

**Bericht und Dokumentation
zur Grundstücksbeschaffung Appelhülsen-Nord
sowie zur Lärmschutzproblematik**

Dieser Bericht wurde vorgelegt
von den Fraktionen Bündnis 90/Grüne, SPD und UBG
im Rat der Gemeinde Nottuln

Ausgangssituation

Die Gemeinde Nottuln hat immer versucht, durch Grundstücksankäufe bzw. -verkäufe die Entwicklung der Gemeinde insgesamt, aber auch die Entwicklung der einzelnen Ortsteile voranzutreiben. Zusätzlich wurde als nicht ungewollter Nebeneffekt der Haushalt der Gemeinde noch vor einer Haushaltssicherung bewahrt.

Als Voraussetzung dafür galt bis 1994, dass die Grundstücke innerhalb relativer kurzer Zeit wieder verkauft wurden.

Der Verkauf wurde über den Gemeindehaushalt abgewickelt; Über die GIGmbH wurden lediglich Grundstücksverkäufe im Zusammenhang mit Gewerbegrundstücken getätigt.

Spätestens mit der Eröffnung der Autobahn (Anfang der 80-er Jahre) entstand für den Teilort Appelhülsen eine besondere Lärmproblematik aus der Lage im Dreieck Autobahn (BAB 43), Bundesbahnstrecke (Strecke Münster-Recklinghausen) und Bundesstraße (B 67 bzw. B 525). Daher wurden unabhängig von Bauaktivitäten Grundstücksverhandlungen zur Schaffung von Lärmschutzwällen geführt.

Da diese Maßnahmen teilweise parallel abliefen, wird nachfolgend zwischen der Wohnbebauung und dem Bau der Lärmschutzwälle unterschieden.

Der Zusammenhang zwischen beiden Maßnahmen beim Ankauf der Grundstücke bleibt davon unberührt.

Die Entscheidung im Jahr 2007, die Bauabschnitte III und IV im Bereich des Bebauungsplanes 84 Appelhülsen-Nord II nicht mehr durchzuführen, hat somit eine lange Vorgeschichte, die sich nach den Erkenntnissen aus den eingesehenen Akten bereits seit 1983 entwickelt hat.

Grundstücksverhandlungen

Bau eines Lärmschutzwalls

Am **02.05.1984** wurden die Gespräche über den Ankauf von Flächen der Familie **Xa** für die Errichtung des Lärmschutzwalles sowie die Erweiterung des Reitgeländes geführt. Dabei benötigte die Gemeinde eine Fläche von 25.035 qm zum Bau des Lärmschutzwalls. Herrn **Xa** wurde ein gleich großes Grundstück neben dem Hof **Xa** angeboten, das sich noch im Besitz der Familie **Xb** befand. Diese sei aber zum Kauf bereit gewesen¹. Herr **Xa** weist auf die üblichen Tauschverhältnisse von 1:3 für öffentliche Flächen bzw. 1:5 bei Wohnbauflächen hin.

Das nächste Gespräch fand am **09.11.1984** statt². Dort wurde das Angebot für die Fläche Lärmschutzwall auf die vorher bereits erwähnte Fläche **Xb** sowie die kostenlose Rückübertragung des Arbeitsstreifens angeboten, dies entsprach lt. Gemeinde einem Verhältnis von 1:1,5. Herr **Xa** fordert zusätzlich eine Drainage der Fläche **Xb**, sowie die Verfüllung des Grabens zwischen den Flächen.

Das nächste Gespräch am 28.11.1984 brachte die erneute Forderung von Herrn **Xa**, das Tauschverhältnis in Höhe von 1:3 festzusetzen³. Die von der Gemeinde angebotene Ersatzfläche Hof **Xc** wurde abgelehnt.

Am selben Tag fand ein Gespräch zwischen der Verwaltung und dem Amt für Agrarordnung statt. Letzteres hat Herrn **Xa** mitberaten. Das Amt machte deutlich, dass die angedachten Tauschflächen über eine Zuweisung aus dem Beteiligungsverfahren Bösensell/Appelhülsen nicht darzustellen seien. Des weiteren würde keine Bezuschussung der Drainage erfolgen.

Die Verfüllung des Grabens zwischen den Flächen **Xa** und **Xb** würde zur Beseitigung eines Vorfluters führen, der aber nicht als landwirtschaftlicher Vorfluter eingetragen sei, daher erhebe das Amt für Agrarordnung keine Einwände.

Am **14.01.1988**, knapp 3 1/2 Jahre später, wurde eine Aktennotiz über die Gespräche zwischen Herrn **Xd** und Herrn **Xb** vermerkt, weitere Gespräche sollten Anfang Februar 1988 stattfinden.

Im Laufe des Jahres 1988 (genaues Datum nicht ermittelbar) wurde ein Vertragsentwurf dokumentiert⁴.

¹ Akte **Xa** I, S. 3

² Akte **Xa** I, S. 5

³ Akte **Xa** I, S. 8

⁴ Akte **Xa** I, S. 12

Dieser Vertragsentwurf wurde verwaltungsintern wie folgt verändert auf die folgenden Konditionen:

Keine Übernahme der eingetragenen Belastungen

Verpflichtung auch über die vorgeschlagenen 5 Jahre hinaus, den Arbeitsstreifen zur Verfügung zu stellen

Kaufpreis: **178.800 DM**

Verrechnung des Kaufpreises in Form eines Ersatzgrundstückes

Trotzdem Einzahlung auf ein Notar-Anderkonto oder Verrechnung mit Beträgen von **Xe**

Überlassung des Arbeitsstreifens wird mit 1,75 DM p.a. je m² ab Inanspruchnahme vergütet.

Dieser Vertrag sollte zum **31.10.1988** in Kraft treten.

Diese Verhandlungen wurden aufgrund der Normenkontrollklage der Familie **Xf** und der dort geführten Verhandlungen unterbrochen.

Verwaltungsintern wurde schließlich **1995** die Möglichkeiten einer Enteignung dokumentiert.⁵ Die Möglichkeiten bezogen sich auf das zu diesem Zeitpunkt (**30.06.1995**) bestehende Recht gemäss §§ 85 BauGB:

Vorraussetzungen gemäß § 85 Abs. I Nr. 1 BbauGB: ein Bebauungsplan liegt vor.

oder

gemäß § 86 Abs. I Nr. 1: nur ein Teilgrundstück wird Gegenstand der Enteignung.

Ferner muss gemäss § 87 BBauGB das Wohl der Allgemeinheit gegeben sein.

Aufgrund der Beratung durch die Bezirksregierung entschied man sich, zur Lösung den Antrag gemäss § 104 ff. BBauGB zu stellen. Dieses Verfahren wurde aber nur intern diskutiert, eine Vorlage an den Haupt- und Finanz-Ausschuss erfolgte nicht.

Wohnbebauung Appelhülsen

Allgemeines

In der Gesellschafterversammlung der GIGmbH am 11.05.1993 (Seite 146 ff.) wurde unter Punkt 4 der Tagesordnung erörtert:

Erweiterung Aufgabenfeld GIG

Wegen des Förderprogramms des Landes NRW ergeben sich laut Gemeindedirektor Möhlen neue wohnbauliche Perspektiven insbesondere für den Teilort Appelhülsen.

⁵ Akte **Xa** I, ab S. 37

Unter anderem sind dies:

Die Zuschüsse des Landes können nicht nur für Neubauten (Kauf), sondern auch für die Einrichtung von Erbpacht oder für Mischformen Miete / Ankaufsrecht verwendet werden.

Standorte sollen insbesondere an Haltestellen des ÖPNV⁶ sein.

Allerdings machte der Gemeindedirektor darauf aufmerksam, dass die Verwaltung zur Durchführung dieser Maßnahme nicht ausreichend besetzt sei. Ferner sei aufgrund des erforderlichen Investitionsvolumen eine Abwicklung über den Gemeindehaushalt nicht möglich, die Gefahr der Entwicklung in eine möglicherweise notwendige Haushaltssicherung sei erheblich. Herr Bomholt, Leiter des Bauamtes, informierte über Details des Förderprogramms (Möglichkeiten, Anlegung eines Lärmschutzwalls, Beseitigung der Altlasten, Unterstützung bei Grundstücksankäufen und Bau, Einrichtung von Kindergartenplätzen).

Da die Verwaltung eine weitere Entwicklung aufgrund der Landesförderung möglichst zügig umsetzen wollte, stellte sie in der Gesellschafterversammlung vom 23.08.1994 der GIGmbH eine mögliche Berechnung vor:

⁶ Öffentlicher Personen-Nehverkehr

AUSGABEN**Ankauf Xe**

Flur 1, Flurstück 706 (25%)	50.980 m ² zu	50,00 DM	637.250 DM
-----------------------------	--------------------------	----------	------------

Ankauf Xb

Flur 17, Flurstück 58	86.114 m ² zu	30,00 DM	2.583.420 DM
-----------------------	--------------------------	----------	--------------

Flur 11, Flurstück 27	72.467 m ² zu	30,00 DM	2.174.010 DM
-----------------------	--------------------------	----------	--------------

Ankauf und Verlegung Betrieb Xf

Flur 11, Flurstücke 29, 31, 38 insgesamt	492.547 m ²		4.300.000 DM
---	------------------------	--	--------------

Ankauf und Verlagerung Xa

Flur 17, Flurstück 57	187.457 m ²		6.000.000 DM
-----------------------	------------------------	--	--------------

Ankauf Xg

Flur 11, Flurstück 32	4.770 m ² zu	30,00 DM	143.100 DM
-----------------------	-------------------------	----------	------------

*Zwischensumme****894.335 m²******15.837.780 DM*****Erschließungskosten**

Erstellung Straße		6.400.000 DM	
-------------------	--	--------------	--

Erstellung Wasseranschluss		1.027.200 DM	
----------------------------	--	--------------	--

Erstellung Abwasseranschluss		1.760.000 DM	
------------------------------	--	--------------	--

Erstellung Naturschutzausgleich		960.000 DM	10.147.200 DM
---------------------------------	--	------------	---------------

Zwischenfinanzierung

1.000.000 DM / 8,00 % / 15 Jahre		1.200.000 DM	
----------------------------------	--	--------------	--

Kosten der Grundstücke**27.184.980 DM****EINNAHMEN**

Verkauf	260.000 m ² zu	135,00 DM	35.100.000 DM
---------	---------------------------	-----------	---------------

Erbpacht	60.000 m ² zu	2,50 DM	150.000 DM ⁷
----------	--------------------------	---------	-------------------------

Einnahmen durch Grundstücke**35.250.000 DM****Überschuss****8.065.020 DM**

⁷ Diese Angabe wurde ohne Veränderung aus der Akte entnommen; die Einbringung eines einjährigen Erbpachtvertrages ist wenig aussagekräftig in dieser Berechnung.

