



Bezirksregierung Münster Bezirksplanungsbehörde

Geschäftsstelle des Regionalrates

Tel.: 0251/411-1755 Fax.:0251/411-1751 eMail:geschaeftsstelle@bezreg-muenster.nrw.de

Sitzungsvorlage 28/2010

**Zielabweichungsverfahren nach § 24 Landesplanungsgesetz für die
aufgegebene St. Barbara-Kaserne auf dem Gebiet der Stadt Dülmen
- Herstellung des Einvernehmens -**

Berichterstatter: Bezirksplanerin Diana Ewert

Bearbeiter: Oberregierungsrat Klaus Lauer
Tel.: 0251-411-1800

Diese Vorlage ist Beratungsgrundlage zu

- TOP der Sitzung der Verkehrskommission am
- TOP der Sitzung der Strukturkommission am
- TOP 5a der Sitzung des Regionalrates am 22.03.2010**

Beschlussvorschlag

Der Regionalrat erteilt sein Einvernehmen dazu, dass es im Rahmen dieses Zielabweichungsverfahrens nach § 24 LPIG der Stadt Dülmen nach erfolgreichem Abschluss dieses Verfahrens ermöglicht werden soll, dass sie entsprechend dem Ergebnis ihrer Planungsüberlegungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes, den baulichen Bereich des Kasernengeländes als Wohnbau-, gewerbliche Bau- oder Sonderbaufläche und Waldfläche darstellen kann, ohne dass eine Änderung des Regionalplanes, Teilabschnitt Münsterland erforderlich wird.

für die Verkehrskommission:

- Zustimmung Kenntnisnahme

für die Strukturkommission:

- Zustimmung Kenntnisnahme

für den Regionalrat:

- Zustimmung Kenntnisnahme

Zielabweichungsverfahren nach § 24 Landesplanungsgesetz für die aufgebene St. Barbara-Kaserne auf dem Gebiet der Stadt Dülmen

Anlagen.

1. Ausschnitt aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland + Planzeichenverordnung
2. Entwurf Strukturkonzept für das Gelände der ehem. St. Barbara-Kaserne

Sachverhalt:

Die militärische Nutzung der St. Barbara-Kaserne in Dülmen wurde 2002 aufgegeben. Die Kaserne steht seitdem weitgehend leer. Die Stadt Dülmen plant nun die Revitalisierung des Kasernengeländes durch eine zivile Nutzung. Die Kaserne liegt südöstlich am Rande des Siedlungsbestandes der Stadt Dülmen und schließt unmittelbar an den Siedlungsschwerpunkt Dülmen-Mitte an.

Das gesamte Kasernengelände, der in den 1960er Jahren entstandenen Kaserne, umfasst eine Fläche von ca. 45 ha. Der Bereich unterteilt sich grob in folgende Bereiche:

- Eingangs- und Unterkunftsbereich mit über 30 Gebäuden
- Technikbereich mit 21 Hallen
- Sport- und Freiflächenbereich
- Wald

Das Gelände der St. Barbara-Kaserne liegt südlich von Dülmen, südlich der B 474, im Randbereich der Bauernschaft Dernekamp. Das Gelände liegt im Norden und Nordosten unmittelbar an der bestehenden Wohnbebauung. Hierbei handelt es sich überwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Süden, Südosten und Westen schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland ist das Kasernengelände als „Bereiche für besondere öffentliche Zwecke“ (baulich geprägt) (BÖZ) dargestellt (s. **Anlage 1**). Im Regionalplan grenzt unmittelbar an die südliche und östliche Grenze der Kaserne ein „Wohnsiedlungsbereich“ an, der bisher noch teilweise nicht umgesetzt wurde, jedoch für die zukünftige Wohnsiedlungsentwicklung der Stadt weiterhin erforderlich ist.

Der BÖZ umfasst zusätzlich Flächen im Norden und im Westen der Kaserne, die nicht dem Kasernengelände zu zurechnen sind. Diese Flächen werden von diesem Zielabweichungsverfahren nicht berührt.

Dieses Verfahren hat nur das ehemalige Kasernengelände zum Gegenstand.

