



STADT DÜLMEN

Die Bürgermeisterin

anonymisierte
Niederschrift

über die

Bürgerbeteiligung vom 21.02.2018

**in der Aula der Marienschule,
An den Wiesen 20 in 48249 Dülmen,**

anlässlich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 „Butterkamp“

Teilnehmer/-innen:

1. als Versammlungsleiterin:

Frau Wiechers FB 61

2. als Vertreter/-innen der Verwaltung:

Herr Bubenheim FB 61

Herr Kather FB 61/611

3. als Schriftführer:

Herr Stroth FB 72/724

Beginn der Veranstaltung: 17:00 Uhr

Ende der Veranstaltung: 18:40 Uhr

Frau Wiechers eröffnete die frühzeitige Bürgerbeteiligung und begrüßte die zahlreich erschienenen Versammlungsteilnehmerinnen und -teilnehmer. Insbesondere hieß sie die Ortsvorsteherin Frau Albrink sowie die anwesenden Vertreterinnen und Vertreter aus der Politik und von der Presse herzlich willkommen. Daraufhin stellte sie die anwesenden Vertreter der Stadtverwaltung, Herrn Bubenheim, Herrn Kather und Herrn Stroth, sowie die eigene Person vor.

Einleitend erklärte Frau Wiechers, dass der Innenentwicklung der Städte eine wachsende Bedeutung zuteil werde. Konkret bedeute dies, vor einer möglichen Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand auch die bestehenden Freiflächenpotenziale im Innenbereich ins Blickfeld zu nehmen. Für die Innenentwicklung bieten oftmals zentrumsnahe Wohngebiete, welche in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden sind, große Potenziale. Diese liegen oft innenstadtnah und weisen große Grundstücke auf. Teilweise hat bereits ein Generationenwechsel in den Häusern stattgefunden. Von Bedeutung sei dabei, mit den Eigentümern ins Gespräch zu kommen.

Während des im Vorfeld dieser Veranstaltung stattgefundenen und durch die Bezirksregierung Münster geförderten Projektes „HausAufgaben im Butterkamp“ wurden bereits erste Anregungen, Gedanken und Ideen der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zur Entwicklung des Gebietes aufgenommen, gesammelt und weiterentwickelt. Auf Basis dieser Ideen habe der Fachbereich Stadtentwicklung nunmehr einen Bebauungsplanentwurf gefertigt, der heute Abend vorgestellt werde.

Herr Bubenheim führte aus, dass sich bei den geführten Gesprächen herausgestellt habe, dass insbesondere die Themen „Nachverdichtung“ und „bauliche Erweiterung“ sowie „energetische Sanierung“ von vielen Teilnehmerinnen und Teilnehmern als sehr wichtig empfunden werden. Ziel sei es daher, eine zeitgemäße Entwicklung des Quartiers Butterkamp zu ermöglichen, zugleich aber auch dessen Identität und Charakterzüge zu identifizieren und bestmöglich zu sichern. Das Quartier, das im Norden durch die Bahnlinie Dortmund-Enschede, im Osten durch die Münsterstraße, im Süden durch einen Teil der Bergfeldstraße sowie den Königswall und im Westen durch die Coesfelder Straße sowie den Haverlandweg begrenzt werde, wurde dazu entsprechend seiner Charakterzüge in verschiedene Teilbereiche unterteilt.

Der Teilbereich Nord werde durch die genannte Bahnlinie, die Straße „Butterkamp“ und den Haverlandweg begrenzt. Während entlang des Haverlandweges und des westlichen Teils nördlich des Butterkamps vor allem zweigeschossige Wohnhäuser mit zusätzlichem Dachgeschoss in Form von Satteldächern das Erscheinungsbild prägen, seien entlang des übrigen Teils nördlich des Butterkamps vor allem eingeschossige Gebäude mit Dachgeschoss, ebenfalls in Form von Satteldächern, errichtet. Diese Charakteristika sollen auch im zukünftig geltenden Bebauungsplan für die betroffenen Bereiche beibehalten werden.

Im Hinterland dieses Teilbereiches sei entsprechend des erstellten Entwurfs die Schaffung eines Baukorridors vorgesehen. Innerhalb der Grenzen dieses Baukorridors soll die Errichtung von bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden mit einem Flachdach oder alternativ mit einem Satteldach mit niedriger Traufhöhe ermöglicht werden.

