

Herr Mönter eröffnet die frühzeitige Bürgerbeteiligung, begrüßt die an der Versammlung Teilnehmenden.

Sodann stellt Herr Mönter Herrn Hofmann als zuständigen Sachbearbeiter/Abteilungsleiter und Herrn Schmude vom Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen (GMD) sowie Herrn Büning als Schriftführer vor.

Herr Mönter erklärt, dass der Anlass für die frühzeitige Bürgerbeteiligung die Absicht ist, die Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes an die aktuelle Nachfrage an größeren Gewerbegrundstücken anzupassen. Hierzu bedarf es einer Bebauungsplanänderung, da der geltende Bebauungsplan Gewerbegrundstücke von 1.500 bis 2.500 m² ausweist. Im Zuge dessen hat sich gezeigt, dass eine Überarbeitung der Planungen zur Regenwasserableitung und –sammlung erforderlich ist. Dies macht in der Folge eine Überarbeitung des Konzeptes zur ökologischen Kompensation erforderlich. Ferner werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung Festsetzungen an die veränderten rechtlichen und sachlichen Rahmenbedingungen angepasst.

Herr Mönter übergibt das Wort an Herrn Hofmann und weist darauf hin, dass es nach dem Vortrag Gelegenheit für Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger gibt.

Sodann stellt Herr Hofmann anhand einer Präsentation die Bebauungsplanänderung vor.

Zunächst informiert er über den seit 29.01.2003 geltenden Bebauungsplan „Linnertstraße – Teil II.

Dieser wurde aufgestellt, um

- die Voraussetzungen für Entwicklung eines Industrie- u. Gewerbegebietes auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen schaffen,
- den Standort der Kläranlage zu sichern,
- den naturschutzrechtlichen Ausgleich in Kombination mit Regenrückhaltung standortnah im Gebiet zu schaffen,
- die Wohnbebauung in Hausdülmen abzurunden.

Herr Hofmann weist darauf hin, dass von den ca.18,8 ha Gewerbe- bzw. Industriegebiet bisher nur etwa 5,2 ha in Anspruch genommen worden sind, was weniger als 1/3 Inanspruchnahme bedeutet. Der Grund liegt darin, dass sich offensichtlich die Zielsetzung verschoben hat und eine gewerbliche Flächennachfrage, insbesondere nach größeren zusammenhängenden Grundstücken besteht. Mit dem Einleitungsbeschluss zur I. Änderung in 2019 sollte eine neue Dynamik erzielt werden, zumal die Stadt zwischenzeitlich Eigentümer der Flächen im Planungsgebiet geworden ist.

Danach stellt er den Bebauungsplanentwurf und die vorgesehenen Änderungen bzw. Anpassungen des Nutzungskonzeptes vor:

- Reduzierung des inneren verkehrlichen Erschließungsnetzes auf eine zentrale Achse (Planstraße 2) zzgl. zweier Erschließungstiche (Planstraßen 3 und 4)

und Verschiebung i. R. Kläranlage / Tiberbach, um einen größeren Zuschnitt der westlichen Flächen des Gewerbe- bzw. Industriegebiet zu erreichen.

- Berücksichtigung des Baumbestandes an der Kläranlage.
- Verkehrsgerechter Anschluss an Koppelweg inkl. Fußweg.
- Berücksichtigung des Baumbestandes im Verlauf Koppelweg.
- Umplanung des Regenrückhaltebeckens: Konzentration auf Teilfläche, Reduzierung der Einleitungsmenge
- Selbständige Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bei gleichzeitiger Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen
- Modifizierung der Verkehrsflächen im Bereich Wohngebiet und Anpassung der äußeren Abgrenzung zum Regenrückhaltebecken.
- Überarbeitung der Maßfestsetzungen.