Aufgrund dieser Berechnung wurden die Verhandlungen mit den diversen Grundstückseigentümern aufgenommen.

Für die Beurteilung stehen insbesondere die Verhandlungen mit zwei Grundstückseigentümern im Mittelpunkt:

Grundstücksgeschäfte mit der Familie Xf

Erste Aufzeichnungen zum Lärmschutz ergeben sich wie in der Akte **Xa** aus Aufstellungen über den geplanten Grundstücksankauf im Jahr **1984**.

Im Jahr 1990 hatte die Familie **Xf** den damaligen Bebauungsplan für die zunächst geplante Erweiterung des Reitgeländes und die Darstellung eines Baugebietes (**Xe**) mit einer Normenkontrollklage zu Fall gebracht.

In einem Aktenvermerk vom 25.02.1991 werden Planungsaufgaben von besonderer Bedeutung und die Kostensituation dargestellt.

Dabei stellt sich die Entwicklung des Kaufpreises wie folgt dar:

Am 13.05.1994 wurde ein erster Kaufvertragsentwurf über 2.867.310 DM ohne Wohnhaus plus 1.000 qm verhandelt.

Aus einem Aktenvermerk von Herrn **Xm** vom 07.06.1994 geht der Verdacht hervor, dass die Pläne für eine neue Existenz der Familie **Xf** weiter fortgeschritten wären. Dies schließt Herr **Xm** aus der plötzlich angebotenen Möglichkeit, das Wohnhaus durch die Gemeinde doch mit zu erwerben.

Durch Beteiligung der Landwirtschaftskammer (Dr. Mantau) wird die Kaufforderung auf 5.000.000 DM erhöht. Herr **Xm** bietet als Vertreter der Gemeinde 3.867.810 DM. Die Forderungserhöhung wird mit der guten Ertragssituation der letzten Jahre begründet. In den Akten ergeben sich keine Hinweise auf überprüfbare Unterlagen wie Steuerbescheide, Bilanzen oder andere Unterlagen, die diese Behauptung beweisen.

Der Besitzübergang soll zum **31.12.1994** erfolgen, die Nutzung des Wohnhauses und der Freiflächen bis zum **31.12.1999**, die sonstige Nutzung bis **31.12.1997**.

In der Vorlage zum Rat vom 27.09.1994⁸ wurde der Vertrag vorgelegt.

Der Preis pro m² beträgt 125,00 DM.

Des weiteren wird die Familie **Xf** für einen Teil des Geldes (375.000 DM von 4.300.000 DM) Wohnbebauungsflächen erhalten.

⁸ Nichtöffentliche Vorlage, S. 174, Akte **Xf** II

Dieser Anspruch wird auf ein Jahr befristet; danach erfolgt die Auszahlung des Betrages, eine Verzinsung erfolgt nicht.

Die Vertrag ist laut Verwaltung notwendig, weil unter Umständen Flächen erforderlich werden können für:

- Mögliche Erweiterung der A 43 (sechsspurig)
- Lärmschutzwall
- Umlegung Stromleitung VEW

Bedingung: Die Angebote der Gemeinde werden von Herrn **Xh** und Herrn **Xb** für die Grundstücke **Xe** und **Xb** akzeptiert; dies ist Teil des Vertrages **Xf**.

Die Verwaltung weist auf die haftungsrechtlichen Gesichtspunkte für die Gemeinde Nottuln hin.

Laut Protokoll der HFA-Sitzung vom **22.11.1994**⁹ wird der Vertrag unter Vorbehalt genehmigt, obwohl die Bedingung der Zusagen nur mündlich gegeben ist. Wenn die Gemeinde nicht bis zum **30.11.1994** unterschreibt, entstehen der Familie **Xf** hohe Nachteile (keine Ersatzinvestitionsmöglichkeiten in Kanada nach diesem Termin).¹⁰

Aufgrund von Rückfragen insbesondere der UBG gaben in **2001**

- der ehemalige Gemeindedirektor Bomholt,
- der damalige Bürgermeister Fliß,
- der Oberrechtsrat Herr Rickert, und
- der damalige Verhandler Herr **Xm**

(Aufzeichnung des Bürgermeisters nach Gespräch) Stellungnahmen ab.

Aus diesen Stellungnahmen wird nachfolgend zitiert.

Herr **Xm**:¹¹

Zitat „Der Kaufvertragsentwurf wurde am 03.06.1994 mit den Herren Fliß, Bomholt und Rickert inhaltlich besprochen. Unter den Beteiligten bestand aufgrund spezieller Kenntnisse über Verhandlungen der Familie **Xf** in Kanada Einvernehmen, dass ein

⁹ Seite 220

¹⁰ Im Protokoll vom **27.09.1994** werden die Punkte a) und b) des rechtlichen Übergangs der Grundstücke verwechselt, der dritte Punkt entfällt sogar ganz. Auch im Dringlichkeitsbeschluss vom **03.11.1994** ist dieser Fehler vorhanden. Der Rat genehmigte schließlich den Dringlichkeitsbeschluss zur Vermeidung der Folgen für die Familie **Xf**.

¹¹ 23.11.2000; Akte **Xf** II, S. 300 ff.

*Abschluss des Vertrages unter der Bedingung des „GEP-Vorbehaltes“¹² nicht möglich war. Auf der anderen Seite konnte die wohnungswirtschaftliche Blockade nur durch die Betriebsaufgabe **Xf** gelöst werden. Aufgrund der Besprechung erfolgte dann auch durch mich die Übersendung des Vertragsentwurfes (verbesserter Arbeitsentwurf) an die Familie **Xf**.*

Bürgermeister Fliß:¹³

Zitat „Der Vertrag war ein wichtiger Mosaikstein für die Entwicklung von Appelhülsen. Die Begründung: Der Erwerb der landwirtschaftlichen Fläche als eigentliche Ausgleichsfläche bewirkte auch die Aufgabe des Bestandschutzes des Hofes **Xf** und die rechtlich zulässigen Erweiterungsmöglichkeit.“

Gemeindedirektor Bomholt:¹⁴

Zitat „Der Hauptgrund zum Erwerb der Fläche war der Auftrag des Rates zur Entwicklung Appelhülsens aufgrund der Aufgabe des Widerstands durch die Landesregierung.“

Weiter ist der Stellungnahme von Herrn Bomholt zu entnehmen:

*„Ein erster Versuch, die Fläche **Xe** neu zu ordnen, scheiterte durch die Normenkontrollklage der Familie **Xf** beim OVG Münster. Dieses Urteil musste bei der weiteren Entwicklung berücksichtigt werden. Nachdem das Land einem Planungsgebiet B 67 - Autobahn - Stever und B 51 zugestimmt hatte (u. a. wegen des Haltepunktes ÖPNV), mussten folgende Belastungen berücksichtigt werden:*

- *Reithalle (hätte erhebliche Abstandsflächen gekostet)*
- *Altlasten **Xe***
- *Emissionen **Xa***
- *Emissionen **Xf***

Das Weiterbestehen des Anwesens **Xf** mit Lärm- und Geruchsemissionen durch Schweine- und Gänsezucht hätte die machbare Bebauung **Xe** bis zur Stever verhindert.

Die Familie **Xf** wollte keine Flächen für den Lärmschutzwall zur Verfügung stellen, dies hätte über Enteignung erfolgen müssen.

Zitat „...dies wäre sicher bis heute nicht abgeschlossen.“

Ohne den Lärmschutzwall zur Autobahn wären aber keine Grundstücke in „Appelhülsen-Nord“ zu verkaufen gewesen.

¹² GEP = Gebietsentwicklungsplan; heutige Bezeichnung: Regionalplan

¹³ 06.12.2000; Akte **Xf** II, S. 308 ff.

¹⁴ Akte **Xf** II, S. 311 ff.

Zitat „Für die Verwaltung hatte die Beseitigung dieses Emmissionspunktes allererste Priorität. Die Möglichkeit einer späteren Überplanung stand zwar zur Diskussion, ist aber aus zwei Gründen nicht mehr in Erwägung gezogen worden: Der rechtsverbindliche GEP hat Baulandflächen nur bis zum Ende des Grundstücks **Xe** ausgewiesen.

Das Neuaufstellungsverfahren war erst angelaufen. Eine Zusage der Landesplanung, bis zur Stever eine Ausweisung zu erhalten, war mehr als wir uns nach jahrelangem Widerstand der Landesregierung haben vorstellen können.

