



Begründung zur förmlichen Festlegung „Sanierungsgebiet ehem. Kaseinwerkgelände“

Allgemeines

Das Sanierungsgebiet liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes in der Bauernschaft Schlichtenfelde, einem landwirtschaftlich geprägtem Umfeld mit einigen Hoflagen und zahlreichen Einzelwohnhäusern. Im Norden des Plangebietes verläuft die L 830 Richtung Greven/Autobahn A1 und im Westen die Bahnstrecke Wanne-Eickel- Bremen mit Haltepunkt am Bahnhof Ostbevern. Dieser Gewerbestandort mit dem Kaseinwerkskomplex ist seit Jahrzehnten ein städtebaulicher Missstand am Bahnhof Ostbevern, der keine wirtschaftliche Einnahmen generiert und zusätzlich das „Entree“ der Gemeinde, speziell für Bahnreisende, belastet.

Die Gebäudekomplexe im Sanierungsgebiet bestehen aus zum Teil stark verfallenen Fabrikgebäuden. Die Gemeinde hat sich den langfristigen Erhalt der erhaltenswürdigen Gebäude des Industriedenkmals sowie die Zuführung des Geländes zu einer erneuten wirtschaftlichen Nutzung zur Aufgabe gemacht.

Derzeit ist das Gebiet geprägt von Fundamentresten, Bauschutt, Altreifen und Schrott. Im östlichen Sanierungsgebiet wurden die Freiflächen von einem KFZ-Betrieb als Abstellplatz für Schrottautos genutzt. Die Flächen des Kaseinwerkgeländes sind im Altlastenkataster des Kreises Warendorf unter den Nummern 50496 und 50497 als Standort nachrichtlich dargestellt. Die Ergebnisse einer durchgeführten Bodenuntersuchung zeigen, dass eine Gefährdung von Schutzgütern ausgeschlossen wird.

Die Nachnutzung der historischen gewerblichen Anlage mit Denkmalwert als zeitgeschichtliches Zeugnis ist im vorrangigen öffentlichen Interesse. Ein öffentliches Interesse liegt vor, da nach Auffassung des Westfälischen Amtes für Boden und Denkmalpflege das Baudenkmal ein Zeugnis der Wirtschaftsgeschichte des Dritten Reichs ist.

Mit der Sanierung soll eine künftig sinnvolle Nachnutzung des gesamten Wirtschaftsstandortes angestrebt werden. Auf dem ehemaligen Fabrikgelände soll im Sinne des § 148 BauGB eine Änderung der Gewerbenutzung - hier Freizeiteinrichtungen - entstehen. Die angestrebte Nutzung bietet für die Gemeinde Ostbevern zum einen wirtschaftliche Perspektiven (Einnahmen) und zum anderen eine positive touristische Entwicklung (Renommee).



Die Instandsetzung der erhaltenswürdigen Teile der Bauruine soll durch eine zweckmäßige Verwendung des Industriedenkmals für Veranstaltungszwecke sichergestellt werden. Ziel der Sanierung ist eine denkmalgerechte Änderung der Ursprungsnutzung. Durch die Erhaltung einiger Fassaden und durch die Darstellung der früheren Nutzungsabläufe wird die Ursprungsnutzung verdeutlicht. Die zukünftige touristische Nutzung soll in den ursprünglichen historischen Gebäuden und den Neu- und Ersatzbauten aufgehen.

Die Gemeinde Ostbevern hat sich seit langem bemüht, ein sinnvolles Nutzungskonzept zu finden bzw. Fehlnutzungen zu verhindern. Da auch wirtschaftliche Interessen der Gemeinde vorliegen und die freizeit-gewerbliche Nutzung an die historische Nutzung des Standortes anknüpft, entspricht das vorliegende Nutzungskonzept den langjährigen Bemühungen der Gemeinde Ostbevern.

Ziele und Zwecke der Sanierung

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Die vorliegende Bauruine verhindert mit ihren einsturzgefährdeten Gebäudebereichen (gesunde) Arbeitsverhältnisse. Darüber hinaus ist die Sicherheit der Anwohner und Nutzer gefährdet.

