Wendrich, Peter CDU Vertretung für Herrn Fütterer

als stellv. sachkundige Bürger

Wäsker, Christoph CDU Vertretung für Herrn Wäsker

vom Verwaltungsvorstand

Leushacke, Clemens Beigeordneter
Püttmann, Jan Dirk Bürgermeister

von der Verwaltung

Dieminger, Volker
Gerle, Joachim Stadt Dülmen
Kluthe, Reinhild
Kramer, Paul Stadt Dülmen
Lackhütter, Barbara
Mering, Peter
Wiechers, Astrid

als Schriftführer/in

Luermann, Peter Stadt Dülmen

Es fehlten entschuldigt:

als Stadtverordnete

Austerschulte, Bruno FDP
Schmitz, Markus CDU

als sachkundige Bürger

Fütterer, Wolfgang CDU
Wäsker, Clemens CDU

Beginn der Sitzung: 17:15 Uhr
Ende der Sitzung: 19:10 Uhr

Tagesordnung:

1.	Aufhebung der Anordnung zur Baulandumlegung nach § 45 ff BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Buldern Nord-Ost, Teil II" im Stadtbezirk Buldern	064/2008 BU
2.	Aufstellungsverfahren zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen für den Bereich "Solarpark Dülmen" Einleitung des Verfahrens	070/2008 BU
3.	Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Solarpark Dülmen" hier: Einleitungsbeschluss	069/2008 BU

4.	55. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Hochwasserschutz Buldern, Kleuterbach" in Dülmen- Buldern a) Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen b) Beschluss über die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung	062/2008 BU
5.	Verfahren zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93/7 "Haverland I" hier: Entwurfsbeschluss	063/2008 BU
6.	Antrag zur Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Schürmann-Reismann, Teil II" in Dülmen-Buldern	072/2008 BU
7.	Rahmenplanung Siedlung Rödder / Bikers Farm	066/2008 BU
8.	Gestaltungsfibel und Gestaltungsbeirat für die Innenstadt	067/2008 BU
9.	Jahresabschlussbericht 2007 für die Budgets des Baudezernates	068/2008 BU
10.	Festlegung der Ausbaumerkmale für die Straße "Perdebände" von der Mauritiusstraße bis zum Burgplatz und für das Reststück der Straße "Burgplatz" in Dülmen-Hausdülmen	061/2008 BU
11.	Grundzüge der Planung für den Bereich des Speikerplatzes Buldern	074/2008 BU
12.	Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters	
13.	Anfragen von Ausschussmitgliedern	

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte der Vorsitzende, Herr Stadtverordneter Kleerbaum, die ordnungsgemäße Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

Verpflichtung sachkundiger Bürger

Herr Hans-Dieter Steiner wurde als sachkundiger Bürger und Herr Christoph Wäsker als stellv. sachkundiger Bürger in ihr Amt eingeführt und zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung ihrer Aufgaben verpflichtet. Über die Verpflichtungen wurden Niederschriften gefertigt, die dem Original dieser Niederschrift als Anlagen beigefügt sind.

Geschäftsordnungsbeschluss

AV Kleebaum beantragte, den Punkt

Jahresabschlussbericht 2007 für die Budgets des Baudezernates

von der Tagesordnung abzusetzen, da für die Erstellung der Berichte wesentliche Daten fehlten.

Dem vorstehenden Antrag wurde einstimmig zugestimmt.

Zu Punkt 1 (064/2008)	Aufhebung der Anordnung zur Baulandumlegung nach § 45 ff BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Buldern Nord-Ost, Teil II" im Stadtbezirk Buldern
----------------------------------	---

Begründung: Originalniederschrift Anlage 1

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Beschlussempfehlung an die Stadtverordnetenversammlung:

Der Beschluss vom 10.10.02 zur Anordnung einer Umlegung für den nordöstlich der Gewerbestraße gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes „Buldern Nord-Ost, Teil II“ im Nordosten der Ortslage Buldern zwischen der Weseler Straße (L 551) und der Bahnlinie Münster – Wanne-Eickel gem. § 46 Abs. 1 Baugesetzbuch wird aufgehoben.

