



Niederschrift

über die

frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 11.02.2020

**im Forum Alte Sparkasse,
Münsterstraße 29 in 48249 Dülmen,**

**anlässlich der
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241 „Maria-Ludwig-Stift“**

Teilnehmer/-innen:

1. als Versammlungsleiterin:

Frau Wiechers FB 61

2. Externe Vertreter/-innen:

Herr Riesenbeck Planungsbüro Klein.Riesenbeck + Assoziierte
GmbH

Frau Wagner Planungsbüro Klein.Riesenbeck + Assoziierte
GmbH

Herr Kratzenberg Alexianer Münster GmbH

Herr Lohmann Alexianer Münster GmbH

3. als Vertreter/-innen der Verwaltung:

Herr Mönter Stadtbaurat

Frau Bahl FB 61/611

4. als Schriftführerin:

Frau Bontrup FB 72/724

Die weiteren Sammlungsteilnehmerinnen und -teilnehmer sind der Teilnehmerliste zu entnehmen. Diese ist der Niederschrift als Anlage beigelegt.

Beginn der Veranstaltung: 17:00 Uhr

Ende der Veranstaltung: 18:10 Uhr

Herr Mönter eröffnet die Versammlung und begrüßt die erschienenen Versammlungsteilnehmerinnen und -teilnehmer.

Er erläutert, dass heute die frühzeitige Bürgerbeteiligung bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241 „Maria-Ludwig-Stift“ stattfindet. Bei dieser Veranstaltung sollen Informationen, Anregungen und Fragen zu der geplanten Entwicklung auf dem Gelände des Maria-Ludwig-Stifts erörtert werden. Die Alexianer Misericordia GmbH beabsichtigt an der Coesfelder Straße als Ergänzung zu dem bereits im Bau befindlichen neuen Stiftsgebäude eine Bebauung mit Gebäuden für unterschiedliche Wohnangebote und ergänzende gewerbliche Nutzungen.

Daraufhin stellt er die anwesenden Vertreterinnen und Vertreter des Planungsbüros Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH, des Vorhabenträgers Alexianer Misericordia GmbH und der Stadtverwaltung vor.

Anschließend übergibt er das Wort an Herrn Riesenbeck, der den städtebaulichen Vorentwurf anhand einer Präsentation vorstellt.

Nach einer kurzen Beschreibung der Bestandssituation mit der kompakten Bebauung entlang der Coesfelder Straße stellt Herr Riesenbeck die Planungen vor. Geplant sei die Errichtung von zehn dreigeschossigen Gebäuden mit Flachdach, in denen Wohnungen untergebracht werden sollen. Dabei bestehe die Möglichkeit, an vier Stellen jeweils zwei der Neubauten im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss miteinander zu verbinden. Somit wäre hier Platz für besondere Wohnformen (z.B. für Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen). Daneben sei ein fünfgeschossiges Gebäude an der Coesfelder Straße geplant. Hier könne beispielsweise eine Apotheke oder eine Arztpraxis angesiedelt werden. Vor dem Neubau des Maria-Ludwig-Stifts sei zudem ein zentraler Platz geplant. Parkplätze seien sowohl vor den Gebäuden als auch angrenzend an den Platz vorgesehen.

Nach der Präsentation heißt auch Frau Wiechers die Anwesenden herzlich willkommen und bedankt sich bei Herrn Riesenbeck für die Präsentation. Sie weist darauf hin, dass einige Seiten der Präsentation auf der Homepage der Stadt Dülmen bereitgestellt werden. Zudem betont sie, dass es sich hier nicht um einen fertigen Bebauungsplan handelt, sondern um einen Vorentwurf. Danach gibt sie den Teilnehmerinnen und Teilnehmern Gelegenheit, Fragen zu stellen und sich an der Diskussion zu beteiligen.

Teilnehmer/-in 1 erkundigt sich nach dem verbleibenden Grundstücksteil zur Stolbergstraße.

Hierzu erklärt Frau Wiechers, dass sich dieses Grundstück in Privateigentum befindet und der Eigentümer derzeit keine bauliche Entwicklung vorsieht.