Der ehemalige Gewerbestandort um den Kaseinwerkskomplex weist derzeit keine Gewerbefunktion auf. Die bestehenden Gebäude haben massive Substanzschwächen. Alle Gebäude weisen einen hohen Instandsetzungsbedarf auf. Damit liegen gem. § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB Funktionsschwächen vor, die die Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen nicht mehr ermöglichen.



Verzicht auf die vorbereitenden Untersuchungen und Durchführung eines „vereinfachten Verfahrens“

Auf die im Verfahren für den Erlass einer Sanierungssatzung vorgesehene „vorbereitende Untersuchung“ kann verzichtet werden, da bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes „Kaseinwerk“ alle relevanten Beurteilungsgrundlagen zur vorhandenen Situation erhoben und Beteiligungen der Bürger- und Behörden durchgeführt worden sind. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Es kann daher auf das so genannte „vereinfachte Sanierungsverfahren“ zurückgegriffen werden.

Maßnahmen zur Realisierung der Sanierungsziele

Sicherungsmaßnahmen und Säuberungs- und Abrissarbeiten

- Freistellen der Gebäudereste
- Entsorgung von Bauschutt, Autoreifen, Schrott und Gerümpel
(kleiner Teil der erforderlichen Maßnahmen 2006 durch den Eigentümer der Flurstücke Gemarkung Ostbevern, Flur 15, Flurstücke 34 und 89 durchgeführt; Kosten wurden vom Eigentümer getragen)
- Errichtung eines Bauzauns um den Kernbereich des Sanierungsgebietes
(Maßnahme durchgeführt 2006 durch den Eigentümer der Flurstücke Gemarkung Ostbevern, Flur 15, Flurstücke 34 und 89; Kosten wurden vom Eigentümer getragen)
- Abriss eines Teils der einsturzgefährdeten Gebäudeteile
(Maßnahme durchgeführt 2006 durch den Eigentümer der Flurstücke Gemarkung Ostbevern, Flur 15, Flurstücke 34 und 89; Kosten wurden vom Eigentümer getragen)

Instandsetzung

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Erhalt historisch wertvoller Bausubstanz
- Instandsetzung der denkmalwerten Bausubstanz unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange
- gestalterische Aufwertung und Instandsetzung der Fabrikgebäude



Neu- und Ersatzbauten

- Einfügung von Neu- und Ersatzbauten in die historische Umgebung
(kleiner Teil der erforderlichen Maßnahmen 2006 durchgeführt: für das baufällige Kriegsbehelfsheim Middendorf an der Ostseite des Sanierungsgebietes wurde als Ersatzbau 2006 durch den Eigentümer der Flurstücke Gemarkung Ostbevern, Flur 15, Flurstücke 34 und 89 eine in das Landschaftsbild integrierte westfälische Fachwerkkremise errichtet; Kosten wurden vom Eigentümer getragen)
- Förderung der Verträglichkeit gemischter Nutzungen durch bauliche und gestalterische Maßnahmen

Umfeld Bahnhof

- Attraktivitätssteigerung der Umgebung um den Bahnhof Ostbevern
- gestalterische Aufwertung des Gebietes, das unmittelbar in Bahnhofsnähe liegt und auch von den Bahnreisenden eingesehen wird

Grünflächen und Landschaftsbild

- Aufwertung von Grünflächen
- Funktionelle und gestalterische Aufwertung öffentlicher Plätze und Straßenräume
- Gestalterische Aufwertung von Freiflächen

Lärm

- Zur Verminderung der Lärmbelastung des Sanierungsgebietes durch den Zugverkehr wird ein Lärmschutzwall errichtet.
- In dem Zuge wird der parallel zur Bahn verlaufenden Wirtschaftsweg umgelegt.

Gewerbestandort

- Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Stützung privatwirtschaftlicher Initiativen
- Funktionelle und gestalterische Stärkung des Kaseinwerkskomplexes
- Bereitstellung zusätzlicher Flächen für touristische Angebote