

Niederschrift

über die

Bürgerbeteiligung am 03.07.2001

im Forum der Grundschule Dernekamp, Dernekamp 2 a, anlässlich der

1. 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen für den Bereich „Wohnbauflächen Dernekamp“
2. Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Laube, Teil I"
3. Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Laube, Teil II“
4. Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Laube, Teil III“
5. Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Bleck, Teil I“
6. Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Bleck, Teil II“
7. II. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81/2 „Dövelings Esch“

Teilnehmer:

1. als Versammlungsleiterin:
Frau Wiechers Fachbereichsleiterin 61
2. als Vertreter der Verwaltung:
Frau Rüdiger Fachbereich 611
Herr Dieminger Fachbereich 121
Herr Büning Schriftführer
3. als Vertreter der Planungsbüros
Herr Schüler Architekturbüro Schüler, Düsseldorf
Herr Mersmann Landschaftsarchitekt, Krefeld

Die weiteren Versammlungsteilnehmer sind der dieser Niederschrift als Anlage beigelegten Teilnehmerliste zu entnehmen.

Beginn der Veranstaltung: 17.00 Uhr

Ende der Veranstaltung: 18.20 Uhr.

Frau Wiechers eröffnete die Veranstaltung und begrüßte die erschienenen Versammlungsteilnehmer, insbesondere Bürgermeister Püttmann und die Ortsvorsteher von Mitte und Kirchspiel, Frau te Uhle und Herrn Lücke, sowie Herrn Schüler vom Architekturbüro Schüler, Düsseldorf, und den Landschaftsarchitekten Herrn Mersmann, Krefeld. Sie gab eine Einführung in den Gegenstand der Bürgerversammlung und wies darauf hin, dass im weiteren Verlauf der Bebauungsplanverfahren eine Offenlegung der Planentwürfe für die Dauer eines Monats erfolge. In dieser Zeit habe jeder die Möglichkeit der Einsichtnahme und der Eingabe von eventuellen Anregungen.

Zunächst erläuterte Frau Wiechers den Anwesenden anhand der aufgehängten Pläne die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Sie machte deutlich, dass aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung in Dülmen weiterhin Wohnbauland benötigt wird. Im Gegensatz zu den räumlichen Gegebenheiten in

Dülmen-Mitte bietet der nach 1945 entstandene Siedlungsbereich Dernekamp im Südosten der Stadt hierzu noch auf lange Sicht ausreichende Entwicklungspotentiale. Nachdem dieser Bedarf an Wohnbauland in dem fortgeschriebenen Gebietsentwicklungsplan in der Darstellung eines Wohnsiedlungsbereiches Dernekamp, als mittel- bis langfristige Stadterweiterung des Siedlungsschwerpunktes Stadt Dülmen, Berücksichtigung gefunden hat, ist ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb zur Aufstellung eines Rahmenplanes Dernekamp durchgeführt worden. Die Arbeit des Architekturbüros Schüler, Düsseldorf, ist mit dem 1. Preis prämiert worden und wird grundsätzlich als städtebauliches Entwicklungskonzept zugrunde gelegt.

Der geltende Flächennutzungsplan muss geändert werden, da die betroffenen Flächen, die im Südosten der Kernstadt liegen und dort an bestehende Wohngebiete anknüpfen, derzeit überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Die Flächen sind bis auf einzelne Gebäude und Höfe unbebaut. Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen diese Flächen grundsätzlich in „Wohnbauflächen“ umgewandelt werden. Ferner sollen die wesentlichen Grün- und Ausgleichsflächen dargestellt werden, die aufgrund der vorgefundenen Topographie oder in den Randlagen schon Wettbewerbsergebnis waren. Deshalb werden in diesen Änderungsbereich tlw. auch Flächen nordwestlich der Grundschule Dernekamp einbezogen, die im Flächennutzungsplan bislang schon als Wohnbaufläche ausgewiesen sind.

Herr Schulze Kalhoff erkundigte sich, warum die Fläche zwischen den Wirtschaftswegen 403 und 405 stadtauswärts fahrend rechtsseitig der Lüdinghauser Straße nicht ebenfalls mit überplant worden ist.