Zu Punkt 2 (070/2008)	Aufstellungsverfahren zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen für den Bereich "Solarpark Dülmen" Einleitung des Verfahrens
----------------------------------	---

Begründung: Originalniederschrift Anlage 2

Am Schuppelius erklärte für die UWG-Fraktion, dass die Planungen für die Errichtung eines Solarparks begrüßt würden und erkundigte sich, ob der Untergrund für eine Solarstromanlage tragfähig genug sei.

BGO Leushacke erläuterte, dass der Boden wegen der hohen Überdeckung der ehemaligen Deponie eine gute Tragfähigkeit habe und die Anlage lediglich in einer Tiefe von rd. einem halben Meter verankert würde.

AM Hetrodts begrüßte im Namen der CDU-Fraktion ebenfalls das Einleitungsverfahren und fragte nach, ob im Rahmen der Errichtung eines Solarparkes Ausgleichsmaßnahmen erforderlich seien.

BGO Leushacke verdeutlichte, dass in diesem Zusammenhang voraussichtlich keine größeren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

AM Bednarz stellte heraus, dass auch die SPD-Fraktion die Einrichtung eines Solarparks begrüße.

AM Kümmel betonte, dass er den Planungen für einen Solarpark wegen der hohen Subventionen nicht zustimmen werde. Diese Subventionen müssten letztendlich alle bezahlen und sei somit nicht zu verantworten.

AM Guballa machte deutlich, dass auch die Atomkraft subventioniert worden sei. Die Monopolstellung der Konzerne und Preisabsprachen hätten zu den enormen Preissteigerungen geführt.

AM Bontrup unterstützte die Angebotsplanung durch die Stadt. Jedoch sollte nicht die Stadt selbst wie z.B. Nottuln tätig werden, sondern private Investoren gesucht werden.

BM Püttmann erklärte, dass sich die Stadt der Entwicklung nicht verschließen und daher eine Fläche für eine Solarstromanlage auf freiwilliger Basis ausweisen wolle. Ohnehin sei nur eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung der Fläche möglich.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich angenommen

Beschlussempfehlung an die Stadtverordnetenversammlung:

Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung wird die Einleitung des Verfahrens zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Solarpark Dülmen“ für einen Bereich zwischen den Straßen „An der Lehmkuhle“, „Im Brömken“, der Billerbecker Straße und der B 474 n, in der Gemarkung Dülmen-Stadt, beschlossen.

In einem Lageplan, der Bestandteil dieses Einleitungsbeschlusses ist, ist der räumliche Geltungsbereich des Beschlusses dargestellt. Der Lageplan wird als gesonderte Niederschrift gemäß § 52 Abs.1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 /SGV NW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Dülmen aufbewahrt.

**Zu Punkt 3
(069/2008)**

**Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes
"Solarpark Dülmen"
hier: Einleitungsbeschluss**

Begründung: Originalniederschrift Anlage 3

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich angenommen

Beschlussempfehlung an die Stadtverordnetenversammlung:

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung wird die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Solarpark Dülmen" für einen Bereich zwischen den Straßen "An der Lehmkuhle", "Im Brömmen", der Billerbecker Straße und der B 474 n, in der Gemarkung Dülmen-Stadt, beschlossen.

