



# STADT DÜLMEN

Die Bürgermeisterin

## Niederschrift

über die

**Bürgerbeteiligung vom 14.02.2019**

**im Forum der Grundschule Dernekamp,  
Fröbelstraße 2 in 48249 Dülmen,**

**anlässlich des Aufstellungsverfahrens zur 88. Änderung des  
Flächennutzungsplans der Stadt Dülmen für die Bereiche „Auf dem Bleck I“  
und „Auf der Laube“ in Dülmen-Kirchspiel und Dülmen-Mitte und der  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Auf dem Bleck, Teil I,  
Teilbereich A“ in Dülmen-Kirchspiel**

### Teilnehmer/-innen:

1. als Versammlungsleiterin:

Frau Wiechers                      FB 61

2. als Vertreter/-innen der Verwaltung:

Herr Mönter                      Stadtbaurat  
Herr Kather                      FB 61/611  
Frau Schmiemann              FB 12  
Herr Schmude                    FB 12

3. als Schriftführer:

Herr Zellhorn                      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: 17:55 Uhr

Herr Mönter eröffnete die frühzeitige Bürgerbeteiligung und begrüßte die erschienenen Versammlungsteilnehmerinnen und -teilnehmer. Insbesondere hieß er die Ortsvorsteher Albrink und Kuhmann sowie den Stadtverordneten Braun herzlich willkommen. Daraufhin stellte er die anwesenden Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung vor.

Herr Mönter erläuterte, dass heute die frühzeitige Bürgerbeteiligung bezüglich der Aufstellung zur 88. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dülmen für die Bereiche „Auf dem Bleck I“ und „Auf der Laube“ sowie des Bebauungsplanes Nr. 184 „Auf dem Bleck, Teil I, Teilbereich A“ stattfindet.

Frau Wiechers führte im Anschluss weiter aus, dass es sich damit um einen Verfahrensschritt im förmlichen Verfahren der Aufstellung der Bauleitpläne handle. Daher sei zu dem Termin förmlich eingeladen worden und aus diesem Grund werde auch über die heutige Veranstaltung Protokoll geführt.

Frau Wiechers erläuterte zunächst die 88. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Stadt könne sich trotz ihrer kommunalen Planungshoheit nicht in allen Bereichen entwickeln, sondern hier seien die Ziele und Vorgaben des Regionalplans zu beachten. Die Bezirksregierung Münster gebe auf Grundlage des Landesentwicklungsplanes dabei die grundsätzlichen Bedarfe für Siedlungsflächen bis 2040 vor. Bei der heute vorgestellten Änderung werde ein im Flächennutzungsplan bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellter Bereich in einen Bereich für Wohnbebauung geändert. Da die Stadt Dülmen gemäß Aussage der Bezirksregierung Münster derzeit in ihrem Flächennutzungsplan über hinreichend dargestellte Siedlungsflächen verfüge, müsse sie daher dafür sorgen, dass mit dieser aktuell beabsichtigten Neudarstellung gleichzeitig an anderer Stelle eine Rücknahme erfolge. Daher sei beabsichtigt, eine bisher im Flächennutzungsplan für eine wohnbauliche Nutzung dargestellte Fläche im Bereich „Auf der Laube I“ zukünftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ darzustellen. Die Flächen, die nunmehr für eine wohnbauliche Nutzung überplant werden, befinden sich im Eigentum der Stadt Dülmen, so dass eine zügige Vermarktung gewährleistet sei.

Herr Kather stellte das Bebauungsplangebiet näher vor. Dieses sei im Norden von der Bahnstrecke Dortmund – Enschede, im Süden und Osten von Wirtschaftswegen und im Westen durch die bestehende Blumensiedlung begrenzt. Die Erschließung soll zukünftig über die Lüdinghauser Str. und einen Wirtschaftsweg und nicht über die Blumensiedlung erfolgen. Es seien zwei Stichstraßen in das Plangebiet vorgesehen. Des Weiteren werde die neue Wohnbebauung durch zwei Fuß- und Radwege und den bestehenden Wirtschaftsweg an die bestehende Blumensiedlung angebunden. Ob bei einer möglichen späteren Erweiterung des Wohnbaugebietes diese beiden Wege auch durch den motorisierten Verkehr genutzt werden können, sei noch nicht abzusehen. Die Möglichkeit dazu bestehe aber grundsätzlich. Die Struktur des Gebietes ergebe sich durch die Lage des Regenrückhaltebeckens, welches aufgrund des Gefälles von Norden nach Süden an dem jetzt vorgesehenen Standort angelegt werden müsse. Der HAUPTERSCHLIEßUNG erfolge parallel zur Bahnlinie. Die weitere Erschließungsstraße sei als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Man gehe derzeit von ca. 65 Wohnbaugrundstücken aus, da der Bebauungsplan jedoch keine konkreten Grundstücksgrenzen vorgeben werde, seien theoretisch auch 75 – 80 kleinere Wohnbaugrundstücke möglich. Die Bebauungsstruktur orientiert sich in dem vorgestellten Entwurf an den angrenzenden