Grundlage dieser Beurteilung waren verschiedene Gespräche mit der Landesplanung. Eine Bebauung von Flächen hinter der Stever, ohne Lösungen für den eigentlichen Planungsraum, wäre sicherlich auch von der Bevölkerung nicht verstanden worden.

Ich möchte auch die Gegenfrage stellen, welche Partei im Rat hätte dem eigentlich zustimmen können? ..."

Unter dem Gesichtspunkt, dass im gesamten Planungsraum zwischen B 51 - Autobahn - Stever – B 67 Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden müssen, war und ist es natürlich sinnvoll, diese in dem Dreieck zwischen Stever - Autobahn – B 51 anzulegen und sich im eigentlichen Planungsgebiet erheblich mehr Nettobaulandfläche zu schaffen.

Grundstücksgeschäfte mit der Familie **Xa** ¹⁵

Ab Anfang **1995** begannen erstmals Verhandlungen über den Gesamterwerb der Grundstücke des Hofes **Xa**. Diese sollten für Wohnbauzwecke erworben werden. Das Angebot der Gemeinde erfolgte mit dem Tauschverhältnis von 1:3 oder 15,00 DM je m². Dieses Angebot wurde von Herrn **Xa** abgelehnt.

Ab Mitte **1995** wurden dann intensive Verhandlungen geführt, die in einem Vertragsentwurf vom **23.07.1996** endeten. Dieser Entwurf stand unter dem Genehmigungsvorbehalt des Rates, stellte dennoch ein erstes offizielles Angebot der Gemeinde dar.

Zitat aus den Akten:

Zitat „Dabei wurde lt. Protokoll von Herrn **Xm** bewusst in Kauf genommen, dass man die bisherigen Vorstellungen der Familie **Xa** falsch eingeschätzt hatte, da konkrete Verhandlungen wegen der Fortschreibung des GEP erfolgen mussten.

¹⁵ Akte **Xa** I, ab S. 48

Auszug aus den Verhandlungen:¹⁶

Diskutierte Flächen:

Flur 17; Flurstück 51	2.139 m ²
Flur 17; Flurstück 57	185.457 m ²
Flur 84; Flurstück 12	3.560 m ²
Flur 84; Flurstück 16	304 m ²

Davon sollte die Gemeinde erwerben:

Aus Flurstück 57	170.457 m ²
Restfläche bleibt beim Verkäufer, Baulandflächen werden nach Erstellung des Bebauungsplans rückübertragen	12.000 m ²
Flurstück 51 und Flurstück 16 werden komplett verkauft, Flurstück 12 mit 100 qm	

Kaufpreis: 45,00 DM je m²

Die Zahlungen sollten in 3 Raten 1996 und 1998 erfolgen.
Die Entschädigung für die Hofaufgabe ist endgültig.

Jetzt erfolgten immer wieder kurzfristig Verzögerungen durch die Familie **Xa**:

Anwaltsbüro Gerwing im Auftrag der Familie **Xa** am **22.08.1996**:¹⁷

Zitat „Die Familie braucht Zeit für die Erledigung steuerlicher Probleme.“

Die Erinnerung des Anwaltsbüros Gerwing erfolgte am **18.10.1996**.¹⁸

Anwaltsbüro Gerwing am **25.11.1996**:

Zitat „Der Besitzübergang kann frühestens zum **02.08.1997** erfolgen. Wegen der geplanten Erhöhung der Grunderwerbsteuer (Bund) sollte aber auf alle Fälle vor dem **31.12.1996** abgeschlossen werden.“

Anwaltsbüro Gerwing vom **03.12.1996**: Die folgenden Änderungswünsche wurden vorgetragen:

- Kaufgegenstand Flur 17; Flurstück 57 jetzt mit 174.000 m²,
Der Rest bleibt Eigentum von Herrn **Xa**
- Keine Angabe über Gesamtkaufpreis
- Übernahme Kanalanschluss durch Käufer

¹⁶ Akte **Xa** I, Anlage Kaufvertrag ab S. 52

¹⁷ Akte **Xa** I, ab S. 69

¹⁸ Akte **Xa** I, ab S. 74

-
- Übergang **02.08.1997**: Fläche Lärmschutzwall
 - Übergang Restflächen: **01.04.1998**
 - Rückübertragung von 20 Bauplätzen (15.000qm)
 - Genehmigung jeden Verkaufs durch Familie **Xa**, damit Familie **Xa** Erstwahlrecht behält
 - Keine Bebauungsverpflichtung
 - Erstattung von Steuernachzahlungsbeträgen aus Prüfungen wegen zwischenzeitlich eingetretener Gesetzesänderungen

Erneute Änderungswünsche **Xa**:¹⁹

- Kaufgegenstand Flurstück 57 mit jetzt nur noch 159.000 m² bei 45,00 DM je m²
- Rückübertragung von 20 Bauplätzen (15.000 m²)

Ein Gutachten der Fa. Bischoff-Everding vom **06.05.1997** wurde erstellt.²⁰

Die wesentlichen Erkenntnisse daraus sind:

- 45,00 DM je m² sind zu gering, weil Bauerwartungsland mindestens 50,00 DM je m² wert sein müssten.
- 150.000 DM Pauschale für die Abgeltung der Aufgabe des Hofes sind zu gering.

¹⁹ Akte **Xa** I, ab S. 88

²⁰ Akte Xa I, S. 181

Lärmschutzproblematik

Lärmbereich B 67/B 525 bis zum Kücklingsweg – Schutzbereich Hellersiedlung

Nach dem Bau der BAB A 43 führten Beschwerden der Anwohner der Hellerstraße dazu, dass die Gemeinde Nottuln sich mit der Lärmproblematik ausgehend von der Autobahn beschäftigen musste.

In diesem Zusammenhang beauftragte die Gemeinde Nottuln das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH & Co. KG, ein Lärmschutztechnisches Gutachten zum Lärmbereich Hellerstraße zu erstellen.

Das Gutachten vom 17.11.1983 hatte zum Ergebnis, dass nur ein Lärmschutzwall von mindestens 9 Metern Höhe hinreichenden Lärmschutz bieten würde.

Professor Friedrich Narjes, Altenberge, erhielt nach einer Ortsbesichtigung am 13.07.1983 den Auftrag der Gemeinde Nottuln,

„zusätzliche lärmschutztechnische Untersuchungen an der A43 in Nottuln-Appelhülsen vorzunehmen.“

Professor Narjes hat das Untersuchungsergebnis am **01.08.1983** schriftlich der Gemeinde Nottuln mitgeteilt.

Dabei wurde deutlich, dass der Richtpegel von 50 dB(A) an den Profilen 2, 3 und 4 bereits deutlich durch den Einfluss der A43 östlich der Wegerampe (Kücklingsweg) überschritten wurde.

Für das Profil 1 würde westlich der Wegerampe (Kücklingsweg) nur ein Wall von über 15 m Höhe über der Gradienten A 43 zusammen mit der Wegerampe ausreichenden Schutz gewährleisten.

Dieser Wall müsste allerdings über den Kreuzungsbereich mit der B 67 hinausgeführt werden. Im Kreuzungsbereich selber würden sich erhebliche Ausbildungsprobleme ergeben, da die erforderliche Abschirmkante noch etwa 9 m über der Bundesstraßenrampe läge.

Die Untersuchungen zeigen deutlich, dass die Wegerampe (Kücklingsweg) keinen ausreichenden Lärmschutz für die Ostseite bietet. Ein Lärmschutzwall müsste daher beiderseits der Wegerampe angeordnet werden.

Auf den Berechnungsblättern 7-11 wurden die erforderlichen Wallhöhen und Walllängen berechnet. Das Profil 3 ist bedarfsbestimmend.

Für den vollen Schutz der Erdgeschoss- und Außenbereiche werden 8,40 m und für die Dachgeschosse 9,20 m über der Gradienten erforderlich.

Auf Berechnungsblatt 9 wurde festgestellt, dass die vorhandene Wegerampe auch in ihrem höchsten Bereich den erforderlichen Wall nicht ersetzen kann.

Diese Feststellung wird untermauert dadurch, dass die Wallkrone noch um 3,60 m (EG-Schutz) bzw. 4,40 m (DG-Schutz) über der Wegerampe liegt.

Da der Wall durch den überführten Weg eine Unterbrechung erfährt, wurde untersucht, wie Einschaltungen im Anschlussbereich des Walles an die Wegerampe vermieden werden können. Die nach Auffassung des Gutachters günstigste Lösung wurde in der Anlage 2 der Untersuchung dargestellt und auf Berechnungsblatt 12 berechnet.

Es wurde ein 9,20 m hoher Wall zugrunde gelegt.

Wie die Skizze zeigt, müssten in den Wallenden Lärmschutzwände eingebunden werden, die mit genauer Profilierung auf die Widerlager herunter zu führen sind.

Wegen des Kreuzwinkels und der lagemäßigen Zuordnung des bebauten Gebietes (Hellersiedlung) müssten die Lärmschutzwände über den Überbau hinweg in etwa Handlaufhöhe (Berechnungswert 70 cm) geführt werden.

Mit dieser lärmschutztechnischen Untersuchung wurden bereits 1983 die lärmschutztechnischen Anforderungen an den Schutz der Hellersiedlung, aber damit auch in dem späteren B-Plan-Gebiet „Appelhülsen Nord II“ unmissverständlich definiert.

Noch unter der Regie des Gemeindedirektors Moehlen wurde am 18.05.1984 eine Bauanzeige an den Kreis Coesfeld gerichtet.

Ebenso wurde ein Antrag vom 04.06.1984 an das Autobahnamt Hamm gerichtet für die erforderliche Ausnahme vom Bauverbot in der 40-Meter-Zone der BAB A 43, sowie die Bitte vorgetragen, die nach § 9 Abs. 8 Fernstraßengesetz erforderliche Ausnahmegenehmigung zu erteilen.