In einem Lageplan, der Bestandteil des Einleitungsbeschlusses ist, ist der räumliche Geltungsbereich des Beschlusses dargestellt. Der Lageplan wird als gesonderte Niederschrift gemäß § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Dülmen aufbewahrt

**Zu Punkt 4
(062/2008)**

55. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Hochwasserschutz Buldern, Kleuterbach" in Dülmen- Buldern

a) Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen

b) Beschluss über die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung

Begründung: Originalniederschrift Anlage 4

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Beschlussempfehlung an die Stadtverordnetenversammlung:

Zu a):

1. Die Stellungnahme der Gemeinde Nottuln mit Schreiben vom 10.1.2008 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahmen des Landesbetriebes Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Münsterland in Coesfeld - mit Schreiben vom 15.1.2008, 28.2.2007 und 8.8.2005 werden zur Kenntnis genommen.
3. Die Stellungnahme der Stadtwerke Dülmen GmbH mit Schreiben vom 21.1.2008 wird zur Kenntnis genommen.
4. Die Stellungnahme der Deutschen Telekom AG, Münster mit Schreiben vom 28.2.2007 wird zur Kenntnis genommen.
5. Die Stellungnahme des Abwasserwerkes Dülmen mit dem verwaltungsinternen Schreiben vom 9.1.2008 wird berücksichtigt.

Zu b):

Gemäß § 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung wird die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes für

den Bereich „Hochwasserschutz Buldern, Kleuterbach“ einschließlich der Begründung in der aufgrund des Beschlusses zu a) Nr. 5 geänderten Fassung vom 14.03.08 beschlossen.

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung werden als gesonderte Niederschriften gem. § 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S.666/SGV NW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung festgehalten und beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Dülmen aufbewahrt.

Zu Punkt 5 (063/2008)	Verfahren zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93/7 "Haverland I" hier: Entwurfsbeschluss
----------------------------------	---

Begründung: Originalniederschrift Anlage 5

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Beschlussempfehlung an die Stadtverordnetenversammlung:

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung wird die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93/7 „Haverland I“ für den Bereich zwischen der Straße „Schleiderhook“, der Theodor-König-Straße, der Straße „Haverlandhöhe“, der Josef-Heiming-Straße und dem Schleiderweg in der Gemarkung Dülmen-Stadt als Entwurf beschlossen und einschließlich der Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der I. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung werden als gesonderte Niederschrift gemäß § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Dülmen aufbewahrt.

Zu Punkt 6 (072/2008)	Antrag zur Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Schürmann-Reismann, Teil II" in Dülmen-Buldern
----------------------------------	--

Begründung: Originalniederschrift Anlage 6

AM Wessels erklärte, dass bei einem entsprechenden Bedarf das Verfahren weitergeführt werden könnte.

BGO Leushacke führte aus, dass sorgsam mit den Planungsvorgaben umgegangen werden müsse, da sich der Regionalplan bei der Ausweisung von allgemeinen Siedlungsbereichen und Industrie- und Gewerbebereichen ändere. Die kleingewerbliche Entwicklung in anderen Bereichen der Stadt müsse daher langfristig überdacht werden. Aus diesem Grunde sollte das Bebauungsplanverfahren in 2008 zwar nicht eingeleitet werden. Allerdings müsse man sich vorbereitend darüber Gedanken machen, ob das Gebiet zwischen

dem Wohngebiet Raiffeisenring und der Umgehungsstraße zukünftig nicht hälftig als Wohngebiet und hälftig als Mischgebiet ausgewiesen werden soll, um dort nicht störendes Gewerbe unterzubringen und so reine Gewerbe- und Industriegebiete den störenden Betrieben vorzubehalten, um einer Flächenknappheit vorzubeugen.

AM Wessels unterstützte den Gedanken und forderte die Verwaltung auf, entsprechende Gespräche zu führen.

BM Püttmann ergänzte, dass durch den Regionalplan eine Deckelung von Industrie- und Gewerbegebieten zu erwarten sei und somit eine Ausweisung erfolgen sollte, wenn ein konkreter Bedarf bestehe.

AM Kümmel erkundigte sich, worin der Unterschied zwischen einem Kleingewerbe und einem Gewerbe bestehe.