Der Teilbereich West wird von den Straßen „Butterkamp“, „Droste-Hülshoff-Straße“, „Bergfeldstraße“ und „Haverlandweg“ umgeben. Dieser sei baulich wesentlich vielfältiger ausgestaltet als der zuvor dargestellte Bereich. Die straßenständigen

Bestandsgebäude des Teilbereichs weisen größtenteils eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit zusätzlichem Dachgeschoss in Form eines Satteldaches auf. Dieses Erscheinungsbild soll weiterhin gesichert werden. Im Inneren des Teilbereichs sollen zukünftig neben den teils schon bestehenden bis zu zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach und niedriger Traufhöhe auch zweigeschossige Gebäude mit Flachdach errichtet werden dürfen. Auch hier sollen Neubauten behutsam hinter die bestehenden Gebäude zurücktreten.

Der Teilbereich Süd befindet sich innerhalb der Straßen „Bergfeldstraße“, „An den Wiesen“ und „Coesfelder Straße“. Die hier vorzufindende Situation soll weitgehend beibehalten werden. Lediglich entlang der Coesfelder Straße soll eine Nachverdichtung mit zweigeschossigen Gebäuden ermöglicht werden.

Herr Kather fuhr fort und zeigte das Gebiet des Teilbereiches Nord-Ost auf, welches von der Bahnlinie Dortmund-Enschede und den Straßen „Münsterstraße“, „Butterkamp“ sowie „An den Wiesen“ begrenzt wird. Das Gebiet sei ähnlich wie der Teilbereich West überwiegend durch zweigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Dachgeschoss in Form eines Satteldaches gekennzeichnet. Die bestehende Zeilenstruktur werde im Entwurf aufgegriffen und es werden durch erweiterte Baugrenzen Anbauten ermöglicht. Direkt angrenzend an die Münsterstraße, am östlichen Rand des Plangebietes, sei ein Mischgebiet festgesetzt, in welchem bis zu drei Geschosse realisiert werden können.

Im Teilbereich Ost, der von den Straßen „Butterkamp“, „Münsterstraße“, „Bergfeldstraße“ und „An den Wiesen“ umgrenzt wird, werde das Mischgebiet entlang der Münsterstraße mit einer bis zu dreigeschossigen geschlossenen Bauweise fortgesetzt. Im Übrigen wird das Gebiet von ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern mit zusätzlichem Dachgeschoss in Form eines Satteldaches geprägt. Dieses Erscheinungsbild soll auch weiterhin gesichert werden. Zudem werden in den rückwärtigen Bereichen die Grünflächen von weiterer Wohnbebauung freigehalten.

Frau Wiechers betonte an dieser Stelle, dass es sich bei den vorgestellten Planungen um einen ersten Entwurf handle, mit dem die Stadt Dülmen den vielfältigen Interessen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestmöglich gerecht werden möchte. Bevor der Bebauungsplan rechtskräftig werde, bedürfe es aber zunächst weiterer Schritte. Unter anderem seien die sog. Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden an den Planungen zu beteiligen, bevor der Entwurfsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst werde. Im Anschluss an den Entwurfsbeschluss erfolge die einmonatige Planoffenlage, während der alle Betroffenen erneut die Gelegenheit wahrnehmen könnten, ihre Bedenken und Anregungen in das Verfahren einzubringen.

Damit beendete Frau Wiechers den Vortrag und eröffnete den Teilnehmerinnen und Teilnehmern die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Anregungen zu geben.

Anreger/in 1

teilte mit, dass die für ihr Grundstück am Goetheweg aktuell festgesetzte Dachneigung 45° bis 50° betrage. Sie bat um Erklärung, warum die Dachneigung im vorgestellten Entwurf in diesem Bereich auf 35° bis 45° festgesetzt worden sei.

Herr Bubenheim erklärte, dass noch nicht jedes einzelne Grundstück und Gebäude im Detail betrachtet wurde und die im Entwurf getroffenen Festsetzungen teilweise von den Bestandsgebäuden abweichen könnten. Die Planung werde im weiteren Verlauf noch verfeinert.

Frau Wiechers ergänzte, dass heute vor allem die Festsetzungen zur Geschosigkeit, zu den Baufeldern und den Dachformen im Vordergrund stünden. Zuerst solle der Rahmen in groben Zügen definiert werden, bevor die Detailplanung erfolge.

Anreger/in 2

bat darüber aufzuklären, ob es das Ziel des Verfahrens sei, die Festsetzungen des Bebauungsplanes so zu gestalten, dass jedes Bestandsgebäude diese erfülle.