Der Kreis Coesfeld hatte keine Bedenken oder Anregungen (Schreiben vom **27.06.1984** - Unterzeichner Dr. Krumme).

Das Autobahnamt Hamm hat am 13.08.1984 die erforderliche Ausnahmegenehmigung mit Bedingungen und Auflagen erteilt.

Danach erfolgte der Beginn des I. Bauabschnitts - Lärmschutzwall von der B 67 / B 525 bis zum Kücklingsweg.

Dabei fallen folgende Sachverhalte auf:

Trotz der 9-Meter-Höhennotwendigkeit laut Gutachten wurden Wallhöhen nur zwischen 5,50 Metern und 6,74 Metern Höhe geplant.

Warum dieser Wallbau mit einer Höhe von rd. 3,00 Metern bis 3,25 Metern nicht bis zur geplanten Höhe realisiert und anschließend unmittelbar bepflanzt wurde, war den eingesehenen Akten nicht zu entnehmen.

Die zusätzlichen lärmschutztechnischen Untersuchungen an der A 43 in Nottuln-Appelhülsen, Professor Narjes, Büro Lärmschutz im Städtebau und an Verkehrswegen, Altenberge, vom 01.08.1983 haben vorgelegen²¹ (Akte Lärmschutz Hellersiedlung). Das weitere Gutachten des Planungsbüros in Altenberge vom 17.11.1983 konnte die Verwaltung bis zum 10.06.2008 noch nicht vorlegen.

Aus dem Schriftverkehr²² ergibt sich, dass bereits im Jahre **1983** gutachtlich die Lärmschutzvoraussetzungen geklärt wurden, was auch Auswirkungen auf den Lärmschutzwall Bauabschnitt II - Kücklingsweg bis Kohlstrasse - hatte.

Aus dem Schreiben der Gemeinde Nottuln an das Straßenneubauamt Münster vom 13.06.1984 ergibt sich der Hinweis auf ein von der Gemeinde Nottuln in Auftrag gegebenes Lärmschutzgutachtens des Planungsbüros für Lärmschutz GmbH vom 01.08.1983. Nach diesem Gutachten ist klar, dass

Zitat „eine hinreichende Lärmpegelminderung für die Hellersiedlung nur durch einen parallel geführten ca. 9 Meter hohen Wall (gemessen von der Fahrhahnoberkante) erreicht wird.“

Am 27.06.1984 hat das Straßenneubauamt Münster um Übersendung der Lärmtechnischen Untersuchung gebeten.

Aus einem Anschreiben-Entwurf (ohne Datum) ist zu ersehen, dass „ die von dem Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH & Co. KG erstellten Untersuchungen“, nämlich ein lärmschutztechnisches Gutachten Nottuln-Appelhülsen vom 17.11.1983 und zusätzliche lärmtechnische Untersuchungen an der A 43 in Nottuln-Appelhülsen vom 01.08.1983 übersandt wurden.

Ergebnis:

Schon im Jahre **1983** stand für die Gemeinde Nottuln (Gemeindedirektor war Herr Moehlen, Bauamtsleiter war der spätere Gemeindedirektor Bomholt) fest, dass „für einen hinreichenden Lärmschutz der Hellersiedlung ein 9 Meter hoher Lärmschutzwall erforderlich ist.“

²¹ Akte Lärmschutz Hellersiedlung

²² lt. Akte

Eine Entscheidung der Verwaltung, warum trotz Kenntnis des Gutachtens der erste Bauabschnitt des Lärmschutzwalls in erheblich geringerer Höhe geplant und in noch wesentlich geringerer Höhe realisiert wurde, war in den Akten nicht zu finden.

Unklar und nicht nachvollziehbar ist die Frage, warum **1997** im zweiten Bauabschnitt ein 4,50 Meter hoher Wall geplant, genehmigt und anschließend gebaut wurde (Gemeindedirektor war Herr Bomholt).

Nach diesen vorliegenden Erkenntnissen wurden offenbar von der Verwaltungsleitungsebene erkennbar unzureichende Lärmschutzmaßnahmen verwirklicht. Zusätzlich wurden durch Festlegung von Lärmschutzklassen bei dem Bebauungsplan den Grundstückserwerbern/Bauherren zusätzliche Baukosten für passiven Lärmschutz Appelhülsen auferlegt; dieses bedeutete damit gleichzeitig eine indirekte Verteuerung des Erwerbspreises.

Lärmbereich Bebauungsplanbereich Neubaugebiet „Appelhülsen Nord I“ (Kücklingsweg bis Kohlstraße)

Zur Konkretisierung des Lärmproblems beauftragte die Verwaltung das Büro Uppenkamp und Partner mit der Erstellung eines Schallschutzgutachtens.

Das Gutachten Nr. 5010196 der Fa. Uppenkamp und Partner wurde am **02.02.1996** erstellt. Das Gutachten diente zur Lärmschutzbeurteilung im Bereich „Appelhülsen Nord I“, aber auch zur Frage des aktiven Lärmschutzes durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen an der BAB A 43. (Bereich „Appelhülsen Nord II“).

Auszug aus den Ergebnissen:²³

Zitat: „Wie den Berechnungen zu entnehmen ist, wird die Höhe der Lärmbelastung im gesamten Plangebiet im wesentlichen von den Verkehrsgeräuschen der BAB A43 geprägt. Bedingt durch diese Lärmeinwirkungen werden im gesamten Planbereich die Orientierungswerte überschritten.

Zur Schaffung der Wohnverträglichkeit ist aktiver Schallschutz in Form eines Lärmschutzwalles geplant.

Zusätzlich ist jedoch auch passiver Schallschutz der Fenster mit entsprechenden Dämmwerten vorzusehen. Die Lärmbeeinträchtigungen erfordern Schallschutz der Schallschutzklassen - SSK 1 - 2. Der Freiraum ist für den in der Anlage 3 gekennzeichneten Bereich zur Tageszeit mit bis zu 60 dB(A) vorbelastet.“

Im Jahr 1998 erwarb die Gemeinde Flächen von Familie Ax und veräußerte diese taggleich an die GIGmbH.

²³ Gutachten, S. 1046, Ziff. 7

Der Ankauf erfolgte ohne jede Diskussion über die der Verwaltung vorliegenden Lärmschutzgutachten aus den Jahren 1983 und 1996.

Planung und Bau der aktiven Lärmschutzeinrichtungen „Appelhülsen Nord II“

Im Zuge der Planung des Bebauungsplanbereiches „Appelhülsen Nord II“ wurde nach den eingesehenen Unterlagen für die Verwaltungsleitung erneut klar, dass dem Lärmschutz für den Bereich entlang der Autobahn A 43 eine besondere Bedeutung zukommt.

Im Auftrag der Gemeinde Nottuln wurde das Ingenieurbüro Richters und Hüls, Ahaus, beauftragt, ein Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose - für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Appelhülsen Nord II“ zu erstellen. Das entsprechende Gutachten Nr. L 080500 wurde am **18.05.2000** erstellt.

Die Begutachtung geht davon aus, dass an der nördlichen Plangebietsgrenze zwischen dem Kücklingsweg und der Stever zwei insgesamt 850 m lange Lärmschutzwälle mit einer Höhe von 4,50 Metern über der Fahrbahnoberfläche als Abschirmung berücksichtigt werden. Diese Wälle sind nach den Angaben der Gemeinde Nottuln vorhanden bzw. genehmigt.

Nach Gutacherangaben war geplant, den aktiven Lärmschutz entlang der Autobahn in westlicher Richtung bis zur Anschlussstelle Nottuln mit einer gleichen Wallhöhe von 4,50 Metern auszudehnen. Diese - bis heute²⁴ nicht realisierte - Erweiterung des Lärmschutzes wurde beim Gutachten als vorhanden unterstellt, so dass die Begutachtung Richters & Hüls tatsächlich von falschen Voraussetzungen ausgegangen ist.

Trotz dieser günstigeren – weil falschen, vom tatsächlichen Zustand abweichenden - Annahmen kommt das Gutachten zu folgender Aussage²⁵:

Zitat: „Die Orientierungswerte für ein WA-Gebiet²⁶ werden trotz des aktiven Schallschutzes entlang der Bundesautobahn A 43 im gesamten Plangebiet nicht eingehalten, wobei die BAB 43 maßgeblich für die Überschreitungen verantwortlich ist. Ohne passive Lärm-Minderungsmaßnahmen ist im Plangebiet keine Wohnbebauung möglich.

Die verschiedenen Pegelbereiche sind in den farbigen Darstellungen auf den Lageplänen im Anhang zu entnehmen.

Die notwendigen passiven Lärminderungsmaßnahmen werden im folgenden näher beschrieben.“

Das Gutachten benennt die Schallschutzklassen für die Maßnahmen zur Lärminderung²⁷:

²⁴ 2008

²⁵ S. 8, Ziff. 5, Abs. 2

²⁶ WA = Allgemeines Wohngebiet

²⁷ S. 8, Ziff. 6

Zitat: Für die Lärmschutzbereiche 1, 2 und 3 halten die Gutachter Richters & Hüls passiven Lärmschutz der Schallschutzklassen II, III und IV für erforderlich.

Zum Zusammenwirken von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen kommen die Gutachter zu folgender Aussage:²⁸

Zitat: „Da jedoch trotz des aktiven Schallschutzes erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten, werden zusätzliche Maßnahmen des passiven Lärmschutzes notwendig.“

Diese gutachterlichen Aussagen werden im Jahr **2000** getätigt, nachdem die entsprechende Baugenehmigung für den 4,5 m hohen Lärmschutzwall bereits im Jahre **1997** beantragt war und **1998** durch den Kreis Coesfeld erteilt wurde.

