.100 m ²	22,9%	
Ver-u. Entsorgung	<u>4.000 m²</u>	<u>4,8%</u>	
	<u>83.300 m²</u>	<u>100,0%</u>	

*) Die Grundstücke im Wohngebiet wurden in Höhe von 165,00 € je m² vermarktet.

"Sonstiges Sondergebiet" >>> "Wohnen mit Pferd" wurde bisher über die Volksbank wie folgt vermarktet:

Wohnen mit Pferd 1					
Grundstück Haus	2.150 m ²	x	88,45 € =	190.167,50 €	
Anteil Pferdewiese	<u>2.121 m²</u>	x	10,00 € =	<u>21.210,00 €</u>	
	<u>4.271 m²</u>			<u>211.377,50 €</u>	je m ² 49,49 €
Wohnen mit Pferd 2					
Grundstück Haus	2.100 m ²	x	88,45 € =	185.745,00 €	
Anteil Pferdewiese	<u>2.121 m²</u>	x	10,00 € =	<u>21.210,00 €</u>	
	<u>4.221 m²</u>			<u>206.955,00 €</u>	je m ² 49,03 €
Wohnen mit Pferd 3					
Grundstück Haus	2.108 m ²	x	88,45 € =	186.452,60 €	
Anteil Pferdewiese	<u>2.121 m²</u>	x	10,00 € =	<u>21.210,00 €</u>	
	<u>4.229 m²</u>			<u>207.662,60 €</u>	je m ² 49,10 €
Wohnen mit Pferd 4					
Grundstück Haus	2.114 m ²	x	88,45 € =	186.983,30 €	
Anteil Pferdewiese	<u>2.121 m²</u>	x	10,00 € =	<u>21.210,00 €</u>	
	<u>4.235 m²</u>			<u>208.193,30 €</u>	je m ² 49,16 €
Wohnen mit Pferd 5					
Grundstück Haus	2.098 m ²	x	88,45 € =	185.568,10 €	
Anteil Pferdewiese	<u>2.121 m²</u>	x	10,00 € =	<u>21.210,00 €</u>	
	<u>4.219 m²</u>			<u>206.778,10 €</u>	je m ² 49,01 €
Wohnen mit Pferd 6					
Grundstück Haus	2.013 m ²	x	88,45 € =	178.049,85 €	
Anteil Pferdewiese	<u>2.121 m²</u>	x	10,00 € =	<u>21.210,00 €</u>	
	<u>4.134 m²</u>			<u>199.259,85 €</u>	je m ² 48,20 €
			Summe Einnahmen Grundstück Haus	1.112.966,35 €	
			Summe Einnahmen Pferdewiese	<u>127.260,00 €</u>	
			Summe Gesamt	<u>1.240.226,35 €</u>	

Summe m²

Grundstück Haus	<u>12.583 m²</u>
Anteil Pferdewiese	<u>12.726 m²</u>

Die Volksbank hat die Vermarktung von "Wohnen mit Pferd" Anfang des Jahres 2017 auf Veranlassung der derzeitigen Eigentümerin, der Erschließungsgesellschaft "St. Barbara Areal" GmbH & Co. KG, Stadtlohn, Schützenweg 68-70, eingestellt.

