

Anmerkungen zur öffentlichen Sitzungsvorlage BA 170/2023 vom 24.08.2023

betreffend Weiterentwicklung des B-Plans St. Barbara Kaserne Teil III

Das jetzige **technische Rathaus**, bekanntlich untergebracht in 2 ehemaligen Kompaniegebäuden in der ehemaligen Kaserne Sankt Barbara, steht auf einem Areal von rd. 8.000 qm mit einem momentanen Bebauungsgrad von gut 15%. Zugelassen gemäß Bebauungsplan ist 80% Bebauungsgrad (GE = 0,8). Eine Festschreibung des jetzigen Baubestandes von 15% - 25% würde 55% - 65% bebaubare Fläche von 8.000 qm, sprich **4.500 - 5.200 qm** freimachen.

Der betreffende **Grüngürtel**, Gebiet **NW**, mit den 4 ehemaligen Kasernengebäuden am nordwestlichen Rand des Plangebietes Kaserne hat eine Größe von rd. 18.000 qm und ist mit 2 Kompaniegebäuden Größe A und 2 Kompaniegebäuden Größe B sowie 3 Lehrsaalgebäuden bebaut. Die jetzige Bebauung hat eine Gesamtbruttogrundfläche von rd. **2.900 qm**.

Der linear von Ost nach West ausgeprägter **Grüngürtel** im B-Plan St. Barbara Kaserne Teil III soll den gewerblichen Bereich in südlicher Richtung von dem Wohngebiet in nördlicher Richtung trennen. Allerdings befindet sich der Wohnbereich rein auf der **Ostseite** des Grüngürtels. Und an dieser Stelle besteht der Grüngürtel aus einem Regenrückhaltebecken und einer Pferdewiese, die die Fläche nicht nur zu einer gedüngten und damit ökologisch unwertigen Wiese herabsetzt; und darüber hinaus immissionsrechtlich ein bedenkliches Phänomen darstellt, wobei die Geruchsmissionswerte nur eingehalten werden können, wenn die **Pferdeäpfel** regelmäßig eingesammelt werden, was sicherlich nicht immer realisiert wird. Daher werden **Geruchsmissionen** eher von der Pferdewiese ausgehen.

Nördlich der **westlichen Seite** des geplanten **Grüngürtels** befindet sich **keine Wohnbebauung**, außer einer einzigen Luxusvilla mit angebauten Pferdestallungen. Des Weiteren befindet sich auf nördlicher Seite die Sandfläche als Reitsportübungsfläche und die Reithalle, was beides mit bestimmten Geruchs- und Geräuschmissionswerten verbunden ist.

Es wird in diesem Rahmen dafür plädiert, dass die **westliche Seite** des **Grüngürtels** in der Größe von ca. **18.000 qm**, im Gegensatz zur östlichen Seite des Grüngürtels, **zu einem ökologisch wertvollen Bereich entwickelt wird**, allerdings nicht zu einer vollflächigen Magerwiese, vor allem damit der teilweise **sehr alte Baumbestand** (4 x Kronendurchmesser 22 m) auf der Fläche **gerettet** werden kann. Allerdings unter **Beibehaltung** der **bestehenden Bebauung**, die lediglich rd. **16%** der Fläche beansprucht. Südlich der 4 ehemaligen Kompaniegebäude befindet sich zur rechten Hälfte ein **alter Buchenwald** und zur linken, westlichen Hälfte nicht störendes Gewerbe (Lagerhallen). Weitere noch bestehende Flächenbefestigungen in dem Grüngürtel sollen gemäß **MSPE-Festsetzungen** vollständig entsiegelt und zu **Heide- und Dünenflächen** entwickelt werden, wie im B-Plan vorgesehen.

Das dem B-Plan zugrunde liegende Konzept wird nicht in Frage gestellt, die Festlegungen des Regionalplanes haben automatisch weiterhin Gültigkeit. Damit die bestehende Bebauung innerhalb des Grüngürtels jedoch kontiniert wird, ist es erforderlich, dass **bebaubare Fläche innerhalb der Kasernenliegenschaft** vom jetzigen technischen Rathaus in der Kaserne zum westlichen Grüngürtel **verschoben** und die jetzige Bebauung in dem Grüngürtel **im Plan integriert** wird. Ein **Konzept autofreies Wohnen und Arbeiten** in ehemaligen Kasernen-

gebäuden in **maritimer Umgebung**, in freier Natur, neben **Dünenflächen**, mit wasser-durchlässigen **Muschelpfaden** als Fuß- und Radwege ist in Arbeit. Eine Hinzufügung seichter Salzwasserflächen wird noch geprüft. Eine zusätzliche Bebauung des betreffenden Gebietes sollte auch für die weitere Zukunft ausgeschlossen werden.