Teilnehmer/-in 2 möchte wissen, ob die vorhandene Mauer an der Coesfelder Straße bestehen bleibe.

Frau Wiechers äußert, dass es hierzu keine Festsetzungen im Bebauungsplan geben werde, jedoch eine Begrenzung des Areals zur Diskussion stehe.

Herr Kratzenberg ergänzt, dass ein Teil der Mauer entfernt und die Einfahrt zum Gelände vergrößert werde.

Teilnehmer/-in 3 fragt, wie die verkehrliche Erschließung einer möglichen Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstück an der Stolbergstraße aussehen werde.

Dazu erklärt Herr Riesenbeck, dass die Erschließung nicht über die Coesfelder Straße erfolge, sondern das Gebiet an die Stolbergstraße angeschlossen werden müsse.

Teilnehmer/-in 4 erkundigt sich nach dem Fußgängerverkehr.

Herr Riesenbeck erwähnt, dass die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer geplant sei. Die Möglichkeit zur Anbindung an das bereits bestehende Fuß- und Radwegenetz solle genutzt werden.

Frau Wiechers ergänzt, dass die Voraussetzungen einer möglichen Anknüpfung geschaffen werden, da es sich aber um Privatgelände handelt, können keine verbindlichen Auskünfte gegeben werden.

Teilnehmer/-in 5 möchte wissen, wie die Anbindung an die Kanalisation zur Stolbergstraße erfolge.

Herr Riesenbeck erklärt, dass die technische Planung durch ein Ingenieurbüro erfolgt, dazu jedoch noch keine Ergebnisse vorliegen.

Frau Wiechers fügt hinzu, dass eine Regenrückhaltung innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist und mit der Planung ebenfalls ein Ingenieurbüro beauftragt ist.

Teilnehmer/-in 6 fragt, ob das fünfgeschossige Gebäude zur Coesfelder Straße unter künstlerischen Aspekten geplant worden sei.

Herr Riesenbeck verneint dieses und verweist auf die Raumkante zur Coesfelder Straße.

Teilnehmer/-in 7 fragt nach dem Verhältnis „freie Wohnungen“ und „betreutes Wohnen“.

Herr Riesenbeck erklärt dazu, dass die Anzahl der Wohnungen noch nicht bekannt sei, rein rechnerisch seien ca. 100 Wohnungen möglich. Es sei auch nicht klar, wie viele besondere Wohnformen entstehen werden. Für eine besondere Wohnform würden jeweils rund fünf freie Wohnungen wegfallen. Die einzelnen Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen sollten in die Normalität eingebunden werden.

Teilnehmer/-in 8 äußert Bedenken bezüglich der Parkplatzsituation.

Dazu erklärt Herr Riesenbeck, dass die Anzahl der Parkplätze erweitert werden könne, wenn entsprechender Bedarf bestehe.

Frau Wiechers ergänzt, dass entsprechende Stellplatznachweise im Baugenehmigungsverfahren zu führen sind.

Teilnehmer/-in 9 verweist in dem Zusammenhang auf die Parkplatzsituation am Krankenhaus/Combi.

Teilnehmer/-in 8 erkundigt sich nach der Möglichkeit zum Erwerb von Wohnungen.

Herr Kratzenberg schließt dieses aus. Es werden ausschließlich Mietwohnungen angeboten.

Teilnehmer/-in 9 kommt nochmals auf die Parksituation zurück. Er hegt Bedenken bzgl. der fünfgeschossigen Bebauung. Dadurch könne ein Parkchaos entstehen.

Herr Riesenbeck unterstreicht, dass hier kein Ärztehaus entstehen werde, es könnten sich ggfls. ein oder zwei Arztpraxen ansiedeln. Eine andere Variante wäre z.B. eine Penthousewohnung.

Teilnehmer/-in 10 behauptet, dass die Alexianer Misericordia GmbH besondere Rechte hätte und sich nicht an Vorschriften halten müsse.

Frau Wiechers stellt klar, dass ein Bebauungsplan ein Rechtsplan ist und jeder sich an die Festsetzungen zu halten hat.