Das Glück der Erde:
Wohnen mit Pferd

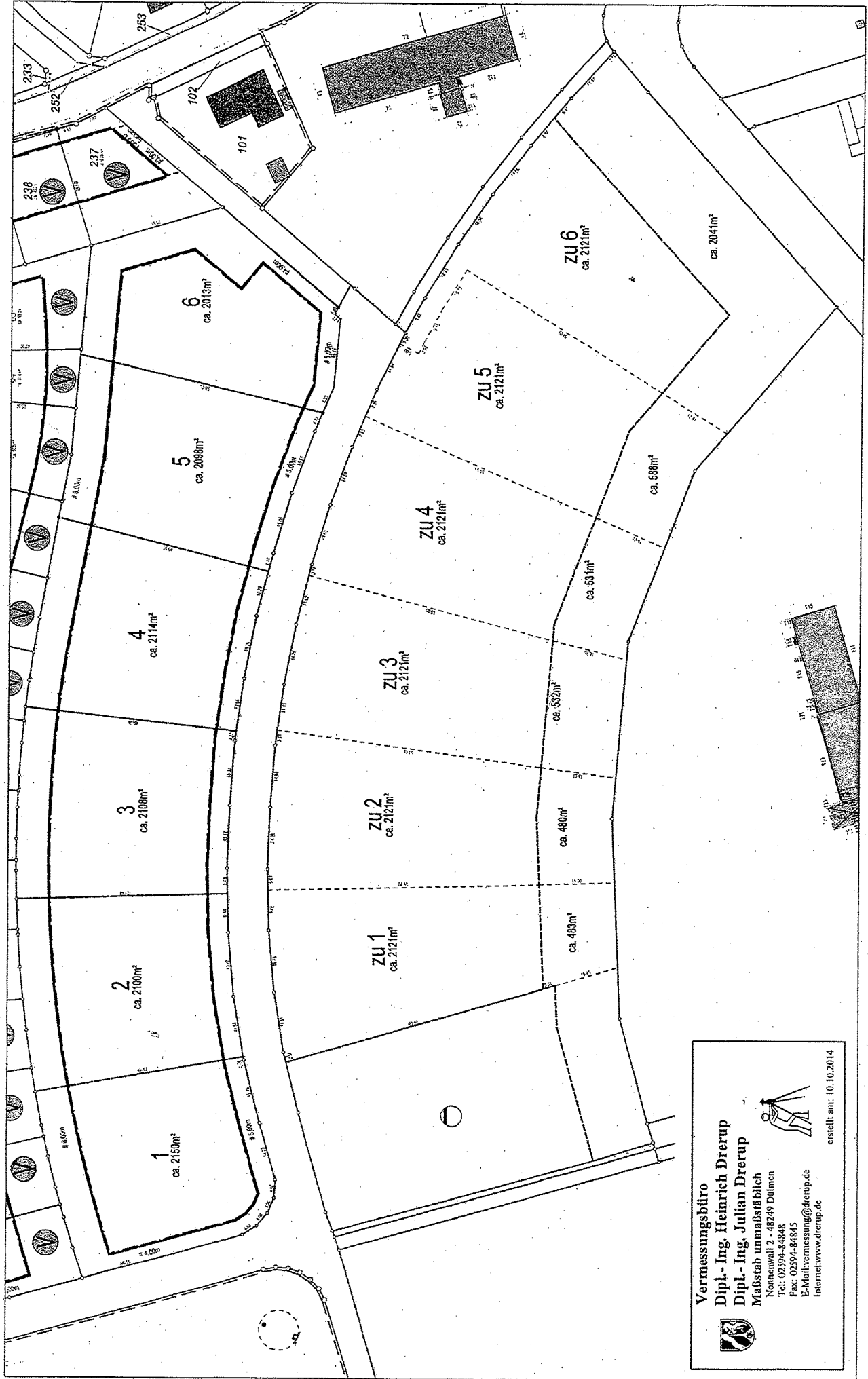
"Wir suchen einen Platz, an dem wir unsere individuellen Baupläne umsetzen können." So denken viele. Dafür bietet das St. Barbara Areal ideale Voraussetzungen. Das Baugebiet liegt ca. 2,5 km entfernt vom Stadtkern Dülmen mit seinen zentralen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe, im Dernekamp.

Noch zu haben:

Im Baugebiet St. Barbara Areal bieten wir Ihnen Grundstücke mit ca. 2.000 m² für die Bebauung mit einem Wohnhaus und zugehörigem Pferdestall. Bis zu zwei Pferde finden hier ein neues Heim.

Die Art der baulichen Nutzung und die textlichen Festsetzungen sind dem Bebauungsplan der Stadt Dülmen „St. Barbara Kaserne Teil II“ zu entnehmen und für die Nutzung des Grundstückes bindend. Die damit verbundenen weiteren Auflagen/Vorschriften hat der Käufer zu tragen. Der Kaufpreis pro m² beträgt 88,45 € inkl. Bauleitplanung, Erschließungs- und Vermessungskosten. Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Kosten für: Pumpstation für die Druckrohrleitung innerhalb des Grundstückes, Regenwasserversicherungsanlage und die Abgrenzung zum Wohngebiet (Hecke). Den jeweiligen Grundstücken „Wohnen mit Pferdehaltung“ ist eine Grünfläche von ca. 2.120 m² zum Preis von 10,00 €/m² zugeordnet und muss mit erworben werden. Die angrenzende Grundstücksfläche zur Herstellung eines Erdwalles wird dem Käufer kostenlos übertragen.

Die Reitanlage in der unmittelbaren Nähe sowie ein gut ausgebautes Wegenetz für Reiter runden das Angebot für Pferdeliebhaber ab.



Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Heinrich Drerup
Dipl.-Ing. Julian Drerup
 Maßstab unmaßstäblich
 Nonnenwall 2 - 48249 Dülmen
 Tel: 02594-84848
 Fax: 02594-84845
 E-Mail: vermessung@drerup.de
 Internet: www.drerup.de

erschllt. am: 10.10.2014