Siedlungen. Es werde zzt. noch darüber diskutiert, ob auch Flächen für Geschosswohnungsbau vorgesehen werden. Das Gleiche gelte für eine Reihenhausbebauung. Zwei öffentliche Parkplätze und ein Spielplatz seien geplant. Sollte für diesen zukünftig einmal kein Bedarf mehr bestehen, könnte dieser als weitere Wohnbaufläche genutzt werden. Herr Kather stellte skizzenhafte Ansichten möglicher zukünftiger Wohnobjekte vor, um daran unterschiedliche Bauformen zu erläutern.

Danach gab Herr Kather einen Überblick über das weitere Verfahren. Es werde seitens der Verwaltung im nächsten Schritt ein Bebauungsplanentwurf für den s. g. Entwurfsbeschluss ausgearbeitet, der auch mögliche Anregungen aus der Bürgerbeteiligung behandeln werde. Der Entwurfsbeschluss werde auch die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Fachbereiche der Verwaltung, die im Weiteren noch beteiligt werden, berücksichtigen. Der Bebauungsplanentwurf werde den politischen Gremien voraussichtlich im Sommer 2019 zur Beschlussfassung vorgelegt. Danach erfolge eine Offenlage, hier könnten die BürgerInnen erneut ihre Anregungen und Bedenken äußern. Der Satzungsbeschluss sei für 2020 vorgesehen. Ferner sei auch geplant, dass die archäologischen Grabungen bis zum Frühjahr 2020 abgeschlossen seien.

Herr Schmude gab kurz einen Überblick zur geplanten Vermarktung der Grundstücke. Man führe eine Interessentenliste, auf der sich auch gerne die anwesenden Versammlungsteilnehmer/-innen eintragen könnten. Die Vergabekriterien und die Verkaufspreise würden 2020 durch den Betriebsausschuss (Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung) festgelegt. Bei den Grundstückspreisen würden auch soziale Komponenten berücksichtigt. Mit der Erschließung des Gebietes sei bis Mitte 2021 zu rechnen.

Frau Wiechers gab nunmehr den Versammlungsteilnehmer/-innen Gelegenheit für Fragen und Anregungen.

Teilnehmer 1:

Bleibt der Bahnseitenweg erhalten? Warum wird ausgerechnet die genannte Fläche als Siedlungsbereich aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen?

Frau Wiechers erläuterte, dass die besagte Fläche nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt und sich auch nicht in städtischem Eigentum befindet. Im Hinblick auf die Rücknahme der Flächen im Bereich „Auf der Laube“ sei eine Abwägung unterschiedlicher Belange, die in die Entscheidung eingeflossen seien, vorgenommen worden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung und der vorzufindenden naturräumlichen Strukturen weise diese Fläche eine höhere Konfliktdichte gegenüber Eingriffen als andere Flächen auf.

Teilnehmer 2:

Warum werden die Flächen „Auf der Laube“ nicht weiter entwickelt, warum entwickelt man Flächen auf der grünen Wiese?

Frau Wiechers verwies auf die zuvor gemachten Aussagen. Diese Flächen seien darüber hinaus ebenfalls bereits Bestandteil des vor Jahren erarbeiteten Rahmenplans Dernekamp und befinden sich in städtischen Eigentum, so dass sie vorrangig entwickelt werden sollen.

Teilnehmerinnen 3 und 4:

Die Verkehrssituation auf der Hiddingseler Str. ist sehr gefährlich, es ist unverantwortlich dort bis zu 160 Kinder auf dem Weg zur Schule herzuführen, der Fuß- und Radweg ist sehr schmal.

Teilnehmerin 5 erklärt zu der Einlassung der Teilnehmerinnen 3 und 4, dass die Kinder auch den Weg über den Wirtschaftsweg und über die Lüdinghauser Str. als Schulweg nutzen könnten. Andere Versammlungsteilnehmer pflichteten ihr bei. Darüber hinaus bestehe ebenfalls die Möglichkeit, die Anbindung über das bestehende Wohngebiet an die Lüdinghauser Straße zu wählen.