Anlass des Zielabweichungsverfahrens:

Die Stadt Dülmen beabsichtigt im Rahmen eines ganzheitlichen Planungskonzeptes das Kasernengelände einer zivilen Nutzung zu zuführen.

Die Stadt hat nach zahlreichen Gesprächen und Untersuchungen für einen Teil des Gesamtareals einen Investor gefunden. In **Anlage 2** ist das Entwicklungskonzept (Stand 02.11.09) für das Kasernengelände dargelegt

Die GSW-Consulting und deren Partner beabsichtigen, differenzierte Nutzungen innerhalb des Themenbereiches Automotive und Logistik. Die Nutzung gliedert sich in die Bereiche Logistikstandort, Motorenumrüstung auf alternative Antriebe, technische Instandsetzung und Veredelung sowie Ausbildung und Forschung. Innerhalb der Ausbaustufen des Konzeptes ist eine kontinuierliche Weiterentwicklung des „**Zentrums Automotive & Logistik**“ (**ZAL**) Dülmen geplant.

Diese Nutzung soll auf den Flächen des ehemaligen **technischen Bereiches**, der sich im südlichen Kasernengelände befindet, stattfinden (ca. 16 ha). Dieser Bereich ist bereits heute stark versiegelt. Er ist durch Werkstatt- und Lagerhallen und betonierte Verkehrsflächen mit einem sehr geringen Grünflächenanteil geprägt.

Im zentralen Bereich des Kasernengeländes befindet sich der ehemalige **Unterkunftsbereich** mit einem Teil der Unterkunftsgebäude, dem Sanitätszentrum, den Kantinegebäuden sowie im äußersten Osten einem Sportplatz (ca. 14 ha). Dieser Bereich soll dem ZAL als Ergänzung mit begleitenden Unternehmen, Forschungseinrichtungen u.ä. dienen. Hier ist ein erhöhter Baum- und Grünanteil vorzufinden, so dass dieser Teil des Geländes einen waldsiedlungsartigen Charakter hat.

In diesen beiden Teilbereichen soll die vorhandene Struktur hinsichtlich der Anzahl und Lage der Gebäude im Wesentlichen festgeschrieben werden.

Beide o.g. Bereiche werden im Flächennutzungsplan zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Da dieses Strukturkonzept nur auf den Flächen des ehemaligen Kasernengeländes entwickelt werden kann, ist sicher gestellt, dass diese gewerbliche Entwicklung nicht in Konkurrenz zu den übrigen Gewerbegebieten der Stadt Dülmen steht.

Der **Wald** (ca. 2 ha) an der westlichen Grenze des Geländes ist aufgrund der dort befindlichen Bodendenkmale geschützt und soll erhalten bleiben.

Im nördlichen Teil des Kasernengeländes sind grundsätzlich die Themen „**Wohnen und Erholungs- und Freizeitinfrastruktur**“ geplant.

Der nordöstliche Bereich ist in Anlehnung an die vorhandenen Wohngebiete für die Wohnnutzung vorgesehen. Dabei soll im direkten Anschluss an die bestehenden Wohngebiete auf ca. 1,5 ha ein Wohngebiet entstehen. Auf den südlich verblieben 4 ha großen Flächen ist ein Wohngebiet mit dem thematischen Schwerpunkt „Wohnen mit Pferd“ geplant.

Im nordwestlichen Teil, im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes und des Sportplatzes ist die Errichtung eines Reitersportzentrums vorgesehen. Diese Einrichtung korrespondiert mit der in der Nachbarschaft geplanten Wohnanlage mit Pferdehaltung. Diese Nutzung wird zukünftig als Sondergebiet bzw. als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Um auch die **ökologischen Belange** in diesem ersten Verfahrensschritt zu prüfen, hat die Stadt eine ökologische Erstbewertung durchführen lassen. Der Gutachter kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass die geplante Nutzung des hoch versiegelten Technikbereiches aus ökologischer Sicht als relativ unbedenklich einzuschätzen ist. Durch die vorgesehene Nutzung für die Pferdehaltung werden die vorgesehenen Teilbereiche des Kasernengeländes eine Aufwertung erfahren und z.B. für Fledermäuse oder Schwalben durch gezielte Planungen attraktiver werden. Aufgrund des waldsiedlungsartigen Charakters des ehemaligen Wohn- und Verwaltungsbereiches der Kaserne und der Tatsache, dass das Gelände schon seit ca. 7 Jahren brach liegt und damit der Natur die Gelegenheit gegeben war, das ungestörte Gelände wieder zu besiedeln, sind durch die geplanten Umstrukturierungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Probleme nicht auszuschließen.