BGO Leushacke erläuterte, dass ein Kleingewerbe auch in einem Mischgebiet oder Wohngebiet zulässig sei.

AM Bontrup stellte heraus, dass ein neuer Entwurf des Regionalplanes in Vorbereitung sei, der wesentliche Änderungen beinhalten werde. Dies müsse beachtet werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Beschluss:

Dem vorliegenden Antrag, "das Bebauungsplanverfahren "Schürmann-Reismann wieder aufzunehmen und den Bebauungsplan aufzustellen", wird entsprechend dem in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 06.03.2008 beschlossenen Bauleitplanungsprogramm 2008 nicht gefolgt.

Zu Punkt 7 (066/2008)	Rahmenplanung Siedlung Rödder / Bikers Farm
----------------------------------	--

Begründung: Originalniederschrift Anlage 7

BGO Leushacke verdeutlichte, dass die vorgestellte Rahmenplanung lediglich eine unverbindliche vorläufige Planung darstelle, um eine Anbindung an das Erholungsgebiet zu schaffen.

Frau Wiechers stellte die Konzepte ausführlich vor.

BM Püttmann ergänzte, dass sich in dem ausgewiesenen Mischgebiet gewerbliche Freiberufler niederlassen können. Da der künftige Regionalplan den Gewerbebereich beschränken werde, sollten diese Büros nicht mehr in Gewerbegebiete angesiedelt werden. Es gebe keine Wachstumsprognosen wie in der Vergangenheit mehr.

AM Eiersbrock erkundigte sich, wie die vorgesehene Zeitschiene aussehe und was mit dem bestehenden Bolzplatz geschehe.

BGO Leushacke erklärte, dass zunächst Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt werden; danach könne eine Zeitperspektive entwickelt werden.

AM Bontrup fragte nach, warum eine Stichstraße entlang der Landstraße geplant sei.

BGO Leushacke erläuterte, dass eine direkte Fuß- und Radanbindung zur besseren Erreichbarkeit des Dorfes geschaffen werden solle. Der Autoverkehr müsse Umwege in Kauf nehmen, um dessen Nutzung unattraktiv zu machen.

AM Schuppelius stellte heraus, dass die vorgestellten Planungen einen Gewinn für Buldern darstellten. Es werde neben dem bestehenden Wirtschaftsweg für Fußgänger und Radfahrer eine separate Zufahrt für Kraftfahrzeuge geschaffen. Die neuen Pläne bedeuteten eine Weiterentwicklung der bisherigen Planungen.

AM Wohlgemuth erkundigte sich, warum das Mischgebiet nicht direkt an den Kreisverkehr angebunden werde.

BGO Leushacke führte dazu aus, dass der Kreisverkehr aus Lärmgründen nicht zum Wohngebiet geöffnet werden sollte.

AM Bednarz erklärte, dass nach Vorstellung von verschiedenen Alternativen nunmehr die große Variante bevorzugt werde. In der bisherigen Bauleitplanung sei für Buldern keine weitere Bebauung vorgesehen gewesen. Mit den betroffenen Anwohnern müssten daher frühzeitig Gespräche geführt werden.

BGO Leushacke versicherte, dass bereits Gespräche geführt worden seien. Die Kosten für die Anbindung der Bikers Farm belaufen sich auf insgesamt rd. 560.000 EUR. Die vorgesehenen Lärmschutzwälle seien kostengünstiger und haben wegen der Bepflanzung eine ökologische Wertigkeit. Dadurch entstehe für den Ortsrand in Buldern ein höher Grünanteil. Die Rendite für den Investor werde sich jedoch dadurch reduzieren.

BM Püttmann verdeutlichte, dass keine Verdachtsankäufe getätigt würden. Es müsse zunächst das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden bevor die Stadt konkrete Grundstücksverhandlungen führe.

Der Bericht wurde zur Kenntnis genommen.

