



# STADT DÜLMEN

Der Bürgermeister

## Niederschrift

über die

**Bürgerbeteiligung vom 02.09.2020**

**im Sitzungssaal des Rathauses,  
Markt 1 in 48249 Dülmen,**

**anlässlich der**

- a.) **97. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Barriere“ in der Gemarkung Dülmen-Mitte**
- b.) **II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95/3 „Barriere“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### Teilnehmende:

1. als Versammlungsleiterin:

Frau Wiechers                      FB 61

2. Externe Vertretung:

Frau Growe                              WoltersPartner Stadtplaner GmbH  
Herr Lang                                 WoltersPartner Stadtplaner GmbH

3. als Vertretung der Verwaltung:

Frau Bauer                                FB 61/611

4. als Schriftführer:

Herr Büning                              FB 72/724

Die weiteren Versammlungsteilnehmenden sind der Anwesenheitsliste zu entnehmen. Diese ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Beginn der Veranstaltung: 17:00 Uhr  
Ende der Veranstaltung: 17.55 Uhr

Frau Wiechers eröffnet die frühzeitige Bürgerbeteiligung, begrüßt die erschienenen Versammlungsteilnehmenden sowie die anwesenden Vertretungen der Ratsfraktionen.

Im Rahmen der Erläuterung der Verhaltensregeln für die Versammlungsteilnehmenden aufgrund der Corona-Pandemie stellt Frau Wiechers sich vor und erklärt, dass dies die erste Präsenzveranstaltung seit Beginn der Pandemie sei und sie sich auf den direkten Dialog mit den Anwesenden freue.

Sodann stellt Frau Wiechers Frau Bauer als zuständige Sachbearbeiterin und Herrn Büning als Schriftführer, sowie Frau Growe und Herrn Lang vom Planungsbüro WoltersPartner Stadtplaner GmbH vor.

Frau Wiechers erklärt, dass der Anlass für die frühzeitige Bürgerbeteiligung die Absicht des Vorhabenträgers ist, die Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes von bislang 1.200 m<sup>2</sup> auf ca. 1.570 m<sup>2</sup> zu erweitern. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes „Barriere“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Frau Wiechers übergibt das Wort an Herrn Lang und weist darauf hin, dass es nach dem Vortrag Gelegenheit für Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger gebe.

Sodann stellt Herr Lang anhand einer Präsentation die Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung vor.

Er führt aus, dass im Jahr 2007 zuletzt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche des seit ca. 20 Jahren an der Coesfelder Straße/ Auf der Flage befindlichen Lebensmittelmarktes geschaffen worden sind. Seitdem verfügt der Markt über eine Verkaufsfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>.

Um den derzeit vorhandenen Markt zukunftssicher auszugestalten und eine umfangreiche Nahversorgung zu gewährleisten, besteht nunmehr die Absicht, diesen Markt in zwei Entwicklungsstufen zu erweitern. Im ersten Schritt soll die Verkaufsfläche auf 1.447 m<sup>2</sup> erweitert werden. Nach Abschluss der zweiten Stufe soll die Verkaufsfläche dann 1.570 m<sup>2</sup> betragen. Die Erweiterung soll durch Inanspruchnahme der in dem Gebäude nicht genutzten Ladenflächen eines ehemaligen Sonnenstudios sowie die Umnutzung der im Erdgeschoss befindlichen Büroflächen geschehen.

Sowohl der rechtskräftige Flächennutzungsplan als auch der rechtskräftige Bebauungsplan lassen ein solches Vorhaben nicht zu.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Bereich „Barriere“ als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel“ dar. Zulässige Nutzungen sind „Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche bis max. 1.200 m<sup>2</sup>“ und „sonstige nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen bis zu einer Geschossfläche von max. 600 m<sup>2</sup>“.