Im weiteren Bauleitplanverfahren ist daher eine artenschutzrechtliche Artenaufnahme erforderlich, um diese möglichen Konflikte durch geeignete Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen oder durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Schwerpunkte der Artenaufnahme werden bei den Tiergruppen der Fledermäuse und Vögel liegen.

Die Stadt Dülmen hat mit Schreiben vom 03.11.2009 die Bezirksregierung Münster gebeten, ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen.

Die vorangestellte Planung trägt dem landesplanerischen Ziel von Ressourcen sparendem Umgang mit Grund und Boden im besonderen Maße Rechnung. In den textlichen Zielen und Erläuterungen (Randnr. 313) des Regionalplans ist festgelegt, dass im Rahmen der Folgenutzung der BÖZ die Umgebungsnutzungen zu beachten sind. Diesem Ziel trägt das o.g. siedlungsstrukturelle Konzept Rechnung.

Die Wiedernutzung des Kasernengeländes als Gewerbe-, Wohnbau- und Sonderbauflächen (Reitsportzentrum) wird aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung unterstützt. Der vorhandene Wald soll als Waldfläche dargestellt werden. Da diese Planungsabsicht die Grundzüge der Planung nicht berührt und auch entgegenstehende Ziele nicht vorliegen, wird ein Zielabweichungsverfahren nach § 24 LPIG durchgeführt.

Ein positiver Abschluss des Zielabweichungsverfahrens setzt das Einvernehmen des Regionalrates und der fachlich betroffenen Behörden und Stellen voraus.

Die hier diskutierten ca. 45 ha Flächen des Kasernengeländes sollen im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes, Teilabschnitt Münsterland, anteilig in die aktuellen Bedarfszahlen für die zukünftigen Gewerbe- und Wohnbauflächen der Stadt Dülmen einbezogen und, soweit sie noch als verfügbare freie Siedlungsflächen vorliegen, angerechnet werden.

Im Rahmen dieses Zielabweichungsverfahrens soll es der Stadt Dülmen nach erfolgreichem Abschluss des Verfahrens ermöglicht werden, entsprechend dem Ergebnis ihrer oben genannten Planungsüberlegungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes, die in **Anlage 2** aufgezeigten Nutzungsarten mit den entsprechenden Planzeichen im Flächennutzungsplan darzustellen, ohne dass eine Änderung des Regionalplanes erforderlich wird.

Im Rahmen des Verfahrens zur Fortschreibung des Regionalplanes, Teilabschnitt Münsterland wird dann der BÖZ durch die Planzeichen, die den o.g. Nutzungen entsprechen (Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich und Allgemeiner Siedlungsbereich) ersetzt.

Verlauf des Zielabweichungsverfahrens

Mit Anschreiben vom 27.01.2010 wurden die fachlich betroffenen Behörden und Stellen gebeten, bis zum 22.02.2010 ihr Einvernehmen zu der Planung der Stadt Dülmen zu erklären.

Beteiligt waren die Stadt Dülmen, der Kreis Coesfeld, die Industrie- und Handelskammer, die Handwerkskammer Münster, die Landwirtschaftskammer, das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, die Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW, die Wehrbereichsverwaltung und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Alle Beteiligten haben zu der o. g. Absicht der Stadt Dülmen grundsätzlich ihr Einvernehmen erklärt bzw. keine Bedenken vorgebracht. Der Kreis Coesfeld hat Hinweise für das nachfolgende Bauleitplanverfahren mitgeteilt.

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW und die Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW haben ihr Einvernehmen von bestimmten Bedingungen abhängig gemacht.