Zum Abschluss fasst Herr Hofmann den weiteren Ablauf des vorgestellten Planverfahrens zusammen:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden	voraussichtl. Juni/Juli 2022
Entwurfsbeschluss	voraussichtl. Sept. 2022
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	voraussichtl. Oktober/ November 2022
Satzungsbeschluss	voraussichtl. März/April 2023
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	voraussichtl. April 2023

Ergänzend führt Herr Mönter hierzu aus, dass die Erschließungs-/ Entwässerungsplanung voraussichtlich bis Herbst 2022 abgeschlossen sein wird. Er weist darauf hin, dass die Entwicklung der Wohnbauflächen vorgezogen werden soll, so dass mit Fertigstellung der Kanalisation und der Baustraße eine Vermarktung der Wohnbaugrundstücke für Mitte 2023 angestrebt wird. Für die Gewerbegrundstücke ist eine Bebaubarkeit für Mitte 2025 vorgesehen. Parallel dazu können aber bereits Gespräche mit möglichen Gewerbeinteressenten geführt werden.

Sodann eröffnet Herr Mönter die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Anregungen zu geben.

Anreger/in 1 erkundigt sich, ob im Wohngebiet auch altersgerechtes Wohnen möglich ist. Herr Mönter erklärt, dass der Bebauungsplan dies nicht ausschließt, es aber keine konkreten Festsetzungen hierzu gibt. Eine Berücksichtigung ist über die Grundstücksvermarktung denkbar. Herr Schmude ergänzt, dass die derzeit geltenden Grundstücksvergabekriterien altersgerechtes Wohnen nicht vorsehen. Er sagt zu, diese Anregung an die Politik weiterzugeben, da der Wirtschaftsförderungsausschuss als Werksausschuss des GMD über die Grundstücksvergabekriterien entscheidet.

Auf die Frage von Anreger/in 2, wieviel Baugrundstücke das Wohngebiet umfasse und welche Bebauung möglich sei, teilt Herr Hofmann mit, dass der Bebauungsplan keine Grundstücksgrößen festlegt, eine Doppelhausbebauung möglich ist, so dass je nach Größe bis zu etwa 21 Grundstücke vermarktet werden können. Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplanentwurf orientieren sich an der umliegend bestehenden Bebauung.

Anreger/in 3 fragt nach, ob dennoch eine Aussage zu den Grundstücksgrößen gemacht werden könne. Herr Hofmann erklärt, dass bei einem Doppelhausgrundstück von 250 m² auszugehen ist.

Anreger/in 4 fragt nach, ob die beim GMD geführte Interessentenliste auch den Wunsch nach Einzel- oder Doppelhausbebauung aufführe. Dies verneint Herr Schmude.

Auf die Frage von Anreger/in 4, wie die straßenverkehrliche Erschließung des Wohngebietes und des Gewerbe-/ und Erschließungsgebietes erfolgen soll, weist Herr Mönter darauf hin, dass das Wohngebiet über den Koppelweg inkl. Fußweg verkehrsgerecht angeschlossen wird, der Koppelwiesenweg keine übergeordnete Erschließungsfunktion hat und damit kein gewerblicher Verkehr hierüber geführt wird. Der Verkehr des Gewerbe-/ und Industriegebiet wird über eine Ringstraße geführt.

Anreger/in 2 erkundigt sich, mit welcher Geschossigkeit die Grundstücke bebaut werden können. Herr Hofmann erklärt, dass sich die Geschossigkeit an der bestehenden Bebauung orientiert, so dass der Bebauungsplanentwurf zugunsten der Dachgeschossnutzung eine II-geschossige Bebaubarkeit mit einer ergänzend festgesetzten Traufhöhe vorsieht, die üblichen eingeschossigen Gebäuden entspricht.

Anreger/in 1 befürchtet, dass Schadstoffe von Firmen aus dem Gewerbe-/ Industriegebiet ins Abwasser gelangen könnten. Herr Mönter erklärt, dass die Entsorgung der gewerblichen Stoffe Teil der wassertechnischen Prüfung ist und durch den Bau von technischen Einrichtungen verhindert wird.