Der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt aktuell eine maximale Verkaufsfläche (Haupt- und Nebensortiment) von 1.200 m<sup>2</sup> zu.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll zukünftig ein „Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt werden. Eine Begrenzung der Verkaufsfläche erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zukünftig nicht mehr. Die zulässigen Sortimente sowie die maximal zulässige Verkaufsfläche werden im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt. Darüber hinaus wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Die vom Vorhabenträger in Auftrag gegebene Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes keine nennenswerte Erhöhung der Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich Coesfelder Straße/Auf der Flage entsteht. Das Zusatzverkehrsaufkommen (Neuverkehr) unterschiedlicher Fahrtzweckgruppen liegt in der Spitzenstunde bei 18 Pkw-Einheiten (davon 11 Pkw-Einheiten im Ziel- und 7 Pkw-Einheiten im Quellverkehr) und besitzt nur einen geringfügigen Einfluss auf die Gesamtsituation. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Coesfelder Straße/Auf der Flage ist gegeben. Lediglich der von der Straße „Auf der Flage“ links in die Coesfelder Straße einbiegende Verkehrsstrom –in Fahrtrichtung Innenstadt (Richtung Südosten)– kann erhöhte Wartezeiten aufweisen. Dennoch ist der Kreuzungsbereich mit und ohne Markterweiterung in der Lage, den Verkehr aufzunehmen. Da durch die Erweiterung des Marktes keine nennenswerte Verkehrsbelastung hervorgeht und der prognostizierte Neuverkehr von dem Kreuzungsbereich aufgenommen werden kann, ist die Errichtung einer Lichtsignalanlage nicht notwendig.

Im Hinblick auf die angrenzenden Wohnnutzungen wird auch der Immissionsschutz durch ein vom Vorhabenträger beauftragtes Schallschutzgutachten beurteilt. Herr Lang erklärt dazu, dass der Gutachter Kunden- und Lieferverkehre in dem Zeitraum von 07.00 bis 20.00 Uhr zugrunde gelegt hat und dass die geltenden Richtwerte danach deutlich unterschritten werden. Da seitens der Anwesenden teilweise andere Zeiten benannt wurden, wird Herr Lang hierzu Rücksprache mit dem Gutachter halten.

Die durchgeführte Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Dülmen sowie den landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung kompatibel ist.

Ferner führt Herr Lang aus, dass artenschutzrechtliche Konflikte mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Zum Abschluss der Präsentation fasst Herr Lang den weiteren Ablauf der vorgestellten Planverfahren mit den durch die politischen Gremien zu fassenden Beschlüsse, der nochmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Planoffenlage sowie der erforderlichen Behördenbeteiligung zusammen. Nach jetzigem Kenntnisstand werde die öffentliche Auslegung der Bauleitplanentwürfe voraussichtlich im Januar/Februar 2022 erfolgen. Die Fassung des Satzungsbeschlusses ist nach derzeitigem Stand für April/Mai 2022 vorgesehen.

Sodann eröffnet Frau Wiechers die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Anregungen zu geben.

Anreger/in 5 weist darauf hin, dass Lieferverkehre tatsächlich bereits ab 06:00 Uhr morgens stattfinden würden. Davor finde noch keine Anlieferung statt, daran würde sich der Markt auch konsequent halten.

Herr Lang erklärt, dass er diesen Hinweis an den Gutachter weitergeben wird. Ergänzend dazu führt er aus, dass diese Anlieferungszeit noch außerhalb der Nachtzeit liegt. Frau Wiechers führt aus, dass eine entsprechende Gewichtung vorzunehmen sei, da die Reihenhäuser planungsrechtlich in einem Mischgebiet liegen.

Anreger/in 3 erklärt, dass er/sie das Erfordernis einer Markterweiterung aufgrund des Anstieges bei der Wohnbebauung im Umfeld des Marktes durchaus nachvollziehen kann. Anreger/in 3 weist darauf hin, dass bereits jetzt ein starkes Verkehrsaufkommen im Knotenpunkt Coesfelder Straße/Auf der Flage bestehe, das sich nach der Erweiterung noch mehr verstärken werde. Insbesondere würde sich die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes als schwierig darstellen.

Herr Lang merkt dazu an, dass der Gutachter das Zusatzverkehrsaufkommen aufgrund der Erweiterung mit 18 Pkw-Einheiten in der Spitzenstunde prognostiziert hat und dass dies keine nennenswerte Verkehrsbelastung darstellt, mithin die Errichtung einer Lichtzeichenanlage nicht erforderlich ist. Der Kreuzungsbereich ist mit und ohne Markterweiterung in der Lage, den Verkehr aufzunehmen, auch wenn der von der Straße „Auf der Flage“ links in die Coesfelder Straße einbiegende Verkehrsstrom erhöhte Wartezeiten aufweist.