Aufgrund der hohen ökologischen Bedeutung des jahrelang ungenutzten Kasernengeländes für schutzwürdige Tierarten erteilen das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW und die Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW ihr Einvernehmen nur dann, wenn diese Vorkommen bei der nachfolgenden Planung hinreichend gut erfasst werden und in der nachfolgenden, konkretisierenden Planung Lösungen für deren Schutz im Rahmen der rechtlichen Vorgaben gefunden werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bauleitplanverfahren ist so früh wie möglich durchzuführen. Weiterhin ist zu prüfen, ob gesetzlich geschützte Biotope oder Lebensstätten für Amphibien und Reptilien vorhanden sind.

Weiterhin soll im nachfolgenden Bauleitplanverfahren auf den weitgehenden Erhalt der vorhandenen naturnahen Strukturen und der Wohn- und Brutplätze der planungsrelevanten Tierarten geachtet werden. Gegebenenfalls können entsprechende Artenschutzprojekte in die Gesamtplanung integriert werden.

Die Naturschutzverbände bitten, in die Abstimmung des Kartierungsprogramms mit eingebunden zu werden.

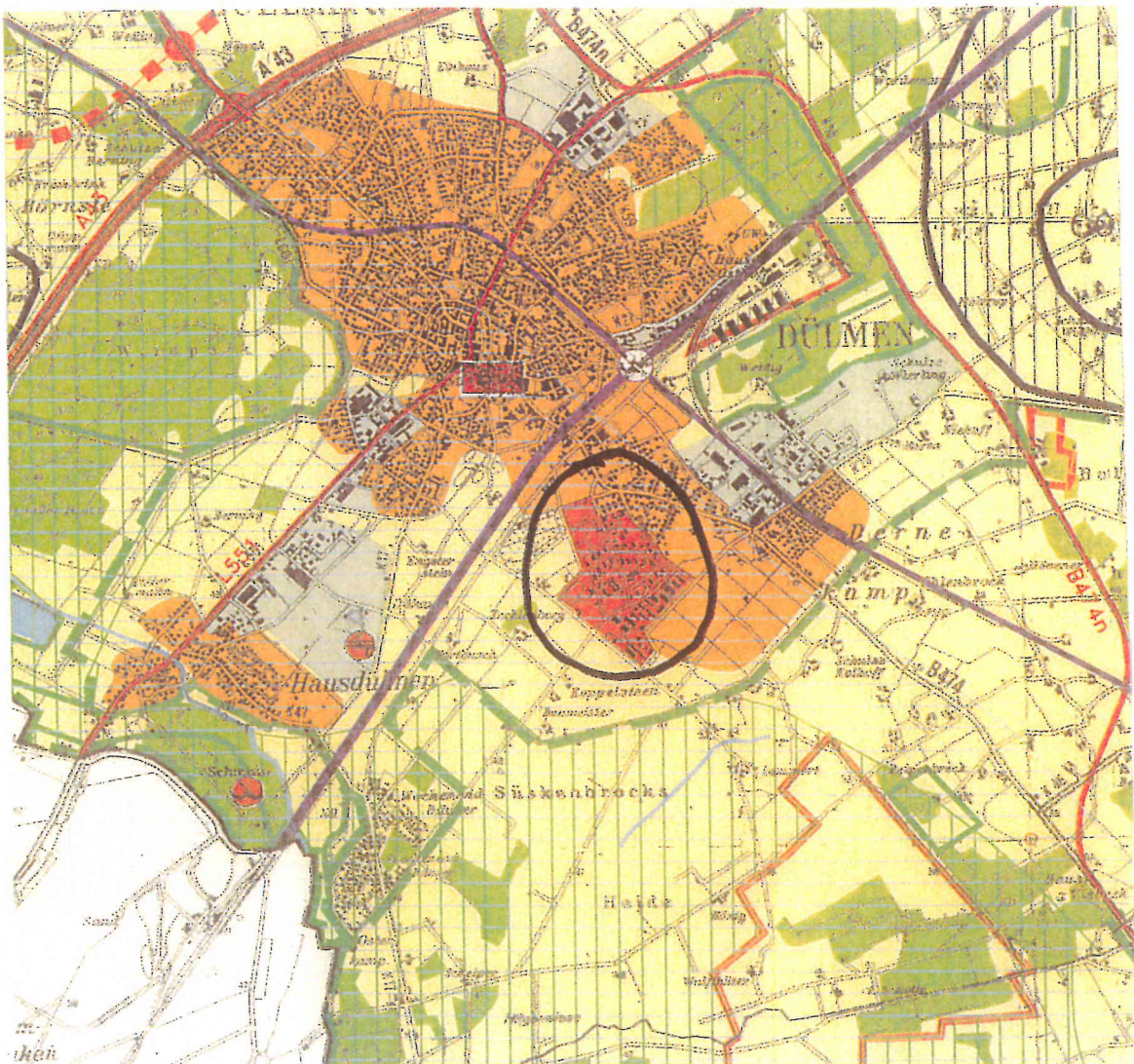
Da die artenschutzrechtliche Prüfung erst auf Zulassungsebene zum Tragen kommt, wird die Bezirksregierung diese Hinweise an die Stadt Dülmen weitergeben. Nähere Details sind im nachfolgenden Verfahren auf der örtlichen Ebene abzustimmen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass dieses Zielabweichungsverfahren mit einem positiven einvernehmlichen Ergebnis abgeschlossen werden konnte. Die vorgebrachten Hinweise der Beteiligten für die nachfolgende Bauleitplanung werden der Stadt Dülmen im Rahmen des Verfahrens nach § 32 LPIG mitgeteilt.