Die Frage, warum nach dem Lärmschutzgutachten Uppenkamp - 1996 - für den Genehmigungsantrag Lärmschutz nur eine Wallhöhe von 4,5 m vorgesehen wurde, lässt sich nach den Akten nicht klären. Nach handschriftlichen Aufzeichnungen hat die Verwaltung darüber nachgedacht, einen Wall in 7 m Höhe zu errichten, diese Überlegungen aber nicht weiter verfolgt.

Die Unterrichtung der Gemeinderats- bzw. Ausschussmitglieder erfolgte nach Aktenlage für den Bauausschuss sowie für den Rat durch die Vorlage Drucksachen-Nr. 00148/00, Verfasser Herr Becker, gegengezeichnet durch Bürgermeister Fliß, vom **03.08.2000**:

34. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortteil Appelhülsen sowie mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“ im Ortsteil Appelhülsen; hier: Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss.

Die Beschlussempfehlungen zu den Ziffern 1 und 2 beziehen sich auf die in den Sitzungen vom **23.08.2000** und **29.08.2000** vorgenommenen Abwägungen einschließlich der Tischvorlagen:

Die Anlieger der Hellerstraße fordern unter Ziffer 1, Buchstabe d:

Zitat: „Wirksame Lärmschutzmaßnahmen zur A 43 und zur B 67/B 525.“

Dazu hat die Verwaltung die folgende Stellungnahme als Verfahrensvorschlag für die Abwägung abgegeben:

Zitat: „Es existieren sowohl für das direkt angrenzende bestehende Wohnbaugebiet „Appelhülsen Nord I“ als auch für das hier in Rede stehende Gebiet „Nord II“ entsprechende Lärmschutzgutachten, die den zugrunde liegenden gesetzlichen und fachbehördlichen Anforderungen entsprechen.

Hierin sind aktive sowie passive Lärmschutzmaßnahmen festgeschrieben, die von der Gemeinde in vollem Umfang berücksichtigt worden sind. Bei Erfüllung dieser Aussagen ist das Gesamtgebiet aufgrund der gutachterlichen Forderungen wirksam geschützt.“

²⁸ Ziff. 7 – Zusammenfassung – 5. Absatz

Diese Ausschuss- und Ratsvorlage ist die einzige Unterlage, die über die Information zum Thema Lärmschutz „Appelhülsen Nord II“ einschließlich der vorliegenden zwei Gutachten seitens der Verwaltung an den Rat Auskunft gibt.

Es steht aufgrund des Dekra-Gutachtens vom 2007 fest, dass nach vorangegangenen Autobahnlärmmessungen gutachterlich die Frage nach der weiteren Erschließung „Appelhülsen Nord II“ - Bereiche 3 und 4 geklärt wurde.

Das Dekra-Gutachten beschreibt die Lärmproblematik noch gravierender, als die Gutachten Uppenkamp 1996 und Richters 2000. Das Gutachten stellt die Richtigkeit der vorgenannten Gutachten insoweit in Frage, als die Erkenntnisse aus den Lärmschutzgutachten 1983 und 1996 nicht beachtet wurden, und diese auf falschen Grundlagen/Gegebenheiten basierten..

Chronologie des Verfahrens - Gemeinde Nottuln

1998

- 23.06. Der Rat berät die Vorlage 00109/98. Der Rat beschließt gemäß Protokollauszug den Abschluss des Kaufvertrages Familie **Xa** / Gemeinde Nottuln entsprechend der im Sachverhalt dargestellten Vereinbarung zu genehmigen.

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Weiterhin wird beschlossen, eine Fläche von 100.000 m² Nettobauland zum Preise von 110,00 DM/m² an die Gewerbe- und Industrieförderungsgesellschaft mbH weiter zu veräußern.

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

In der Vorlage wird konkret Bezug genommen zur Weiterveräußerung an die GIGmbH und die dort geplante Finanzierung. Daraus wird deutlich, dass die Einnahmen von der GIGmbH notwendig sind, um den Kauf zu finanzieren.

In der zur Sitzung gefertigten Vorlage wird u.a. ausgeführt:

Zitat „Vorbeschriebene Vertragssituation ist im Haushaltsplan 1998 berücksichtigt. Für den Ausgleich ist ebenfalls berücksichtigt und erforderlich, dass die voraussichtlichen Nettobaulandflächen bzw. der Anspruch auf diese Flächen von rd. 100.000 m² wie vorgesehen von der Gemeinde Nottuln auf die GIGmbH übertragen und später von dieser weiter vermarktet werden. Als Kaufpreis wird entsprechend dem Wirtschaftsplan für 1998 ein Betrag von 110,00 DM/m² vorgeschlagen. **Der Preis von 110,00 DM liegt unter den amtlichen Richtwerten der angrenzenden Wohnbaugebiete und lässt der GIGmbH dadurch einen ausreichenden Spielraum für die Vermarktung.**“

- 26.10. Abschluss des Kaufvertrages Familie **Xa** / Gemeinde Nottuln.
29.10. Abschluss des Kaufvertrages Gemeinde Nottuln / GIGmbH.
15.12. Beratung und Beschluss im Ausschuss für Bauen, Planen und Umweltschutz der Gemeinde Nottuln über die Vergabe der Planungsleistungen.

1999

- 21.12. Vergabe der Planungsleistung für das Baugebiet Appelhülsen in der Sitzung des Rates der Gemeinde Nottuln.

Die Beschlussfassung erfolgte mit 26 Ja-Stimmen und 9 Stimmenthaltungen.

2000

- 22.03. Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes durch das Büro Salzmann in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umweltschutz.

Die von den Ausschussmitgliedern gewünschten Änderungen wurden dann eingearbeitet und am 10.05.2000 in der Sitzung des Bauausschusses vorgestellt.

- 10.05. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umweltschutz beschließt den von Frau Stoll entsprechend der Wünsche geänderten Bebauungsplanentwurf und beschließt ferner, mit dem abgeänderten und konkretisierten Planungskonzeptionen frühzeitige Bürgerbeteiligungen und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die Beschlussfassung erfolgt mit 14 Ja-Stimmen bei 4 Enthaltungen.

- 18.05. **Von diesem Tag datiert das Lärmgutachten der Fa. Richters & Hüls.**

- 23.08. In der Sitzung des Bauausschusses (gleichlautend im Rat am 29.08.2000) erfolgt die Abwägung der vorgebrachten Einwendungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange. ²⁹

Von den Anliegern der Hellerstraße sind „wirksame Lärmschutzmaßnahmen zur A 43 und zur B 67 / B 525 gefordert worden“. Hierzu ist wie folgt abgewogen worden:

Zitat „Es existieren sowohl für das direkt angrenzende bestehende Wohnbaugebiet Appelhülsen-Nord I als auch für das hier in Rede stehende Gebiet Nord II entsprechende Lärmschutzgutachten, die den zu Grunde liegenden gesetzlichen und fachbehördlichen Anforderungen entsprechen. Hierin sind aktive sowie passive Lärm-minderungsmaßnahmen festgeschrieben, die von der Gemeinde in vollem Umfang berücksichtigt werden. Bei Erfüllung dieser Aussagen ist das Gesamtgebiet auf Grund der gutachterlichen Forderungen wirksam geschützt.“

²⁹ Es wird angemerkt, dass die Ratsfrau Brülle-Buchenau sich in dieser Sitzung lt. dem vorliegenden Protokoll über den Lärmschutz an der A 43 sowie an der Landstraße L 855 / 551 erkundigt hat.

Und auch zum Vorbringen des WSBA Coesfeld, Einwendung 8. Buchstabe I:

Zitat

„Es sind wirksame Maßnahmen hinsichtlich der Verkehrsimmissionen vorzunehmen.‘ Hierzu wird abgewogen: ‚Diese Maßnahmen sind im vorliegenden Gutachten ausgeführt.‘ „

Der Bauausschuss **beschließt mit 16 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung:**

- Der 34. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln im Ortsteil Appelhülsen wird unter Zugrundelegung der zu dieser Ausschusssitzung und zur Ratssitzung am 29.08.2000 vorgenommenen Abwägung aufgestellt und einschl. Erläuterungsbericht öffentlich ausgelegt.
- Der Bebauungsplan Nr. 84 „Appelhülsen Nord II“ der Gemeinde Nottuln im Ortsteil Appelhülsen wird unter Zugrundelegung der zu dieser Ausschusssitzung und zur Ratssitzung am 29.08.2000 vorgenommenen Abwägung einschl. Tischvorlagen) einschl. der vorgebrachten Änderungen im Ausschuss aufgestellt und einschl. Begründung öffentlich ausgelegt (Empfehlung an den Gemeinderat).

Anmerkung: In der Abwägung heißt es unter Pkt. 8, WSBA Coesfeld: Buchstabe I „Es sind wirksame Maßnahmen hinsichtlich der Verkehrsimmissionen vorzunehmen.“ Hierzu wird abgewogen „Diese Maßnahmen sind im vorliegenden Gutachten aufgeführt.“

29.08. Der Rat fasst einen gleichlautenden Beschluss.

Die Beschlussfassung erfolgte mit 34 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme.

2001

25.04. Die Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Münster vom 25.04.2001 lautet:

Zitat

*„Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens (Nr. L090100) des Büros Richter + Hüls, Ahaus, und der textlichen Festsetzungen bestehen aus den Belangen des Staatlichen Umweltamtes Münster **keine Bedenken** gegen die vorliegenden Planungen.“*

16.05. Bauausschuss und Rat beschließen den Bebauungsplan als Satzung.

Die zugehörige Begründung wird ausdrücklich ebenfalls beschlossen.

