



# STADT DÜLMEN

Die Bürgermeisterin

*anonymisierte*  
**Niederschrift**

über die

**Bürgerbeteiligung vom 29.05.2018**

**in der Musikschule der Grundschule Dernekamp,  
Fröbelstraße 2 in 48249 Dülmen,**

**anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Auf dem Bleck III“**

Teilnehmer/-innen:

1. als Versammlungsleiterin:

Frau Wiechers                      FB 61

2. als Vertreter/-innen der Verwaltung:

Frau Bahl                              FB 61/611

Herr Schmude                      Stabsstelle 050

3. als Schriftführer:

Herr Stroth                            FB 72/724

Beginn der Veranstaltung:    17:00 Uhr

Ende der Veranstaltung:      17:55 Uhr

Frau Wiechers eröffnete die frühzeitige Bürgerbeteiligung und begrüßte die erschienenen Versammlungsteilnehmerinnen und -teilnehmer. Insbesondere hieß sie den Stadtverordneten Herrn Braun herzlich willkommen. Daraufhin stellte sie die anwesenden Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung, Frau Bahl, Herrn Schmude, Herrn Stroth und die eigene Person, vor.

Frau Wiechers erläuterte, dass heute die frühzeitige Bürgerbeteiligung bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Bleck III“ stattfinde. Es handele sich damit um einen Verfahrensschritt im förmlichen Verfahren der Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Daher sei zu dem Termin förmlich eingeladen worden und aus diesem Grund werde auch über die heutige Veranstaltung Protokoll geführt.

Weiterhin teilte sie mit, dass die wesentlichen Pläne nach der Bürgerbeteiligung auf der städtischen Homepage zum Download bereitgestellt werden.

Das überplante Gebiet erstrecke sich entlang der Straße „Auf dem Bleck“ und befinde sich in unmittelbarer Nähe der Baugebiete „Dernekamp I“ und „Auf dem Bleck II“. Im Nordwesten werde das Gebiet durch die Hiddingseler Straße und im Südosten durch den Wirtschaftsweg 359 begrenzt. Nordwestlich der Hiddingseler Straße befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet „Dernekamp“.

Frau Bahl fuhr fort und erklärte, dass auf dem Gebiet ein 4.900 m<sup>2</sup> großes allgemeines Wohngebiet entstehen solle. Konkret sei eine einreihige Einzel- und Doppelhausbebauung geplant. Die Grundstückstiefe betrage ca. 28,50 m. Bei einer möglichen Aufteilung der Fläche in neun Grundstücke ergebe sich eine Breite der Grundstücke von etwa 19,00 m. Die Grundstücksgröße liege damit bei ca. 540 m<sup>2</sup>. Die geplante Grundflächenzahl betrage 0,4. Dies bedeute, dass 40 % des Grundstücks überbaut werden dürfen.

Die Gebäude seien im rückwärtigen Bereich der Grundstücke anzusiedeln, denn der vordere, straßenseitige Grundstücksbereich sei aufgrund bestehender Leitungen von einer Bebauung freizuhalten. Vorteilhaft an dieser rückwärtigen Gebäudeausrichtung sei die dadurch erreichte Südausrichtung der Gärten.

Die Zahl der Vollgeschosse werde auf zwei Vollgeschosse begrenzt, wobei das zweite Vollgeschoss entweder unter geneigten Dachflächen oder als Staffelgeschoss auszubauen sei. Neben dem Bereich für die Hauptgebäude sei mit Ausrichtung zu den Gärten darüber hinaus ein Bereich für eingeschossige Anbauten vorgesehen. Hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude sei zu sagen, dass die maximal zulässige Traufhöhe voraussichtlich ca. 4,10 m und die maximal zulässige Firsthöhe ca. 10,00 m betragen werden. Bei einem Gebäude mit Staffelgeschoss sei zu berücksichtigen, dass eine niedrigere maximale Gebäudehöhe zulässig sei als bei einem Gebäude mit geneigten Dachflächen.

Frau Wiechers betonte an dieser Stelle, dass es sich bei den vorgestellten Planungen um einen ersten Entwurf handle. Bevor der Bebauungsplan rechtskräftig werde, müssten zunächst der Entwurfsbeschluss und anschließend der Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst werden. Sie wies darauf hin, dass im Anschluss an den Entwurfsbeschluss die einmonatige Planoffenlage erfolge. Während dieser könnten alle Betroffenen erneut die Gelegenheit wahrnehmen, die Pläne einzusehen und 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 mitzuteilen.

#### Anreger/in 1

bat zu erklären, ob es zukünftig Änderungen in der Wegeführung geben werde. Die Hiddingseler Straße habe sich zu einer sehr verkehrsreichen Straße entwickelt. Insbesondere diejenigen Grundstücke, die direkt an der Hiddingseler Straße gelegen sind, würden sehr durch das immense Verkehrsaufkommen belastet.

Frau Wiechers teilte mit, dass bekannt sei, dass die Hiddingseler Straße viel Verkehr abwickeln müsse. Dieser Umstand sei u. a. durch das angrenzende Industrie- und Gewerbegebiet begründet. Pläne zur Verkehrsberuhigung der Hiddingseler Straße seien ihr nicht bekannt und die örtlichen Verkehrsverhältnisse seien nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren sei mit keiner wesentlichen Erhöhung der Verkehrsbelastung zu rechnen, da lediglich ca. neun zusätzliche Einzel- bzw. Doppelhäuser entstünden.

#### Anreger/in 2

beklagte, dass der einzige Grund für das Bebauungsplanverfahren darin liege, dass das letzte Teilstück der Straße „Auf dem Bleck“ ausgebaut werden müsse. Hinter dem jetzt geplanten Wohngebiet werde seines Wissens nach zukünftig ein weiteres Gewerbegebiet realisiert. Er bekundete sein Unverständnis darüber, dass Wohn- und Gewerbegebiete so nah beieinander entwickelt würden.