Frau Wiechers erklärte, dass sich die Grenze des Flächennutzungsplanes an der geplanten Erschließungsstraße orientiert und dadurch einen städtebaulich deutlichen Ortsrand erfährt. Im Übrigen handelt es sich um eine erste Abschnittsplanung. Eine Überplanung dieser Fläche ist für die Zukunft nicht ausgeschlossen.

Da weitere Fragen zur Flächennutzungsplanänderung nicht mehr vorlagen, stellte Herr Schüler vom Architekturbüro Schüler, Düsseldorf, die Planentwürfe der Bebauungsplanbereiche „Auf der Laube, Teile I, II und III“ sowie „Auf dem Bleck, Teile I und II“ ausführlich vor.

Anhand der aufgehängten Gestaltungspläne erläuterte er das städtebauliche Konzept sowie die geplante Erschließung der einzelnen Baufelder. Die Baufelder sollen durch Anliegerstraßen angebunden werden. Darüberhinausgehende Verkehre werden von Sammelstraßen erfasst. Die eigentliche Quartiersmitte im Bereich eines Baufeldes wird verkehrsfrei ausgestaltet, die Erschließung erfolgt hier über Wohnwege. Ferner führte er aus, dass die zukünftige Bebauung im Dernekamp eine stadträumliche und bauliche Struktur benötigt, die mit einfachen Mitteln wiedererkennbare Räume schafft und damit Nachbarschaft und Identität im Quartier erzeugt. Um dies zu erreichen, bedarf es lt. Herrn Schüler einer Strategie, die eine langfristige Sicherung dieser Qualitäten gewährleistet. Um Orientierung und Wiedererkennbarkeit zu schaffen, sind die öffentlichen Außenräume (Grünflächen, Straßen und Wohnhöfe) von ebenso großer Bedeutung wie die Gestaltung der einzelnen Baufelder. Damit Architektur identitätsstiftend eingesetzt werden kann, muss ihr die Möglichkeit gegeben werden, das gesamte Spektrum an Wohnformen und Gebäudetypen auszunutzen. Laut Herrn Schüler bietet das gestalterische Thema des Entwurfs, das städtebauliche Mosaik, die Voraussetzung, auf seinen einzelnen Baufeldern individuelle Bautypen zu ermöglichen. Dies soll in seinem Ziel zu einer großen Vielfalt an intensiver Wahrnehmung führen. Die vorhandenen unterschiedlichen Bewohnerwünsche sollen genutzt werden, um eine vielseitige stadträumliche Struktur zu gestalten.

Herr Schüler unterstrich, dass dieses Erzeugen von gleichartigen Nachbarschaften letztendlich mit der Identität des Ortes und dem Gefühl von Zuhause zu tun hat. Das städtebauliche Mosaik mit seiner Baufeldgröße von ca. 70 m x 70 m ist robust, um flexibel alle erdenklichen Wohnformen aufzunehmen. Herr Schüler erklärte, dass die Baufelder für Reihenhaushgruppen z.B. einheitlich über einen Bauträger oder eine Interessenvereinigung realisiert werden können, um so die gestalterische Einheit zu gewährleisten. Anschließend beschrieb Herr Schüler das geplante Stadtteilzentrum und dessen Einrichtungsangebot, das neben Kinder- und Jugendeinrichtungen auch Einzelhandel und Gastronomie vorsieht.

Im Anschluss daran erläuterte Herr Mersmann das Grüngestaltungskonzept inkl. der geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Er wies darauf hin, dass sich im Planbereich „Auf der Laube, Teil I“ ökologisch wertvolle Flächen befinden. Ziel ist es, die vorhandenen Strukturen überwiegend zu erhalten, zu schützen und sie zu ergänzen. Im Hinblick auf entwässerungstechnische Fragen bleiben die Ergebnisse eines Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit sowie zur ggf. erforderlichen Regenrückhaltung abzuwarten. Das Abwasserwerk der Stadt Dülmen hat ein Ingenieurbüro mit der Entwässerungsplanung beauftragt. Nach einer vorgenommenen Bilanzierung kann der ökologische Eingriff überwiegend im Bereich des Plangebietes ausgeglichen werden. Ca. 1 ha Ausgleichsflächen sind bei einem 100 % igen Ausgleich außerhalb des Planbereiches nachzuweisen.