Anreger/in 3 regt an, zum Schutz der Radfahrer und Fußgänger aus Richtung Merfeld kommend vor der Einmündung „Auf der Flage“ eine Querungshilfe oder einen Zebrastreifen zu errichten.

Herr Lang führt dazu aus, dass der Gutachter im Rahmen der Analyse des Verkehrsaufkommens die Verkehrssituation an dem Knotenpunkt als befriedigend bis ausreichend bewertet hat. Er gibt zu bedenken, dass die Errichtung einer neuen Querungshilfe auch zur Folge haben kann, dass eine bestehende Querungshilfe an anderer Stelle aufgegeben werden muss.

Frau Wiechers erklärt, dass die Stadt Dülmen in diesem Abschnitt nicht Baulastträgerin der Coesfelder Straße ist. Die Frage zur Erschließung für Fußgänger und Radfahrer werde aber aufgenommen.

Die Frage von Anreger/in 3, ob mit dem Wegfall der Begrenzung der Verkaufsfläche im Flächennutzungsplan künftig eine unbegrenzte Markterweiterung zulässig sei, verneinte Frau Wiechers. Die zulässigen Sortimente sowie die maximal zulässige Verkaufsfläche werden auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem damit verbundenen Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Anreger/in 6 merkt an, dass es bereits jetzt im Bereich der Zufahrt zum Markt in Höhe des Getränkemarktes Overbeck immer wieder zu gefährlichen Situationen, insbesondere für die Fußgänger, kommen würde. Anreger/in 6 regt daher an, diesen Bereich zu Lasten der Parkplatzfläche des Marktes zu verbreitern. Auch hätte eine Verbreiterung den Vorteil, dass die Lkw, die den Markt beliefern, dort besser rangieren können.

Anreger/in 9 unterstützt den Hinweis von Anreger/in 6. Auch er/sie habe festgestellt, dass Begegnungsverkehr in diesem Bereich schwierig sei und zu einer Gefährdung für den Fußgängerverkehr führe.

Frau Wiechers führt aus, dass im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes bereits bewusst verschiedene Maßnahmen bezüglich der Erschließung des Marktes getroffen worden sind. Hierzu zählen u.a. die vorgegebene Fahrtrichtung zur Erschließung des südlichen Stellplatzes sowie die Reduzierung der Erschließung des nördlich gelegenen Stellplatzes auf eine Zu- und Abfahrt.

Darüber hinaus wurde die Zaunanlage im Bereich des Altglas-Containerstandortes bewusst errichtet, um zu verhindern, dass Fahrzeuge in diesem Bereich auf der Straße „Auf der Flage“ halten/parken, um von dort z.B. ihr Altglas zu entsorgen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit für die Anlieferung von der Coesfelder Straße aus.

Anreger/in 3 bestätigt, dass er/sie die von Anreger/in 6 und Anreger/in 9 subjektiv empfundene Gefahr im Bereich Marktparkplatz/Getränke Overbeck durchaus nachvollziehen könne. Sie dürfte, wie von Frau Wiechers bestätigt, objektiv aber nicht durch Zahlen/Unfälle belegbar sein.

Frau Wiechers sichert zu, dass geprüft werde, ob Möglichkeiten für eine Optimierung der Erschließung – dies auch unter Berücksichtigung der fußläufigen Erreichbarkeit - bestehen.

Anreger/in 6 erkundigt sich, welcher Zeitraum für die bauliche Umsetzung der Erweiterungsmaßnahmen benötigt werde. Frau Wiechers erklärt dazu, dass hierzu keine Aussage getroffen werden kann.

Da keine weiteren Fragen und Anregungen anstehen, bedankt Frau Wiechers sich für den sachlichen Diskussionsverlauf.

Abschließend weist sie noch einmal darauf hin, dass Frau Bauer, die zuständige Kollegin des Fachbereichs Stadtentwicklung, auch nach Abschluss dieser Bürgerbeteiligung für Fragen zur Verfügung stehen wird. Sie schließt sodann die Versammlung.

gez. Wiechers  
Versammlungsleiterin

gez. Büning  
Schriftführer

**Anlage: Teilnehmerliste**