Frau Wiechers legte dar, dass es nicht möglich sei, in einem Bebauungsplan für jedes einzelne Grundstück eigene Festsetzungen zu treffen. Daher wurden verschiedene Bereiche gebildet, in denen sich die Kubaturen der Baukörper weitgehend ähneln. In diesen Bereichen würden einheitliche Festsetzungen getroffen, die dem Großteil der darin vorhandenen Gebäude entsprechen würden. Der genehmigte Bestand bleibe darüber hinaus unangetastet.

Anreger/in 3

erkundigte sich nach dem aktuellen Verfahrensstand und fragte an, ob es möglich sei, die vorgestellten Pläne zukünftig sowohl vor als auch nach der jeweiligen Bürgerbeteiligung einzusehen. So könne man sich besser auf eine solche Veranstaltung vorbereiten. Er würde sich deshalb wünschen, dass der Fachbereich Stadtentwicklung die vorgestellten Pläne im Internet für jedermann abrufbar zur Verfügung stellt. Zudem fragte er an, wie viele Stellplätze pro Wohneinheit zu realisieren seien.

Frau Wiechers erläuterte, dass heute die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches zum eingangs erläuterten Verfahren, der I. Änderung des Bebauungsplanes „Butterkamp“, stattfinde. Es handele sich damit um einen Verfahrensschritt im förmlichen Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes. Daher sei zu diesem Termin förmlich eingeladen worden. Aus diesem Grund werde über die heutige Veranstaltung Protokoll geführt.

Weiterhin teilte sie mit, dass die wesentlichen Pläne nach der Bürgerbeteiligung auf der städtischen Homepage zum Download bereitgestellt würden. Für Rückfragen stünden zudem die zuständigen Mitarbeiter Herr Bubenheim und Herr Kather zur Verfügung.

Zur Frage der Stellplätze teilte Frau Wiechers mit, dass der private Stellplatzbedarf auf dem privaten Grundstück sichergestellt werden müsse. Die Frage nach der konkreten Zahl der notwendigen Stellplätze sei im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Sie sei nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Anreger/in 4

vertrat die Auffassung, dass die im Hinterland des Teilbereiches Nord vorgenommene Festlegung von Baufeldern die zukünftigen Bauherren stark einschränken würde. Durch Grenzabstände und gegebenenfalls weitere Vorgaben könnten die zu errichtenden Baukörper sehr klein ausfallen. Gleichzeitig wisse er aber die Freiflächen für Erholung und Nebenanlagen zu schätzen. Deshalb halte er die Anlegung von Baufeldern grundsätzlich für geeignet, er würde sich dennoch wünschen, wenn die gebildeten Baukorridore ca. 10 m tiefer ausfallen würden als bislang geplant. Weiterhin erkundigte er sich danach, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes zwingend erfüllt werden müssten oder ob es sich vielmehr um Höchstgrenzen bzw. Maximalforderungen handele.

Herr Bubenheim nahm die Anregungen auf und erläuterte, dass sich die zu errichtenden Gebäude im Rahmen der Festsetzungen bewegen müssten. Dort, wo als Höchstmaß eine zweigeschossige Bauweise erlaubt sei, dürfe grundsätzlich auch eingeschossig gebaut werden.

Anreger/in 5

schloss sich der Meinung seines Vorredners über die Größe der gebildeten Baufelder an. Er ergänzte, dass man bei einer Betrachtung der Wirtschaftlichkeit auch die Kosten für die Erschließung der Grundstücke nicht vergessen dürfe.

Herr Kather erklärte, dass die Tiefe derjenigen Baufelder im angesprochenen Bereich, die eine zusätzliche Bebauung der Grundstücke ermöglichen, aktuell ca. 16 m bis 18 m betrage. Es bestehe bei manchen Grundstücken vielmehr das Problem, dass diese zu schmal seien, als dass ein Wohnhaus auf diesen errichtet werden könne. Dieses Problem sei allerdings nicht im Bebauungsplanverfahren zu lösen. Stattdessen müssten die privaten Grundstückseigentümer nach Lösungen suchen und z. B. die im Hinterland befindlichen Teilgrundstücke benachbarter Grundstücke zusammenlegen.

Anreger/in 6

bat um Auskunft zu den Eigentumsverhältnissen der betroffenen Grundstücke und der Größe der zukünftig entstehenden Grundstücke.

Frau Wiechers erklärte, dass sich die Grundstücke allesamt im privaten Eigentum befänden. Zudem sei keine Bauverpflichtung vorgesehen. Fragen zu einem möglichen Grundstückserwerb könnten daher nur die Eigentümer selbst beantworten. Da die aktuellen Grundstücke mit teils über 1.000 m² sehr groß ausfallen, seien über eine Teilung unterschiedliche Grundstücksgrößen möglich.