Daran anschließend informierte Frau Wiechers die Versammlungsteilnehmer über die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes „Dövelings Esch“. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Dövelings Esch“ setzt eine zur Lüdinghauser Straße hin orientierte zweigeschossige Wohnbebauung fest. Eine Bebauung ist dort bislang nicht realisiert worden. Im Zusammenhang mit der Erschließungskonzeption für das Plangebiet „Auf der Laube, Teil I“ ist eine Anbindung an den Sythener Weg geplant, die über das betreffende unbebaute Grundstück geführt werden soll. Frau Wiechers erklärte, dass das Änderungsverfahren die rechtlichen Anforderungen an eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB erfüllt.

Sie wies darauf hin, dass sowohl im Bereich des Olfener Weges als auch südlich der Blumen-siedlung in einem ersten Schritt Suchschnitte gebildet werden, um zu klären, ob in diesem Bereich mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Sie erklärte ferner, dass die Stadt Dülmen sich an dem Projekt „50 Solarsiedlungen in NRW“ der Landesinitiative Zukunftsernergien NRW beteiligen wird. Diesbezüglich ist zu prüfen, welche Teilflächen im Bereich Dernekamp sich hierfür eignen und die entsprechenden Fördervoraussetzungen erfüllen. Frau Wiechers gab bekannt, dass eine sog. Umweltverträglichkeitsprüfung in Auftrag gegeben werden muss, um mögliche Auswirkungen der Baugebietsplanung auf verschiedene Schutzgüter zu ermitteln.

Sodann war den erschienenen Versammlungsteilnehmern Gelegenheit zur Fragestellung und Erörterung der Bebauungsplanentwürfe gegeben.

Frau Mahlmann befürchtete, dass das neue Wohngebiet Dernekamp zusätzliche Verkehre auf der Lüdinghauser Straße erzeugen wird. Insbesondere führte sie den Baustellenverkehr an, der in der Bauphase eine zusätzliche Lärmbelästigung verursachen würde und kritisierte, dass für die Altbebauung direkt an der Lüdinghauser Straße keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind.

Herr Schüler wies darauf hin, dass sich der Kreisverkehrsplatz geschwindigkeitsreduzierend auswirkt. Das Plangebiet wird nicht durch eine zentrale Erschließungsanlage erschlossen, vielmehr werden die einzelnen Baufelder durch verschiedene Einlässe erschlossen. Durch das

gegliederte Erschließungsnetz soll eine Entzerrung der Verkehrsströme erreicht werden. In diesem Zusammenhang wies Frau Wiechers auf den anstehenden Planfeststellungsbeschluss zur B 474 n hin.

Herr Stroth merkte an, dass sich die von Herrn Schüler vorgestellten Haustypen seiner Meinung nach nicht so gut in die münsterländische Parklandschaft, die von der Landwirtschaft geprägt ist, einfügen.

Herr Schüler erklärte, dass der aufgehängte Gestaltungsplan nicht bindend ist. Er wies darauf hin, dass im Wohngebiet Dernekamp verschiedene Bautypen und -materialien, wie Farbe der Klinker, Putzbauten, Dachformen u.a., zugelassen werden sollen. Herr Schüler machte aber deutlich, dass es aus stadtplanerischer Sicht Sinn macht, eine Reihenhausbauung einheitlich zu gestalten. Im Übrigen werden im Rahmen des Bebauungsplanes weitere Aussagen gemacht.

Auch Herr Schulze Kalhoff sah die vorgestellten Haustypen als problematisch an und merkte an, dass der Siedlungsbereich Dernekamp nicht mit der Wohnbebauung im Bereich Bendix zu vergleichen ist.