In dieser Begründung heißt es:

Zitat

„Im Rahmen der Bauleitplanung wurde in einem schalltechnischen Gutachten überprüft, ob die Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden...‘. Da jedoch trotz des aktiven Schallschutzes erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte in allen Wohngebieten auftreten,

werden zusätzlich Maßnahmen des passiven Lärmschutzes notwendig. Die Lärmschutzmaßnahmen sind unter Pkt. 6 des vorliegenden Gutachtens näher erläutert. Sie sind als textliche Festsetzungen in dem Bebauungsplan übernommen. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes."

Die Beschlussfassung erfolgte im Bauausschuss mit 14 Ja-Stimmen und 3 Stimmenthaltungen, im Rat mit 26 Ja-Stimmen und 6 Enthaltungen.

Es kann nicht nachgewiesen werden, dass und wann das betreffende Schallschutzgutachten des Büros Richter + Hüls den Ratsmitgliedern zur Verfügung gestellt worden ist. Aus den Abwägungsvorgängen ergibt sich aber eindeutig, dass dieses Gutachten mehrfach angesprochen worden ist und auch darüber abgewogen worden ist. Weiterhin ist in der Satzungsbegründung das Gutachten angesprochen; es wird ausdrücklich zum Bestandteil des Bebauungsplan gemacht.

Weitere Feststellungen

Die in den Akten befindlichen Gutachten, die Bebauungsplan-Vorlagen des Büros Salzmann und Stoll, die offizieller Posteingänge z.B. mit den Kostennoten für diese Materialien, blieben „jungfräulich“, d.h. sie waren weder vom Hauptverwaltungsbeamten oder seinem Vertreter abgezeichnet, noch gab es Bearbeitungsvermerke, Aufforderungen zur Rücksprache oder ähnliche Hinweise, die auf eine normale Verwaltungsführung schließen lassen. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass es weitere Materialien „Zweitakten“ gab, die nicht eingesehen werden konnten.

Welche Brisanz in der kommunalen Grundstücks- und Finanzpolitik „schlummerte“, wurde spätestens im Frühjahr 2000 deutlich, als der damalige Landrat Pixa den Prüfungsbericht für die Haushaltsjahre 1996 – 1998 vorstellte.

Diese Vorstellung erfolgte in Gegenwart des Kreis-Prüferteams, des Verwaltungsvorstandes und der Fraktionsvorsitzenden, was wohl die Einmaligkeit dieses Vorgangs herausstellt.

Dieser Prüfungsbericht liegt den Ausschussmitgliedern vor.

Die einzelnen Maßnahmen und Korrekturen aus verschiedenen Grundstücksgeschäften (auch „Appelhülsen Nord“) haben bereits 2004 zu nachhaltigen finanziellen Belastungen des Kommunalhaushaltes geführt.

Bewertung

Anhand der Akten der Verwaltung und der Protokolle der Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses, des Ausschusses für Gemeindeentwicklung (früher Bauausschuss) und des Gemeinderates sollten folgende wesentliche Fragestellungen geklärt werden:

1. Wurden der Rat und die Ausschüsse in vollem Umfang über sämtliche Absprachen und Hindernisse informiert?
2. Gibt es Hinweise für straf- oder zivilrechtliche Folgen?
3. Sind die Grundstücksgeschäfte nachvollziehbar abgelaufen?
4. War der wirtschaftliche Schaden bereits zum Kaufzeitpunkt erkennbar?
5. Ab wann war der Rat in der Lage, gegebenenfalls einen wirtschaftlichen Schaden zu erkennen?
6. Wurden die lärmtechnischen Probleme vollständig und ausreichend dargestellt?

Von den hier formulierten Fragen werden für eine Bejahung der Frage 2 **keine Ansatzpunkte** gesehen. In diesem Zusammenhang bleibt die Feststellung bestehen, dass die Lärmschutzgutachten 1983 und 1996 im Ankaufsvorgang keine Rolle gespielt haben und diese dem Gemeinderat nicht vorgestellt wurden. Eine Prüfung bleibt einem sachverständigen Dritten vorbehalten.

Für die übrigen Fragen ergeben sich allerdings durchaus Ansätze, die eine unvollständige Information von Rat und Ausschuss belegen.

Es bleiben ferner in der politischen Bewertung die folgenden Fragen unbeantwortet:

- A. Warum das Instrument der Enteignung bei den Verhandlungen mit der Familie **Xa** nicht intensiver verfolgt? Die bereits dort wohnenden Bürgerinnen und Bürger von Appelhülsen wurden so jahrelang einer erheblich überhöhten Lärmbelastung ausgesetzt. Wenn wegen der laufenden Verhandlungen dieses Instrument nicht eingesetzt wurde, dann waren die Ermittlungen zur Enteignung zum Zeitpunkt Mitte 1995 überflüssig. Dieser Widerspruch ist nicht nachvollziehbar.
- B. Beim Kaufvertrag **Xf** teilen sich die zu hinterfragenden Aspekte.
Zunächst zum eigentlichen Kaufvertragsgeschäft:
Von der individuellen Sachlage (Stichwort Auswanderung) war dem Rat nichts bekannt. Wenn eine Familie auswandern will, dann soll sie dies tun. Es ist aber nicht Aufgabe der Gemeinde, diesen Personen noch „die Taschen zu füllen“. Im Übrigen wäre der Rat bei Vorliegen dieser Informationen möglicherweise nicht zu einem

Vertragsschluss bereit gewesen!

Weiter zum Kaufvertrag **Xf**:

Über die weitere Verwendung des Grundstücks **Xf** waren die verwaltungsinternen Überlegungen offensichtlich völlig anders, als dem Rat erklärt wurde. Die Verwaltung hat nach der Stellungnahme des Gemeindedirektors offensichtlich mit der Bezirksregierung keine ernsthaften Gespräche geführt. Noch weit nach 1994 wurde den Ratsmitgliedern über ernsthafte Gespräche mit der Bezirksregierung berichtet, die zumindest Teile als Wohnbaufläche ausweisbar machen sollte, auch für die Verpflichtung gegenüber der Familie **Xf**. Die Frage, ob sich der Rat hinsichtlich dieser Chancen nicht sogar betrogen fühlen konnte, bleibt offen. Die damaligen Stellungnahmen des Gemeindedirektors Bomholt lassen dies vermuten.

- C. Die Entwicklung der Erwerbspreise **Xa** ist aufgrund der Aktenlage nicht nachvollziehbar.
Der Ankauf erfolgte 1998, allerdings ohne Würdigung der die künftige Vermarktung erschwerenden Lärmproblematik.
Offenbar wurden interne Bedenken eines Verwaltungsmitarbeiters dem Rat nicht bekannt gegeben. Zusätzlich wurde dieser Mitarbeiter von der Aufgabe des Ankaufs der Fläche **Xa** entbunden. Auch dies wurde dem Rat verheimlicht. Der Zeitpunkt, ab wann die eine Verlustaussicht erkennbar war und den Abschluss des Vertrages eventuell verhindert hätte, ist aus den Akten nicht mehr ermittelbar.
- D. Wenn man die Sachverhaltsdarstellung zum Thema Lärmschutz liest, ergeben sich folgende Fakten (vgl. auch Punkt G):
Beachtlich ist das Gutachten Uppenkamp aus dem Jahr 1996 insofern, als es schon zu diesem frühen Zeitpunkt die klare Aussage trifft, dass ohne passive Lärmschutzmaßnahmen die Vorgaben der DIN 18005 nicht zu erreichen sind.
Interessant ist ferner die Feststellung, dass trotz der oben ausgeführten Lärmprobleme für „Appelhülsen Nord I“ der Lärmschutzwall nur mit einer Höhe von 4,50 m Höhe geplant, genehmigt und gebaut wurde, obwohl schon zum Zeitpunkt 1997/1998 feststand, dass die Lärmbeeinträchtigungen im unmittelbaren Randbereich zur Autobahn - Gelände **Xa** - auf diesen Bereich noch stärker einwirken würden.
- E. Wie ist nun die damalige Verwaltungsleitung im Zuge der B-Plan-Entwicklung ab 2000 kommunikativ mit dem Lärmproblem gegenüber den Mitgliedern des Gemeinderates und des Fachausschusses umgegangen?
Fest steht die Tatsache, dass die Verwaltungsleitung den Rats- und Ausschussmitgliedern die Lärmschutzgutachten 1996 und 2000 in nicht zu verantwortender Weise vorenthalten hat, um das Planungsprojekt Appelhülsen Nord II nach den bereits im Vorfeld vollzogenen Landkäufen nicht zu gefährden:
Einen offenen Umgang mit den Lärmschutzgutachten und die Darstellung der sich daraus ableitenden Konsequenzen hat es gegenüber dem Gemeinderat nicht gegeben.

ben.

Lediglich an einer Stelle findet sich ein Nachweis, wie und in welcher Weise Ausschuss- und Ratsmitglieder über die Lärmschutzproblematik unterrichtet worden sind.