Zielabweichungsverfahren nach § 24 LPlG für die aufgegebene St. Barbara-Kaserne auf dem Gebiet der Stadt Dülmen

Auszug aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland

 Plangebiet



Planzeichen

1. Wohnsiedlungsbereiche
 - WSB für standort- und zweckgebundene Nutzung
2. Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche
 - Bereiche für standortgebundene Anlagen
 - Gebiete für flächenintensive Großvorhaben gemäß Landesentwicklungsplan VI
3. Agrarbereiche
4. Waldbereiche
5. Bereiche für die Wasserwirtschaft
 - Wasserflächen
 - Bereiche zum Schutz der Gewässer
7. Erholungsbereiche
8. Freizeit- und Erholungsschwerpunkte
9. Bereiche für den Schutz der Natur
10. Bereiche für den Schutz der Landschaft
11. Bereiche für die besondere Pflege und Entwicklung der Landschaft
12. Bereiche für die oberirdische Gewinnung von Bodenschätzen
13. Bereiche für Aufschüttungen
14. Bereiche und Standorte für besondere öffentliche Einrichtungen
 - Hochschulstandorte
 - Standorte für Einrichtungen des Krankenhauswesens von regionaler Bedeutung

15. Standorte für Versorgungsanlagen einschließlich Kraftwerkstandorte gemäß Landesentwicklungsplan VI und für Anlagen der Behandlung oder Beseitigung von Abwasser sowie für Abfallbehandlungsanlagen und Abfallbeseitigungsanlagen

- Konventionelles Kraftwerk
- Fern- oder konventionelles Kraftwerk
- Wasserkraftwerk
- Wasserkraft
- Kleinwasserkraft
- Abfallbehandlung- oder Beseitigungsanlage

16. Verkehrsnetz

- Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr
- Bestand, Bedarfsplanmaßnahme
- Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung
- Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr
- Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
- Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung
- Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen (Bestand und Planung)
- Schienenwege unter Angabe der Haltepunkte
- Eisenbahnstrecke vorwiegend für den großräumigen Schnellverkehr und überregionalen Verkehr
- Eisenbahnstrecke vorwiegend für den regionalen Verkehr
- Wasserstraßen
- Häfen

17. Standorte für Flugplätze unter Angabe des Flugplatzgeländes

- Verkehrsflughafen
- Landeplatz
- Segelfluggelände
- Start- und Landebahn
- Flugplatzgelände
- Lärmschutzgebiete gemäß LEP IV unter Angabe der Lärmschutzzonen

19. Bereiche für besondere öffentliche Zwecke



20. Grenzen

- Regierungsbezirksgrenze
- Kreisgrenze
- Gemeindegrenze

Sonstige Darstellungen



Windrognungsbereiche