Herr Zellhorn führte aus, dass die Verkehrssituation an der Hiddingseler Str. in der Vergangenheit immer wieder Gesprächsgegenstand mit dem Verkehrskommissariat der Polizei gewesen sei. Ebenso war sie im vergangenen Jahr Gegenstand einer politischen Beschlussfassung. Im Ergebnis bestehe derzeit kein Handlungsbedarf, so rate z. B. die Polizei von der Anpflanzung einer Hecke dringend ab.

Teilnehmerin 5:

Welche Grundstücksgrößen sind vorgesehen?

Herr Kather führte aus, dass Grundstücksgrößen für Doppelhaushälften von ca. 370 m<sup>2</sup> und für Einfamilienhäuser zwischen 500 und 650 m<sup>2</sup> möglich seien. Die Tiefe der Grundstück könne bis zu 30 m betragen.

Teilnehmer 6:

Wie wollen Sie verhindern, dass Fahrzeuge die Dahlienstr. aus dem Neubaugebiet befahren, sondern nur die Zufahrt über die alte Dernekämper Schule nutzen?

Frau Wiechers führte aus, dass dies eine Frage des Straßenausbaus sei und dass man durch technische Maßnahmen die Zufahrt unterbinden könne.

Teilnehmer 7:

Nimmt das Regenrückhaltebecken auch das Wasser von anderen Baugebieten, wie zum Beispiel „Auf dem Bleck II“ auf? Werden die Grundstücke aufgrund einer vorhandenen Gasleitung mit einer Baulast veräußert? Wie sieht es mit der Nahversorgung im Dülmener Süden aus?

Herr Kather antwortete, dass das Regenrückhaltebecken auch für die Aufnahme des Regenwassers der an das Plangebiet angrenzenden Blumensiedlung konzipiert worden sei, allerdings nicht für das Wohngebiet „Auf dem Bleck II“. Für das Plangebiet steht ein eigenständiges Regenrückhaltebecken zur Verfügung.

Frau Wiechers ergänzte, dass die konkrete Planung der Kanalisation noch erfolgen müsse. Bezüglich eines Lebensmittelmarktes stünde die Verwaltung weiterhin in Gesprächen mit möglichen Investoren, man hoffe, dass die zusätzliche Wohnbaufläche hier für Investoren einen zusätzlichen Anreiz darstellen werde.

Herr Schmude führte aus, dass die Gasleitung teilweise zwar in einem Grünstreifen liegen würde, teilweise müsse man aber auch mit Baulasten arbeiten.

Teilnehmerin 8:

Ist eine zweigeschossige Bauweise möglich?

Frau Wiechers legte dar, dass voraussichtlich zwei Vollgeschosse zulässig sein werden. Das zweite Vollgeschosß müsse allerdings unter geneigtem Dach gebaut werden. Ferner sei ein Staffelgeschoss möglich.

Teilnehmer 1:

Ist es möglich, die Ausrichtung der Häuser direkt am Bahndamm zu drehen? Es wäre dann möglich, den Garten in südwestlicher Richtung anzulegen.

Frau Wiechers führte aus, dass bei einer Erschließung unmittelbar entlang der Bahngleise die Straße nur noch einseitig bebaubar wäre, dies würde zu einer höheren Belastung der Grundstücke mit Erschließungsbeiträgen führen. Außerdem zeige die Praxis, dass Grundstücke mit Südgarten und gleichzeitiger südlicher Erschließung nicht sehr nachgefragt seien.

Teilnehmerin 9:

Unter welchen Bedingungen ist eine mehrgeschossige Bauweise möglich?

Frau Wiechers führte aus, dass dieses noch diskutiert und zum Entwurfsbeschluss ein Entscheidungsvorschlag vorgelegt werde.

Da keine weiteren Fragen und Anregungen anstanden, bedankte Herr Mönter sich für den konstruktiven Diskussionsverlauf und wies noch einmal darauf hin, dass Herr Kather, der zuständige Kollege des Fachbereichs Stadtentwicklung, auch nach Abschluss dieser Bürgerbeteiligung für Fragen zur Verfügung stehen werde.

Danach schloss Frau Wiechers die Versammlung.

Wiechers  
Versammlungsleiterin

Zellhorn  
Schriftführer

**Anlage: Teilnehmerliste**