Anreger/in 5 fragte nach dem Unterschied zwischen Gewerbe- und Industriegebiet. Herr Mönter führt dazu aus, dass sich dies aus der Baunutzungsverordnung ergibt. Danach sind in einem Industriegebiet z.B. mehr „störende“ Betriebe zulässig. In einem Gewerbegebiet ist die Ansiedlung von Büro- und Verwaltungsgebäuden möglich. Herr Hofmann ergänzt, dass die vorgenommene Abgrenzung von Gewerbe- und Industriegebiet auch dem Immissionsschutz des Wohngebietes dient.

Anreger/in 1 erkundigt sich nach der Grundwassersituation und verweist darauf, dass nach seinen Feststellungen im Umfeld des Plangebietes hohe Grundwasserbestände bestehen. Herr Hofmann bestätigt, dass auch hier ein hoher Grundwasserstand vorliegt. Herr Mönter erklärt, dass sich die Bauwilligen u.a. durch den Bau eines wasserdichten Kellers vor dem Eindringen von Wasser schützen müssen.

Anreger/in 6 befürchtet, dass das RRB die Wassermengen nicht aufnehmen kann. Insbesondere sieht Anreger/in 6 ein Problem darin, dass die Rückhaltung des Regenwassers von den Dächern der Gewerbehallen nicht sichergestellt sei. Herr Mönter weist darauf hin, dass die Entwässerungsplanung ein ausreichend dimensioniertes RRB vorsieht und dass die Rückhaltung sichergestellt wird. Im Übrigen wird die Regenrückhaltung auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens geprüft.

Anreger/in 1 fragt, warum aufgrund des aktuellen hohen Wohnraumbedarfs nicht ein größeres Wohngebiet ausgewiesen wird. Seiner Meinung nach ist der Flächenunterschied zwischen Gewerbe- und Industriegebiet und Wohngebiet sehr groß.

Herr Mönter erläutert, dass der übergeordnete Flächennutzungsplan für das Gewerbe- und Industriegebiet bereits Gewerbeflächen vorsieht. Ferner ist zu berücksichtigen, dass eine Umwandlung von Gewerbeflächen in zusätzlichen Wohnbauflächen neue Abstandsregelungen auslöst, die umzusetzen sind, was sich dann auf die Ausweisung des Gewerbe-/Industriegebietes nachteilig auswirkt. Des Weiteren besteht aufgrund vorliegender Anfragen der Bedarf an Gewerbeflächen.

Anreger/in 6 kritisiert, dass nach ihrer Auffassung die Gewerbegebäude aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sehr viel Bodenfläche versiegeln würden. Herr Mönter weist darauf hin, dass die Gewerbedachflächen für Energieversorgung, Dachbegrünung genutzt werden können. Anreger/in 6 fordert eine flächenschonende Ausnutzung der Gewerbeflächen in der Weise, dass nicht nur eine eingeschossige Bebaubarkeit zulässig ist. Herr Hofmann entgegnet, dass keine Geschossigkeit festgesetzt werden soll.

Auf die Frage von Anreger/in 6, welche Industriebetriebe zulässig sind, teilte Herr Mönter mit, dass Betriebe der Abstandsklasse 3-7 zulässig sind, wobei die konkrete Ansiedlung innerhalb dieser Klassen von der konkreten Nachfrage abhängt.

Anreger/in 4 regt ebenfalls eine größere Ausweisung des Wohngebietes an. Hierzu schlägt er vor, den Standort des RRB zu verlegen. Herr Hofmann weist darauf hin, dass eine Verlegung des RRB in südöstlicher Richtung weitere entwässerungstechnische Fragen auslöst und daher ohne weiteres nicht möglich ist. Ferner rückt eine erweiterte Wohnbebauung dann näher an die Gewerbeflächen, so dass der Schutz der Wohnbebauung vor den Immissionen der Gewerbeflächen nicht mehr sichergestellt ist und insoweit Gewerbeflächen aufgegeben werden müssten. Herr Hofmann ergänzt, dass eine Verlegung auch aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen. Ferner macht er deutlich, dass der Bebauungsplanentwurf durch Ausweisung eines Grünstreifens entlang der Linnertstraße eine Trennung des Gewerbegebietes vom Wohngebiet vorsieht und so das Wohngebiet schützt.