**Zu Punkt 8
(067/2008)**

Gestaltungsfibel und Gestaltungsbeirat für die Innenstadt

Begründung: Originalniederschrift Anlage 8

BGO Leushacke erläuterte, dass die Entwürfe für die Gestaltungsfibel und den Gestaltungsbeirat vorgelegt worden seien. Das Planungsbüro Pesch+Partner werde voraussichtlich für den nächsten Bau- und Umweltausschuss eingeladen, damit Fragen gestellt und der Entwurf erörtert werden können.

AM Wessels erklärte, dass sich die ZID in den letzten Jahren intensiv mit der Gestaltung der Innenstadt auseinandergesetzt habe. Mit der Vorlage der Gestaltungsfibel und des Gestaltungsbeirates sei eine positive Entwicklung eingeleitet worden. Zusätzlich sollte eine Gestaltungssatzung konkrete Vorgaben machen. Die CDU-Fraktion beantrage daher, die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung in den Auftrag an Pesch+Partner mit einzubeziehen.

AM Stremlau begrüßte für die SPD-Fraktion die vorgelegten Entwürfe der Gestaltungsfibel und des Gestaltungsbeirates. Darüber hinaus müsse jedoch eine Gestaltungssatzung kommen, da eine Gestaltungsfibel allein zu unverbindlich sei.

AM Kümmel schloss sich den vorherigen Ausführungen an, dass eine Gestaltungssatzung erforderlich sei.

AM Schuppelius forderte ebenfalls eine Gestaltungssatzung und schlug vor, den Teilnehmerkreis noch zu erweitern.

AM Guballa unterstützte den Antrag der CDU-Fraktion. Die GAL habe bereits vor Jahren eine Gestaltungssatzung beantragt. Eine Gestaltungsfibel ohne entsprechende Satzung mache keinen Sinn.

Der Bericht wurde zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 9 (068/2008)	Jahresabschlussbericht 2007 für die Budgets des Baudezernates
----------------------------------	--

vertagt

Es wird auf den Geschäftsordnungsbeschluss verwiesen; danach wurde der Punkt von der Tagesordnung abgesetzt.

Zu Punkt 10 (061/2008)	Festlegung der Ausbaumerkmale für die Straße "Perdebände" von der Mauritiusstraße bis zum Burgplatz und für das Reststück der Straße "Burg- platz" in Dülmen-Hausdülmen
-----------------------------------	--

Begründung: Originalniederschrift Anlage 9

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Beschluss:

a) Perdebände

Die Straße „Perdebände“ wird als verkehrsberuhigter Bereich in Form einer Mischfläche innerhalb der vorhandenen Straßenparzelle niveaugleich ausgebaut. Die öffentliche Verkehrsfläche hat Breiten von 5,00 m und weniger. Die Verkehrsfläche soll mit grauem Betonsteinpflaster befestigt werden. Die Entwässerungsrinne wird in Form einer zweireihigen Rinne ausgebildet, die sich in Teilbereichen der Perdebände im Verhältnis 1/3, 2/3 in der Parzelle bewegt, oder aber auf Grund der Einseitneigung im Quergefälle entlang der Flurstücksgrenze verläuft. Die Randeinfassung der Verkehrsfläche besteht aus einem Rasenkantenstein. Der neue Fahrbahnaufbau beinhaltet eine Frostschutzschicht, einen 30 cm Kalksteinunterbau, ein 3 cm starkes Pflasterbett und eine 8 cm Schicht aus Betonsteinpflaster. Die Entwässerung und die Straßenbeleuchtung werden nach den gültigen Vorschriften ausgeführt.