- F. Im wie vorher aufgezeigt ungerechtfertigten Vertrauen auf die Richtigkeit der Angaben aus dem Rathaus Nottuln sind Beschlüsse zur GEP-Änderung und zum Planaufstellungsbeschluss „Appelhülsen Nord II“ mit Mehrheit zustande gekommen mit den fatalen Folgen für die heutige und zukünftige Haushaltslage der Gemeinde Nottuln.
- G. Die folgenden Fragen zum Verlauf bleiben unbeantwortet:
- Wie konnte es in Kenntnis des Lärmschutzgutachtens aus dem Jahre 1983 (Wallhöhe mindestens 9 Meter) passieren, dass alle folgenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen mit erheblich geringeren Höhen geplant bzw. realisiert wurden?
 - Warum wurden die Lärmschutzmaßnahmen in „Appelhülsen Nord II“ nur in Höhe von 4,50 m über BAB-Straßenniveau gebaut, obwohl klar war, dass der notwendige Lärmschutz damit nicht zu erreichen war? Die Lärmprobleme für „Appelhülsen Nord II“ zeichneten sich schon 1996 durch das Gutachten Uppenkamp ab. Mehrere befragte Ratsmitglieder (Wahlperiode 1994 bis 1999) bestätigten übereinstimmend, vom Gutachten Uppenkamp nicht in Kenntnis gesetzt worden zu sein.
 - Warum wurde das Gutachten Richters & Hüls erst im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Appelhülsen Nord II“ eingeholt und nicht schon 1997 vor dem Bauantrag für die Lärmschutzmaßnahmen? Aufgrund der schon frühzeitig (seit 1996) erkennbaren Probleme hätten die Bebauungspläne „Appelhülsen Nord I“ und „Appelhülsen Nord II“ durch Gemeindedirektor Bomholt und in der Folgezeit durch Bürgermeister Fliß überhaupt weiter realisiert werden dürfen? Diese Planungen sind nicht zum Wohle der Bauwilligen in „Appelhülsen Nord I“ und „Appelhülsen Nord II“, sondern zu deren Schaden vollzogen worden.
 - Sind die Mitglieder des Nottulner Gemeinderates durch die Verwaltung über die Lärmschutzproblematik hinreichend informiert worden?
- H. Der Ablauf des Verwaltungshandelns war nicht folgerichtig. War der Ankauf diverser Flächen wirklich so früh notwendig (**Xa, Xf**)? Oder wurde mit irreparablen Folgen der zweite Schritt vor dem ersten getan?
- I. Wie groß waren die haushaltstechnischen und vertragsrechtlichen Sachzwänge, dass die Bebauungsplanung und -realisierung nicht noch gestoppt wurden?

Diese Fragen ergeben sich aus den zur Verfügung gestellten Akten. Die Akteneinsichten haben allerdings erkennbar werden lassen, das es weitere Unterlagen geben haben muss. Das führt allerdings so weit in den Bereich der Spekulationen, dass hier auf eine Darstellung verzichtet wird.

Ebenso wird auf Hinweise verzichtet, dass angeblich einzelne Ratsmitglieder erheblichen Druck auf die Verwaltung zur Durchführung des Geschäfts gemacht haben sollen. Dafür waren in den zur Verfügung gestellten Unterlagen keine Hinweise erkennbar.

Chronologie des Verfahrens aus dem Blickwinkel der GIGmbH

1995

16.02.1995 Gesellschafterversammlung:

- Erweiterung des Gesellschaftszweckes um die Wohnbauförderung,
- Bestellung eines weiteren Geschäftsführers³⁰;
- Aufnahme der als Bauland erworbenen **Xf**-Fläche, - obwohl noch nicht von der GIGmbH erworben -, in die Wirtschaftspläne 1995 und 1996.

Aus dem Wirtschaftsplan der GIG zur Entwicklung Appelhülsen:

Zitat: „Der Gemeinderat hat nach Abstimmung mit der Landesplanung die städtebauliche Entwicklung des Teilortes Appelhülsen beschlossen.“

Zitat: „Die Finanzierung dieser ... über den Haushaltsplan der Gemeinde wäre zwar grundsätzlich möglich ...“

07.11.1995 Protokoll der Ratssitzung:

Der Gemeindedirektor erklärt, dass die in die 1. Nachtragshaushaltssatzung aufgenommene Kreditaufnahme von 6.826.000 DM erforderlich sei.

Zitat: „Die Kreditaufnahme sei insbesondere erforderlich, weil die Übertragung der zukünftigen Wohnbauflächen „Xf“ aus planungsrechtlichen Gründen verschoben werden muss.“

1995 In den Wirtschaftsplänen 1995 und 1996 ist das Gesamtvolumen aus „**Xf**“ mit rd. 10 Mio. DM dargestellt.

³⁰ Herr **Xi** neben Herrn **Xk**

1996

1996 Es liegt ein Lärmschutzgutachten³¹ vor, das in der Folge - also vor oder im Zusammenhang mit dem Erwerb **Xa**³² (23. Juni 1998) - den Ratsgremien und auch den GIGmbH-Gremien nicht zur Kenntnis gegeben wird³³.

1997

1997 Wirtschaftsplan 1997 der GIGmbH zur Entwicklung von Appelhülsen – **Xf** –: Gegenüber den Wirtschaftsplänen 1995 und 1996 wird lediglich der folgende Absatz 3 eingefügt und damit das Vorhaben Baugebiet **Xf** „beerdigt“.

*Zitat: „Anzumerken bleibt, dass der landwirtschaftliche Betrieb **Xf** als wesentlicher Emittent angekauft werden musste, um das Gesamtgebiet „Nord“ zu entwickeln. Im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung ist die Fläche nicht in die Verfügbarkeit für Bauerwartung aufgenommen worden. Deshalb hat die Gemeindeverwaltung sich diese Fläche für einen Sportplatz sichern lassen. Durch die Erlöse aus dem bisherigen Sportgelände, addiert mit den Erlösen aus dem Gesamtgelände **Xa**, das nur so insgesamt einer städtebaulichen Lösung zugeführt werden kann, wird der Ausfall aus Erlösen teilweise kompensiert.“³⁴*

1998

23.06.1998 Vorlage 109/98 für den Gemeinderat, den Aufsichtsrat (AR) und die Gesellschafterversammlung (GV): Ankauf der Flächen **Xa** durch die GIGmbH...
Am selben Tag wurde der Ankauf durch die Gemeinde Nottuln und der Weiterverkauf an die GIGmbH beschlossen.
Auch hier - ähnlich wie bei **Xf** - die Formulierung:

Zitat: „Diese Flächen sind im zukünftigen GEP überwiegend als Wohnbauflächen ausgewiesen. Ein Teil betrifft die Lärmschutzwandflächen ...“

³¹ Büro Uppenkamp + Partner, 02.02.1996

³² 23.06.1998

³³ Im Zusammenhang mit der Diskussion um die Nordumgehung Nottuln in den Jahren 1996 und 1997 wurde bezüglich der Nähe des Krankenhauses oder des Wohngebietes Bagno immer darauf verwiesen, dass der Lärm darauf keinen Einfluss habe, dieser käme weiter - Richtung Dorfmitte - „hernieder“. In Kenntnis des Lärmschutzgutachtens 1996 wäre schnell klar geworden, dass der Lärm von der Nordumgehung nicht nur das Krankenhaus u.a. beschallen wird.

³⁴ Zu dieser Veränderung des Wirtschaftsplanes 1997 gegenüber den Wirtschaftsplänen 1995 und 1996 siehe auch das Schreiben des Mitglied des Aufsichtsrates, Rolf Schulz, vom 24.06.1997.

Vor dem Ankauf wurde weder von dem vorliegenden Lärmschutzgutachten³⁵ Uppenkamp + Partner berichtet, noch war davon in der Vorlage zum Ankauf die Rede.³⁶

1999

31.03.1999 Jahresabschluss 1998, zugeleitet an AR und GV am 31.03.1999

Informativ: Umlaufvermögen „Appelhülsen Nord I“:
2.171.314,54 DM (Zins-Aktivierung 1.540.183,33 DM)

Umlaufvermögen 1998 „Appelhülsen Nord II“:
12.119.611,12 DM (1997: 0,00 DM)

Ankauf von 100.000 m² Bauland **Xa**: Kaufpreis 11.000.000 DM.

Die Vorratsvermögen (die zum Verkauf bestimmten Grundstücke) sind (sofort nach Kauf) zu Herstellungskosten, d. h. mit den Erwerbskosten bewertet.

In die Anschaffungs- und Herstellungskosten sind für 1998 DM 42.207,00 Zinsen einbezogen worden (Wahlrecht gem. § 255 Abs. III HGB).

15.12.1999 Schreiben des AR-Mitgliedes Rolf Schulz an Bürgermeister Fliß wegen seiner Doppelfunktion als Bürgermeister und AR/GV-Vorsitzender.

Antwort des Bürgermeisters, unterlegt mit dem Gutachten eines Rechtsreferendars: Danach sei alles o.k.

2000

24.01.2000 Ein Angebot der EuCon Euregio für eine Marktforschungsanalyse Nottuln-West wird vorgelegt. Es sollen von 2001 bis 2006 rund 500 Grundstücke vermarktet werden; Investitionssumme (einschl. Zinsen) 52.805 TDM - vermarktet werden.

05.04.2000 Sitzung des Verwaltungsvorstandes:

Vorlage zur Einführung eines Projektmanagements. Eine Projektgruppe mit einem Projektleiter und Koordinator mit Gesamtverantwortung soll eingerichtet werden. Protokolle zu den Sitzungen und Inhalten fehlen allerdings.
(Frage: Ist diese Projektgruppe überhaupt jemals eingerichtet worden?)

18.05.2000 Das Lärmschutzgutachten des Büros Richters + Hüls liegt vor. Auch dieses Gutachten wird den Rats- und GIGmbH-Gremien nicht zur Kenntnis gegeben.

³⁵ Uppenkamp + Partner, siehe oben

³⁶ Geschäftsführer der GIGmbH zu diesem Zeitpunkt: Herr **Xi** und Herr **Xk**

07.11.2000 Sitzung des Verwaltungsvorstandes:

Laut Protokoll spricht Beigeordneter Fallberg an, dass der Verwaltungsvorstand ein Gespräch mit den Geschäftsführern der GIGmbH zum weiteren Vorgehen veranlassen soll.