Herr Schüler unterstrich nochmals, dass mit dem stadtbildprägenden Konzept ein Rahmen vorgegeben wird, innerhalb dessen gestalterische Freiheiten möglich sind.

Auf die Frage von Herrn Felling nach der Erreichbarkeit der Grundstücke erklärte Herr Schüler, dass alle Grundstücke mit dem PKW angefahren werden können.

Herr Stroth bat sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser ordnungsgemäß abfließen kann. Frau Wiechers bestätigte, dass entsprechende Kapazitäten u.U. auch durch eine Regenrückhaltung geschaffen werden sollen.

Auf die Frage von Herrn Meerkamp zum weiteren Verfahrensablauf und dem zeitlichen Rahmen erklärte Frau Wiechers, dass nach der Beschlussfassung in den politischen Gremien und der Offenlegung, in der die Eingabe von Anregungen möglich ist, mit einer Rechtskraft der Bebauungspläne Ende 2002/Anfang 2003 gerechnet wird. Die Erschließungsarbeiten für das Plangebiet sind mit dem jetzt anstehenden Bau des Hauptsammlers IV bereits im Gange. Die Bebauung des gesamten Wohnsiedlungsbereiches Dernekamp erfolgt nachfrageorientiert in mehreren Abschnitten. Frau Wiechers bestätigte, dass eine kurz- bis mittelfristige Bebauung der Flächen hinter der sog. Blumensiedlung durchaus denkbar ist.

Herr Dieminger ergänzte, dass Interessenten sich bereits jetzt in entsprechende Listen, die bei der Liegenschaftsverwaltung geführt werden, eintragen lassen können. Auf entsprechende Nachfrage erklärte er, dass es Aufgabe der Politik ist, die Vergabekriterien für den Grundstücksverkauf festzulegen. Er machte deutlich, dass die Stadt mit einem Grundstückspreis, der gegenwärtig noch nicht abschließend feststeht aber möglichst unter 300,00 DM/m² inkl. Erschließungskosten liegen soll, regulierend auf den Grundstücksmarkt eingreifen möchte. Die Vergabe von im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücken soll vornehmlich –wie in anderen städtischen Baugebieten- direkt an Enderwerber erfolgen.

Herr Felling fragte nach, ob eine öffentliche Erschließung des Baugebietes erfolgt. Dies wurde von Frau Wiechers bestätigt.

Herr Stroth erkundigte sich, welche Auswirkungen die beabsichtigte Schließung der St.-Barbara-Kaserne auf die Bauleitplanung der Stadt Dülmen hat.

Frau Wiechers erklärte, dass die Umsetzung des Rahmenplanes Dernekamp zum gegenwärtigen Zeitpunkt unabhängig von dem Abzug der Bundeswehrtruppen aus Dülmen und die damit in Folge entstehenden Gebäude- und Flächenpotentiale im Bereich der Kaserne betrachtet werden. Das Kasernengelände wird planmäßig erst zum Jahr 2006 freigezogen, so dass sich eine Verfügbarkeit der Flächen erst mittel- bis langfristig ergibt. Frau Wiechers machte deutlich, dass auch zu berücksichtigen ist, dass die Stadt Dülmen bereits umfangreich zukünftige Wohnbauflächen im Dernekamp im Sinne einer Grundstücksvorsrattspolitik erworben hat, die nunmehr auch Zug um Zug für Bauwillige zur Verfügung gestellt werden sollen.

Herr Hülsmann fragte, wie nah die Bebauung an die Lüdinghauser Straße heranrücken wird.

Frau Wiechers teilte mit, dass der Entwurf einen Abstand zur öffentlichen Fläche von 5 Metern vorsieht. Sie wies darauf hin, dass keine Baulinie festgesetzt wurde, d.h. die Bebauung grundsätzlich auch in gewissem Umfang mit einem größeren Abstand zu Lüdinghauser Straße erfolgen kann.

Herr Meerkamp erkundigte sich nach der Planungsabsicht hinsichtlich der im Eigentum des Schützenvereins Dernekamp befindlichen (Fest-)Wiese.