Die auszubauende Straßenfläche der „Perdebände“ umfasst ca. 834 m², von denen 68 m² bereits im Zuge des Endausbaus der Mauritiusstraße fertiggestellt wurden.

b) Burgplatz

Das Reststück der Straße „Burgplatz“ wird ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich in Form einer Mischfläche innerhalb der vorhandenen Straßenparzelle ausgebaut. Die öffentliche Verkehrsfläche hat Breiten von 4,00 m und weniger. Die Verkehrsfläche soll mit grauem Betonsteinpflaster befestigt werden. Die Entwässerungsrinne verläuft durch das einseitige Quergefälle entlang der Parzellengrenze. Die Randeinfassung der Verkehrsfläche besteht aus einem Rasenkantensteinen. Die Entwässerung und die Straßenbeleuchtung werden nach den gültigen Vorschriften ausgeführt.

Die verbleibende, auszubauende Straßenfläche der Straße „Burgplatz“ umfasst ca. 120 m².

**Zu Punkt 11
(074/2008)**

**Grundzüge der Planung für den Bereich des
Spiekerplatzes Buldern**

Begründung: Originalniederschrift Anlage 10

AV Kleerbaum erklärte, dass der Abriss des alten Amtshauses aktuell nicht ernsthaft zur Diskussion stehe. Der Bagger werde nicht morgen kommen. Er habe mit Pfarrer Rohlmann ausführliche Gespräche geführt und sei mit ihm übereingekommen, dass nach Prüfung der Unterlagen bislang kein tragfähiges Konzept gefunden worden sei. Eine Finanzierung sei ohne Beteiligung der Stadt nicht möglich. Pfarrer Rohlmann habe betont, dass er das Gebäude nicht für sich privat nutzen wolle. Es solle jedoch durch das Bistum eingehend geprüft werden, ob eine Umnutzung zur Pfarrbücherei möglich wäre. Bei dem Konzept mit Pfarrbücherei und Wohnungen der Karthaus sei keine öffentliche Förderung möglich, die für die Umsetzung zwingend erforderlich wäre. Es gebe Bewerbung in der Sache, aber der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung stehe. Es gebe bislang keine neuen Perspektiven.

BM Püttmann gab anschließend folgenden Sachstandsbericht zur Kenntnis:

1. Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten für das ehemalige Amtshaus

Unabhängig von dem durch den Rat der Stadt Dülmen gefassten Beschluss und parallel zur Beplanung des Spiekerplatzes sind durch die Verwaltung in Abstimmung mit der Ortsvorsteherin von Buldern Gespräche geführt worden, um ggf. der Stadtverordnetenversammlung doch noch die Alternative einer wirtschaftlich tragfähigen Verwertungsoption vorzulegen, die die unterschiedlichen Anliegen des Ortsteiles einbeziehen könnte.

a) Gespräch mit der Kath. Kirchengemeinde St. Pankratius

Durch die Kath. Kirchengemeinde St. Pankratius liegt bislang ausschließlich eine schriftliche Mitteilung vor, wonach eine Nutzung des ehemaligen Amtshauses aufgrund hinreichender eigener Gebäude und Räumlichkeiten im Ortsteil Buldern nicht in Betracht kommt.

Nach dem gefassten Ratsbeschluss hat sich Herr Pfarrer Rohlmann in Person erklärt, aus seiner Sicht erneut Nutzungsoptionen prüfen zu wollen. Diese haben sich in verschiedenen Gesprächen mit dem Bürgermeister nach der anfänglichen Überlegung einer eigenen privaten Nutzung über eine mögliche Stiftungslösung oder auch eine Nutzung für Kindertagesstättenzwecke dahingehend konkretisiert, erneut die Möglichkeit einer Unterbringung der Pfarrbücherei der Kirchengemeinde in dem Gebäude prüfen zu wollen.

Herr Pfarrer Rohlmann erklärte, dass er nach eigener Überprüfung der Unterlagen das bisherige Konzept des Kunst- und Kulturkreises nicht für wirtschaftlich tragfähig halte.