Anreger/in 7

bat zu erläutern, wie die Erschließung des Hinterlandes erfolgen solle.

Frau Wiechers legte dar, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf keine öffentliche Erschließung des Hinterlandes vorsehe. Damit das Hinterland bebaut werden könne, sei deshalb die Anlage privater Zufahrten erforderlich. Zur Erschließung des Hinterlandes biete es sich an, sich mit seinen Nachbarn zu verständigen, um die benötigte Fläche und damit auch die anfallenden Kosten möglichst gering zu halten.

Anreger/in 8

fragte an, worauf sich die festgesetzte Grundflächenzahl genau beziehe. Sein Grundstück bestehe nämlich aus mehreren Flurstücken. Zudem bat er festzustellen, welche Art von Nutzung innerhalb der Freiflächen zulässig sei.

Frau Wiechers erläuterte, dass sich die Grundflächenzahl grundsätzlich auf das gesamte Grundstück beziehe. Eine Grundflächenzahl von 0,4 bedeute, dass 40 % des Grundstücks überbaut werden dürften. Des Weiteren dürfe eine Bebauung im vorliegenden Fall nur innerhalb der festgelegten Baufelder erfolgen. Beide Festsetzungen seien einzuhalten. Wie genau die Grundflächenzahl im Falle des angesprochenen Grundstücks zu berechnen sei, müsse im Einzelfall mit der Bauaufsicht geklärt werden.

Herr Bubenheim erläuterte zur Art der Nutzungen, dass Wohngebäude innerhalb der Baufelder zu errichten seien. Nebenanlagen, wie z. B. ein Gartenhäuschen, könnten grundsätzlich auch außerhalb der Baufelder, also innerhalb der Freiflächen, errichtet werden.

Anreger/in 1

informierte darüber, dass der Abstand zwischen der Straße und den Baukörpern im Gebiet des Butterkamps mit teils ca. 4,50 m verhältnismäßig groß ausfalle. Dies sei unter anderem auf einem Teilstück des Goethewegs der Fall. Aus ihrer Sicht sei dies sehr ungünstig. Sie würde es vorziehen, wenn die Gebäude möglichst nah an der Straße stehen würden, damit der Garten auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes möglichst großzügig gestaltet werden könne.

Frau Wiechers nahm den Vorschlag auf, teilte aber zugleich mit, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Charakter des Baugebiets gewahrt bleiben müsse.

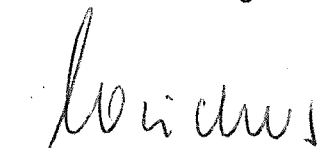
Anreger/in 9

bat zu klären, ob der Bereich entlang der Münsterstraße bei der beabsichtigten Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleibe.

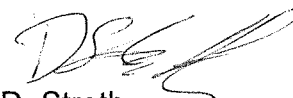
Herr Kather erklärte, dass auch der Bereich des aktuell geltenden Bebauungsplanes entlang der Münsterstraße Teil des zukünftigen Bebauungsplanes sein werde. Die hier getroffenen Festsetzungen orientieren sich, wie vorgestellt, sehr stark am derzeitigen Bestand.

Nachdem weder weitere Fragen gestellt, noch Anregungen geäußert wurden, teilte Frau Wiechers im Hinblick auf die weitere Terminplanung mit, dass seitens des Fachbereichs Stadtentwicklung angestrebt werde, den bereits erläuterten Entwurfsbeschluss für Herbst / Winter 2018 vorzubereiten. Wann der abschließende Satzungsbeschluss gefasst werden könne, sei u. a. aufgrund der komplexen Sachverhalte innerhalb des Plangebietes aktuell nicht abzuschätzen und hänge auch davon ab, in welchem Umfang Anregungen vorgetragen würden. Ziel sei es, das Planverfahren im Jahr 2019 zum Abschluss zu bringen.

Sie wies noch einmal darauf hin, dass die Kolleginnen und Kollegen des Fachbereichs Stadtentwicklung auch weiterhin für Fragen zur Verfügung stehen und empfahl, bei Fragen im Vorfeld telefonisch einen Termin zu vereinbaren, um sicherzustellen, dass die jeweiligen Ansprechpartner zur jeweiligen Zeit vor Ort sind. Daraufhin bedankte sich Frau Wiechers für die konstruktive Diskussion und schloss die Versammlung.



Wiechers
Versammlungsleiterin



D. Stroth
Schriftführer