Auch Anreger/in 1 regt an, nicht nur das Wohngebiet zu vergrößern, sondern im Ortsteil Hausdülmen noch weitere Wohnbaugrundstücke auszuweisen, da Grundstücke, wenn sie z.B. mit einem Generationenhaus bebaut werden sollen, eine bestimmte Größe aufweisen müssen. Herr Mönter weist diesbezüglich darauf hin, dass hier auch die Regionalplanung und landesplanerische Vorgaben zu beachten sind. Bei zusätzlichen Wohnbauflächen in Hausdülmen müssen an anderer Stelle überplante Flächen zurückgeführt werden.

Anreger/in 4 unterstreicht, mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung die Chance zu nutzen, über das jetzt vorgesehene Wohnbaugebiet hinaus weitere Wohnbauflächen in Hausdülmen zu entwickeln, da der Bedarf an Wohnbauflächen aktuell sehr hoch sei und merkt nochmals eine Standortverlegung des RRB an.

Auch Anreger/in 7 weist auf den hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Hausdülmen hin und regt eine Verlegung des RRB und damit die Vergrößerung des ausgewiesenen Wohnbaugebietes an.

Auf die Frage von Anreger/in 8 nach den einzelnen Vergabekriterien teilte Herr Schmude mit, dass u.a. Wohnort, Kinderzahl und Arbeitsstätte in Dülmen

abgefragt/bewertet werden. Er bestätigt, dass die Bewerberliste generell schnell überzeichnet ist und mehr Bewerbungen für ein Grundstück vorliegen als Grundstücke angeboten werden können, dies gilt nicht nur für die Anfrage von Wohnbaugrundstücken in Hausdülmen.

Anreger/in 8 fragt ferner nach, ob schon Aussagen zu den Verkaufskonditionen gemacht werden können und bis wann die Grundstücke bebaut werden müssen. Herr Schmude verweist auf die aktuelle Preisentwicklung. Da der Verkaufspreis von der Höhe der Erschließungskosten abhängt, ist lt. Herrn Schmude eine konkrete Festlegung derzeit äußerst schwierig. Er geht davon aus, dass ein Verkaufspreis von 240 €/m² durchaus realistisch ist. Die Grundstücke sind grundsätzlich 2-3 Jahre nach Grundstücksverkauf zu bebauen.

Anreger/in 7 erkundigt sich nach der Möglichkeit, auf die bestehenden Vergabekriterien Einfluss zu nehmen. Herr Schmude verweist hierzu auf den Werksausschuss und die politischen Vertreter, die die Vergabekriterien beschließen.

Herr Schmude teilt auf die Frage von Anreger/in 6 mit, dass es sich um keine öffentliche Interessentenliste handelt.

Anreger/in 1 fragt an, ob die Gebäudeausrichtung Photovoltaikanlagen zulässt. Herr Hofmann erklärt, dass eine energetische Nutzung möglich ist.

Anreger/in 9 erkundigt sich, ob auch Vergabekriterien für den Kauf von Gewerbeflächen bestehen, da er sich für ein Gewerbegrundstück interessiere. Herr Mönter führt hierzu aus, dass die Vergabe im Rahmen eines persönlichen Gespräches mit den Gewerbeinteressenten erfolgen kann und verweist hierzu an Herrn Schmude, der Gesprächsbereitschaft signalisiert. Auf entsprechende Nachfrage von Anreger/in 9 bestätigt Herr Schmude, dass auch kleinteilige Gewerbebetriebe möglich sind.

Da keine weiteren Fragen und Anregungen anstehen, bedankt sich Herr Mönter für den sachlichen Diskussionsverlauf.

Abschließend weist er noch einmal darauf hin, dass Herr Hofmann, der zuständige Kollege des Fachbereichs Stadtentwicklung, auch nach Abschluss dieser Bürgerbeteiligung für Fragen zur Verfügung stehen wird. Er schließt sodann die Versammlung.

gez.
Mönter
Versammlungsleiter

gez.
Büning
Schriftführer

Anlage: Anwesenheitsliste