Frau Wiechers legte dar, dass die Flächen hinter der heute in Rede stehenden Wohnbebauung laut dem Regionalplan der Bezirksregierung tatsächlich Potenzial für die Entwicklung gewerblicher und industrieller Nutzungen böten. Bislang lägen seitens der Stadt Dülmen aber keine Planungen für die Flächen vor.

Sollte tatsächlich ein Gewerbegebiet realisiert werden, so würden in aller Regel Übergangsbereiche vom Wohn- zum Gewerbegebiet geschaffen werden. Allein aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sei dies oftmals notwendig.

#### Anreger/in 3

bezweifelte, dass ein Übergang von Wohn- zu Gewerbegebiet – wie er durch die Stadt realisiert würde – die zukünftigen Anwohner zufrieden stellen werde und schloss sich der Meinung ihres Vorredners an.

#### Anreger/in 4

erkundigte sich nach der Vermarktung der entstehenden Baugrundstücke.

Herr Schmude erläuterte, dass die gesamte zu Wohnbauzwecken überplante Fläche im Eigentum des städtischen Eigenbetriebs „Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen“ (GMD) stehe. Die Vermarktung der hieraus entstehenden Grundstücke finde voraussichtlich Anfang 2019 statt. Zunächst müsse die Stadtverordnetenversammlung über die Kriterien für die Vergabe der entstehenden Grundstücke entscheiden. Er gehe davon aus, dass der Beschluss dahingehend ausfallen werde, dass junge Familien mit Kindern bei der Vergabe der Grundstücke vorrangig berücksichtigt werden.

Außerdem sei eine Bauverpflichtung von ca. 1½ bis drei Jahren naheliegend. Der Grundstückspreis pro Quadratmeter könne zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

Anreger/in 5

fragte an, ob zum Ausbau des letzten Teilstücks der Straße „Auf dem Bleck“ noch Grunderwerb zu tätigen sei.

Frau Bahl erläuterte, dass die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung bereits vollständig vorliegen.

Anreger/in 6

erkundigte sich, wann die südliche Ausweitung der Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich der Straßen „Auf dem Bleck“ und „Hiddingseler Straße“, welche in den Entwürfen als Verkehrsfläche dargestellt werde, in der Realität aber als Privatgrundstück in Erscheinung trete, angekauft werde.

Frau Wiechers erklärte, dass sich die angesprochene Fläche bereits im Eigentum der Stadt befinde.

Anreger/in 7

fragte an, ob die Garage auf Höhe des Wohnhauses zu realisieren sei.

Frau Wiechers bestätigte dies. Im straßenseitigen Teil des Grundstückes bestünden unterirdische Leitungen. Diese Flächen müssen von Bebauung freigehalten werden.

Anreger/in 5

erkundigte sich, ob auch die Altanlieger der Straße „Auf dem Bleck“ für den Ausbau dieser Straße zahlen müssten, obwohl die Grundstücke bereits durch andere Straßen erschlossen seien.

Frau Wiechers erläuterte, dass anlässlich des Straßenausbaus eine weitere Bürgerbeteiligung stattfinden werde. In dieser werden die grundlegenden Details zur Ausbauplanung und zur Kostenbeteiligung dargelegt. Aufgrund der Tatsache, dass die Grundstücke direkt an die Straße „Auf dem Bleck“ anliegen, sei davon auszugehen, dass die Eigentümer dieser Grundstücke beitragspflichtig werden. Regelungen in den Grundstückskaufverträgen, die die Erschließungsbeiträge als endgültig getilgt erklären, beziehen sich häufig nur auf diejenigen Straßen, die im Zusammenhang mit der Entwicklung des jeweiligen Gebiets herzustellen sind.

Anreger/in 5

bat zu erläutern, wie das zukünftige Wohngebiet entwässert werde.

Frau Bahl erklärte, dass die Entwässerung über den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen werde. Eine Genehmigung zum Anschluss der entstehenden Baugrundstücke an den Mischwasserkanal liege bereits vor.

Anreger/in 6

bat zu berücksichtigen, dass der Fliederweg bei stärkeren Regenfällen schon jetzt häufig unter Wasser stehe. Durch den Anschluss weiterer Grundstücke an den bestehenden Kanal werde die Situation weiter verschlechtert.

Anreger/in 3

fragte an, ob die Entwässerung nicht in einer Weise erfolgen könne, die die bestehende Kanalisation nicht weiter belaste. Sie selbst wohne am Fliederweg, habe

regelmäßig Probleme bei stärkeren Regenfällen und sei deshalb davon überzeugt, dass der dort befindliche Kanal bereits ausgelastet sei.

Frau Wiechers teilte mit, dass diese Fragen vom Abwasserwerk der Stadt Dülmen zu beantworten seien. Die Kolleginnen und Kollegen des Abwasserwerks prüfen vor Anschluss weiterer Grundstücke an die Kanalisation stets, ob der Kanal ausreichend dimensioniert ist.

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 2018 vorzubereiten. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sei für Frühjahr 2019 geplant.

Sie wies noch einmal darauf hin, dass Frau Bahl, die zuständige Kollegin des Fachbereichs Stadtentwicklung, auch nach Abschluss dieser Bürgerbeteiligung unter der Rufnummer 02594 / 12-617 für Fragen zur Verfügung stehen werde. Für den persönlichen Kontakt empfahl sie, im Vorfeld telefonisch einen Termin zu vereinbaren. Daraufhin bedankte sich Frau Wiechers für die konstruktive Diskussion und schloss die Versammlung.



Wiechers  
Versammlungsleiterin



D. Stroth  
Schriftführer