Frau Wiechers erklärte, dass im Planentwurf diese Fläche mit ihrer derzeitigen Nutzung übernommen wurde. Zunächst bleibt das Entwässerungsgutachten, das sich auch auf die weitere Planung hinsichtlich einer Regenrückhaltung in diesem Bereich auswirken könnte, abzuwarten.

Herr Stroth bat um Informationen über die ÖPNV-Anbindung des Wohngebietes Dernekamp.

Herr Schüler bekräftigte, dass dem Personennahverkehr im ausreichendem Umfang Rechnung getragen werden soll. Die Sammelstraßen werden so ausgerichtet, dass sie den Busverkehr aufnehmen können. ÖPNV-Einrichtungen sind u.a. im geplanten Stadtteilzentrum vorgesehen. Die optimale Vernetzung von Bus und Bahn wird durch die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Vorhaltung einer Fläche für die Errichtung eines Bahnhaltepunktes sichergestellt.

Herr Schmauck erkundigte sich nach der Straßenbreite im Bereich der Grundschule Dernekamp, die von Herrn Schüler mit 11,50 Meter angegeben wurde.

Frau Baumeister fragte nach, ob kurzfristig der Bau eines Kindergartens vorgesehen ist, da ihrer Meinung nach der Bedarf an Kindergartenplätzen im Bereich Dernekamp besteht.

Frau Wiechers machte deutlich, dass es die Gesamtplanung zu berücksichtigen gilt. Die Entwicklung und Bebauung des Siedlungsgebietes Dernekamp umfasst einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren. Auch ist die gute gesamtstädtische Versorgungslage an Kindergärtenplätzen bei den Planungen zu beachten. Die Fortschreibung der Kindergartenzahlen sagen insgesamt eine rückläufige Tendenz voraus. Zur Deckung des Kindergartenplatzanspruches ist die Unterbringung in einem Wunschkindergarten im Dernekamp bei freien Kapazitäten anderer Kindergärten in zumutbarer Nähe nicht immer möglich. Eine entsprechende planungsrechtliche Vorsorge ist jedoch getroffen worden. Frau Wiechers bestätigte die Angaben von Herrn Timmers, dass bereits der Bebauungsplan „Grundschule Dernekamp“ entsprechende Gemeinbedarfsflächen vorsieht, die auch für einen Kindergartenbau genutzt werden können.

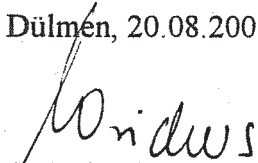
Herr Schulze Kallhoff regte an, anstatt der im Bebauungsplanentwurf „Auf der Laube, Teil I“ ausgewiesenen zweigeschossigen Reihenhausbauung, eine aufgelockerte Bebauung mit einer geringeren Verdichtung vorzusehen.

Herr Schüler erklärte, dass der Anteil an Mehrfamilienhäusern im Verhältnis aller vorgesehenen Haustypen 10 % beträgt. Aus stadtgestalterischer Sicht sollen die mehrgeschossigen Gebäude als Mittelpunkt der jeweiligen Wohnquartiere hervorgehoben werden. Im Übrigen bietet sich der Planbereich „Auf der Laube, Teil I“ wegen der optimalen Südausrichtung der Gebäude als Solarsiedlung an. Allerdings sind die Überlegungen hierfür noch nicht abgeschlossen.

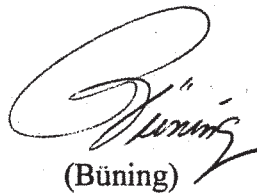
Abschließend hob Frau Wiechers hervor, dass Anrufe bei der Verwaltung jederzeit erwünscht sind, bat, die in der Presse zu veröffentlichenden Bekanntmachungen zu verfolgen und verwies auf die Möglichkeit der Anregungen während der formellen Planoffenlage.

Da keine weiteren Fragen mehr anstanden, schloss sie die Versammlung mit einem Dank an die Erschienenen für die sachliche Diskussion.

Dülmen, 20.08.2001



(Wiechers)
Versammlungsleiterin



(Büning)
Schriftführer

Anlage