Eine parallele Entwicklung des Gebietes nach **Baunutzungsverordnung § 4** mit einem maximalen **Bebauungsgrad von 20% (25%?)** sollte angestrebt werden. Baunutzungsverordnung § 4 beinhaltet eine **gemischte Nutzungsform**, i.e. **Wohnen** und **Gewerbe** (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Anlagen, ausnahmsweise auch Beherbergung sowie nicht störendes Gewerbe, Verwaltungen und Gartenbaubetriebe und würde damit einen **ausgezeichneten Übergang** zum gewerblichen Bereich im Süden und den Reitsportbereich im Norden bilden, ohne dass zusätzliche Einschränkungen in allen anliegenden Bereichen erforderlich werden.

Die Welt hat sich auch in den letzten 10 Jahren weiter geändert, manche Entwicklung war unerwartet. Es gibt jetzt akute **Wohnungsnot** in der gesamten Bundesrepublik, auch in Dülmen. Dabei wird auch stetig nach alternativen Wohnformen, -Räumen und Möglichkeiten gesucht, wobei gewisse Einschränkungen gerne in Kauf genommen werden. Ehemalige Fabrikhallen und Militärgebäude sind sehr gefragt, sowohl seitens Mieter als auch seitens Eigentümer, auch weil **Renovierung** statt Neubau sowohl seitens der **KfW** (Kreditanstalt für Wiederaufbau) intensiv gefördert als auch von der Bundes- und Landespolitik konsequent unterstützt wird. Des Weiteren gibt es seit rd. 1,5 Jahren einen furchtbaren Krieg in Europa, der den **Bedarf** an geeigneten **Schutzräumen** und massiv gebauten Gebäuden in Deutschland sprunghaft hat ansteigen lassen. Auch das stetige Bestreben nach **Nachhaltigkeit** gebietet, dass bestehende noch nutzbare Gebäude wieder-verwendet und renoviert werden. Etwas anderes ist auch der Öffentlichkeit nicht mehr vermittelbar.

Eine eingehende Prüfung der 4 ehemaligen Kompaniegebäude hat ergeben, dass eine **Renovierung**, analog dem technischen Rathaus in der Kaserne, **möglich** und **wirtschaftlich** ist, und dass das gesamte Projekt gemäß KfW-Bank-Programme gefördert wird, sowohl mit vergünstigtem Zinssatz (momentan **1,25% p.a.**) als auch gleichzeitig mit Tilgungszuschuss; allein der Tilgungszuschuss beläuft sich für das gesamte Projekt auf **3 - 4 Mio. €**, wobei die Förderung natürlich für eine **Vergünstigung** des **Mietpreises** eingesetzt wird. In dem Grüngürtel können z.B. 40 relativ günstige Wohnungen entstehen, wobei die **Wohnungen** eher im **1. OG** und **2. OG** (und **DG**) entstehen wurden und **Gewerbe** im **EG**. Dabei geplant ist die gesamte Heizung als **Fußbodenheizung** mittels **Wärmepumpe** zu realisieren (Estrich Komplettaustausch). Im **Sommer** wird im reversiblen Betrieb entsprechend **gekühlt**. Jedes Gebäude erhält einen **Aufzug** vom Keller bis zum DG. Die **Dacheindeckung** wird komplett ersetzt und mit rd. **150 kWp Photovoltaik** pro Gebäude versehen. Um die Eigen-Verbrauchsquote zu erhöhen sind Stromspeicher geplant. Alle **Fenster** und **Türen** werden komplett durch **vollisolierte** Ausführungen ersetzt. Es sind Gemeinschaftsräume geplant, auch als **Dachterrasse**. Vor den Treppenhäusern sind etagenübergreifende **offenen Anbauten in voller Höhe** geplant, u.a. für Raucher. Im Rahmen des Projektes würden viele Dülmener Unternehmen (Maurer, Heizungsbauer, Elektrofirmen) größere Aufträge erhalten.