(Frage: Welches Vorgehen ist gemeint?)

20.11.2000 Gesellschafterversammlung der GIGmbH:

EuCon Euregio stellt die Marktforschungs-Analyse zu „Nottuln West“ vor. Auch vor dem Hintergrund der Probleme um „Appelhülsen-Nord“ (und andere mehr) wurde „Nottuln-West“ dann eingestellt.³⁷

Aus dem Protokoll:

Zitat: „Der AR-Vorsitzende erläutert den Stand des B-Planes Appelhülsen-Nord II und den möglichen zeitlichen Ablauf der Erschließung und Vermarktung.

2001

26.03.2001 Sitzung des Verwaltungsvorstandes:

Protokoll der Sitzung/Aktenvermerk: Zu den beabsichtigten Strategiegesprächen bezüglich „Appelhülsen-Nord II“ sind im Aktenvermerk sieben Termine bis Juli 2001 terminiert. Protokolle über stattgefundene Strategiegespräche sind allerdings nicht auffindbar.

(Frage: hat diese Expertenrunde überhaupt jemals getagt?)

04.04.2001 Gesellschafterversammlung der GIGmbH:

Kontroverse Diskussion über eine Kaufpreisrückerstattung durch die Gemeinde Nottuln an die GIGmbH für zu viel angekaufte Baulandfläche, die von Aufsichtsrats-Mitgliedern aus den Oppositionsparteien gefordert wurde.

Beigeordneter Fallberg ist nicht angetan von der Aussicht einer zusätzlichen Belastung des Gemeindehaushaltes - eine Zahlung soll möglichst erst ab Mitte 2005 stattfinden.

Es ging auch wegen der Nettobaulandfläche um die „Vermeidung eines Rechtsstreites wg. Überschuldung“...

³⁷ Die Fa. EuCon war eine Tochter der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft; insofern ist die Vergabe des Auftrages als problematisch zu bewerten.

-
- 17.04.2001 Sitzung des VV:
Thema: Der Jahresabschluss der GIGmbH. Der Verwaltungsvorstand spricht zu verschiedenen Bilanz-Positionen mit dem Wirtschaftsprüfer Schwaaf. Die genaue Themenlage ist nicht bekannt.
- 09.07.2001 Sitzungen des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung:
Feststellung des Jahresabschlusses 2000.
Zitat: „keine Abwertung, da der Wirtschaftsplan eingehalten wird.“
- 10.07.2001 Sitzung des Verwaltungsvorstandes:
Der Verwaltungsvorstand bespricht die Verfügung des Landrates. Eine Stellungnahme soll durch den Wirtschaftsprüfer Schwaaf erfolgen.
- 18.09.2001 Vorlage GV V00171/01: Die Geschäftsführer haben in Absprache mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates die Fa. EuCon Euregio beauftragt, eine Vermarktungsstrategie und eine Organisations-Analyse im Rahmen der Vermarktung ... zu entwickeln.³⁸
- 01.10.2001 Der Geschäftsführer der EuCon Euregio, Dipl.Kfm. Möllers, stellt das Gutachten vor.
- 13.12.2001 Sitzung des AR:
... Sachverhalts-Darstellung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Vorlage zur Findung der Verkaufspreise der Grundstücke „Appelhülsen Nord II“:
Es werden 3 Preiskategorien nach Himmelsrichtung, Lage (Grünflächen) gebildet. Ein Kriterium Lärmbelastung ist nicht dabei!
Es gibt Lagepläne für die mit Kategorie 1, 2 und 3 bezeichneten Grundstücke, aber keinen weiteren Hinweis zur Einstufung im Hinblick auf die zu erwartende Lärmbelastung bzw. die dadurch notwendig werdenden Schallschutzmaßnahmen gemäß den Aussagen des Lärmschutzgutachtens, bzw. überhaupt einen Hinweis auf dessen Existenz.
In der Vorlage 381/2001 wird darauf verwiesen, dass voraussichtlich auch die Kirche Erbpachtgrundstücke anbieten will.³⁹

³⁸ Das Verfahren, einen derartigen Auftrag einer Tochtergesellschaft oder der Wirtschaftsprüfer-Gesellschaft nahestehenden Firma (der EuCon) zukommen zu lassen, entspricht nicht den Gepflogenheiten.

³⁹ Angeblich hat die Katholische Kirche der Verwaltung in einem Schreiben eine Absage erteilt. Dieses Schreiben war in den Unterlagen nicht auffindbar.

12.12.2001 Sitzung des Aufsichtsrates:

Kooperationsvertrag mit den örtlichen Banken: Beschlussvorlage 237.1/2001: Die Geschäftsführung wird beauftragt, „mit den örtlichen Banken einen Kooperationsvertrag in Bezug auf die Vermarktung der Grundstücke abzuschließen“.⁴⁰

Fazit:

Das Lärmschutzgutachten wurde weder in 2000 noch in 2001 im Aufsichtsrat oder der Gesellschafterversammlung vorgestellt.

2002

13.03.2002 Sitzung des Aufsichtsrates:

Thema: „Nottuln-West“. Hinweise zum Tausch zwischen Gemeinde und Investor. Der Fachbereichsleiter nimmt Stellung zum Schallschutzgutachten; hier wird also gehandelt.

Vermarktungsstrategie Appelhülsen für die „Appelhülsen Nord II“, Bauabschnitte 1 und 2.

Beratung des Wirtschaftsplanes 2002 – auch hier kein Hinweis auf Lärmprobleme bzw. auf das vorliegende Lärmgutachten.

22.04.2002 Sitzung der Gesellschafterversammlung:

Geschäftsführer **Xi** weist darauf hin, dass der Wirtschaftsplan z. Zt. nicht geändert werden muss. Geschäftsführer **XI** ergänzt, dass It. Wirtschaftsprüfer Schwaaf z. Zt. keine Korrektur beim Umlaufvermögen für erforderlich gehalten wird.

22.05.2002 Sitzung des Aufsichtsrates:

Ausführungen des Wirtschaftsprüfers:

Zitat: „...dass vor dem Hintergrund des z. Zt. geplanten Abverkaufs im Baugebiet Appelhülsen-Nord II keine Abwertungen in der Bilanz vorzunehmen sind.“

GIGmbH Jahresabschluss 2001:

Beim Umlaufvermögen 10.340.700 DM werden TDM 840 kapitalisiert.
Anlagevermögen: TDM 870 Aufwand (Fremdkapitalzinsen),
darin enthalten: Lärmschutzwall und TDM 89 sonstiger Aufwand.

⁴⁰ Es gibt keinen Hinweis darauf, dass die Banken über die vermarktungshemmenden Umstände unterrichtet wurden, bzw. dass den Banken das Lärmschutzgutachten vorgelegt wurde.

18.09.2002 Sitzung des Aufsichtsrates:

Zur Sitzung sind auch Vertreter der örtlichen Banken eingeladen.

Aus dem Protokoll:

Zitat: „Zum Stillstand der Vermarktung: Herr Dahmen/Volksbank und Herr Siebenbrock/Sparkasse bezeichnen die Grundstückspreise als nicht attraktiv. Siebenbrock: Ein Bedarf für Appelhüsener Bürger ist nicht gegeben.“

26.10.2002 Bericht in den Westfälischen Nachrichten:

„Schleppender Baulandverkauf“ - führt die Baukrise zur GIG-Krise?

04.11.2002 Sitzung des Aufsichtsrates:

TOP 3: „Der Wirtschaftsprüfer verweist auf die Auswirkungen im Fall einer zu erwartenden Vermarktung ohne Vollkostendeckung“. Das Protokoll gibt den Inhalt jedoch nicht wieder!

4.11.2002 Sitzung des Aufsichtsrates:

Die Vorlage 372/2002 spricht von „negativen Einflussfaktoren“, u. a. von der Lärmproblematik der Autobahn A 43. Auf der gleichen Seite wird auch angesprochen: „Nach dem HGB gilt für das Umlaufvermögen das strenge Niederstwertprinzip“.

17.12.2002 Sitzung der Gesellschafterversammlung:

Siehe AR-Sitzung v. 4.11.2002

2003

07.03.2003 Die Aufsichtsrats-Mitglieder Dieker und Danziger weisen in einer Protokollerklärung darauf hin, dass eine kostendeckende Vermarktung nicht mehr erreicht werden kann. Für das zu diesem Zeitpunkt bereits aufgelaufene Kreditvolumen der Gesellschaft von insgesamt 4,7 Mio. € (nur für Appelhülsen) wurde bereits eine Rückzahlungsvereinbarung mit der Gemeinde bis zum Jahre 2022 notwendig.

2006

27.12.2006 Dreiseitiges Schreiben des Bürgermeisters Schneider an die Fraktionsvorsitzenden zur „Problematik des Lärmschutz im Neubaugebiet Appelhülsen Nord II – Beschwerden von Anwohnern“:

Zitat: „Zum gegenwärtigen Zeitpunkt zeichnet sich ab, dass die Beschwerden zu Recht vorgetragen werden.

In der Bewertung der Gesamtsituation sind zwei verschiedene Sachbereiche zu betrachten:

- a. Aktiver Lärmschutz*
- b. Passiver Lärmschutz...*

Der Bebauungsplan weist in seinen textlichen Feststellungen nicht in einem genügenden Umfang auf die Notwendigkeit dieser Maßnahmen (z. B. Lärmschutzfenster, Zwangsbe- und entlüftung) hin. Hieraus kann die Situation entstehen, dass die Gemeinde schadensersatzpflichtig werden kann. (Finanzierung der Kosten für Nachrüstung) Die Gemeinde hat vorsorglich Schadensanzeige bei der GVV eingereicht."