Teilnehmer/-in 11 fragt an, ob die geplanten Gebäude unterkellert würden und eventuell mit archäologischen Funden gerechnet werden müsse.

Herr Riesenbeck erklärt, dass dies Sache des Grundstückseigentümers sei und nur die Geschossigkeit nach oben festgesetzt werde.

Frau Wiechers ergänzt, dass die Möglichkeit der Unterkellerung bestehe.

Teilnehmer/-in 12 erkundigt sich, ob neue Arbeitsplätze entstehen werden.

Dazu merkt Herr Lohmann an, dass Arbeitsplätze im Pflegebereich sowie in Arztpraxen und Apotheken entstehen werden.

Teilnehmer/-in 13 interessiert sich für das Thema „betreutes Wohnen“.

Herr Lohmann berichtet, dass barrierefreies Wohnen geschaffen werden solle. Es solle ein Quartier mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen, das für jeden Menschen Wohnraum ohne Benachteiligung bietet. Gedacht werde auch an FSJler und Azubis. Im Vordergrund stehe bezahlbarer Wohnraum und es solle ein Quartier werden, das möglichst durchmischt sei.

Teilnehmer/-in 14 fragt nach dem zeitlichen Rahmen und wann mit dem ersten Spatenstich zu rechnen sei.

Frau Wiechers erläutert, dass das Planungskonzept weiter konkretisiert werde. Nach der frühzeitigen Trägerbeteiligung wird der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Dieser wird nach derzeitigem Stand der Politik voraussichtlich im Juni 2020 zum Beschluss vorgelegt. Danach erfolgt die Offenlage. Hier hat dann jeder die Möglichkeit, Anregungen oder Einwände einzubringen. Sofern die erforderlichen

Voraussetzungen bestehen, werde der Bebauungsplan dann voraussichtlich in der letzten Sitzung im Dezember als Satzung beschlossen.

Teilnehmer/-in 15 erkundigt sich, ob das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung stattfinden werde.

Frau Wiechers erklärt, dass die Vorgaben des Verfahrens entsprechend eingehalten werden und somit eine Umweltprüfung nicht erforderlich sei. Es werde aber schonend mit dem Bestand umgegangen. Ebenso achte man auf den Artenschutz und lasse von einem externen Büro eine Artenschutzprüfung durchführen.

Teilnehmer/-in 16 macht sich Gedanken zum Schallschutz aufgrund der angrenzenden Bahnstrecke.

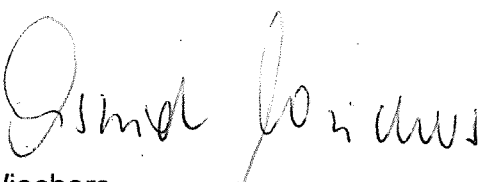
Herr Riesenbeck gibt an, dass auch diesbezüglich ein Gutachten beauftragt wurde.

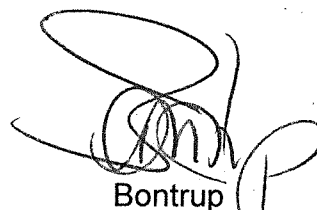
Teilnehmer/-in 17 fragt an, wo und wann man zu dem Verfahren etwas im Internet finden werde.

Dazu erklärt Frau Wiechers, dass in den nächsten Tagen einige Pläne der heutigen Präsentation auf der Dülmener Homepage bereitgestellt werden. Die konkreten Planunterlagen seien dann voraussichtlich nach den Sommerferien im Rahmen der Offenlage ebenfalls dort zu finden.

Da keine weiteren Fragen und Anregungen anstehen, bedankt Frau Wiechers sich für den konstruktiven Diskussionsverlauf und weist noch einmal darauf hin, dass Frau Bahl, die zuständige Kollegin des Fachbereichs Stadtentwicklung, auch nach Abschluss dieser Bürgerbeteiligung für Fragen zur Verfügung stehen wird.

Frau Wiechers beendet sodann die Versammlung.


Wiechers
Versammlungsleiterin


Bontrup
Schriftführerin

Anlage: Teilnehmerliste