Nach seiner Auffassung komme eine Nutzung des Erdgeschosses als Pfarrbücherei gemeinsam mit einer Nutzung des Obergeschosses durch das Anna-Katharinen-Stift Karthaus in Betracht, wenn die Erdgeschossräume der Kirchengemeinde mietfrei überlassen würden und für das Gesamtkonzept einschließlich der Wohnnutzung durch das Katharinenstift im Obergeschoss eine Förderung durch das Landesprogramm „Bürger machen Stadt“ in Betracht komme, so dass die Mieterträge des Katharinenstiftes in den laufenden Unterhalt bzw. in die Bildung der Rücklage etc. einbezogen werden können. Anderenfalls sei das Konzept nicht realistisch.

Die Nutzung des ehemaligen Amtshauses als Pfarrbücherei sei im Kirchenvorstand erneut erörtert worden, eine schriftliche Stellungnahme hierzu stehe allerdings noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die bischöflichen Behörden.

Eine erneute Überprüfung nach dem letzten Gespräch vom 14. 04. durch die Verwaltung hinsichtlich der Fördermöglichkeiten kommt zu dem Ergebnis, dass das vorgeschlagene Konzept nicht gefördert werden kann. Eine Bezuschussung der an das Katharinenstift zu vermietenden Räume aus dem Programm ist sowohl nach Auskunft der begleitenden Agentur wie auch der für die Durchführung der Förderung zuständigen Bezirksregierung als sogenanntem rentierlichen Bereich nicht möglich. Ob eine Förderung von durch die Kirchengemeinde als Pfarrbücherei genutzten Räumlichkeiten überhaupt möglich wäre, ist nicht weiter überprüft worden. Darüber hinaus blieb in den Gesprächen mit Pfarrer Rohlmann die Zukunft des umfangreichen eigenen Gebäudebestandes der Kirchengemeinde St. Pankratius offen.

b) Nutzungsmöglichkeiten als Gästehaus der Firma Jöst in Kombination mit öffentlicher Nutzung

Im Rahmen von Betriebsentwicklungsgesprächen mit der Firma Jöst in Buldern hat diese ihr Interesse mitgeteilt, am Standort Buldern ein Gästehaus einzurichten.

Durch die zunehmende internationale Verflechtung sowohl innerhalb des Unternehmens wie bei ausländischen Geschäftspartnern besteht bei der Firma der Bedarf, ausländische oder auch auswärtige Gäste des Betriebes (tlw. auch Praktikanten) in eigenen Wohnräumlichkeiten (Appartements) unterzubringen.

Aktuell hat die Firma Räumlichkeiten angemietet und hat in Betracht gezogen, mit einer Investition von ca. 250 000 Euro nachhaltig entsprechende Räume zu schaffen.

Der Firma Jöst ist durch den Bürgermeister vorgeschlagen worden, diese Option im ehemaligen Amtshaus in Kombination mit einer nicht störenden öffentlichen Nutzung zu realisieren. Hierfür ist der Firma ein umfassendes Exposé zum Alten Amtshaus übergeben worden zur Errichtung von Gästeappartements im Obergeschoss für die Unterbringung von Gästen in einem wiederhergestellten Amtshaus (im wesentlichen in der ehemaligen Form), angrenzend an den Ortskern mit Spiekerplatz und Park, mit Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten in direkter Nähe und fußläufig zum Betriebsgelände. Gegenüber der Wohnnutzung durch das Katharinenstift böte diese Nutzung den Vorteil, dass es sich nur um temporäres Wohnen handelt überwiegend an Werktagen und nur ausnahmsweise am Wochenende mit der deutlich geringeren Gefahr von Immissionskonflikten durch Veranstaltungen auf dem Spiekerplatz und darüber hinaus mit einem deutlich höheren Gesamtbetrag für die Investitionen als durch das Katharinenstift (250 000 Euro statt 90 000 Euro) vorgesehen war.

Am 11. 04. d. J. hat ein Ortstermin mit dem geschäftsführenden Gesellschafter Dr. Moormann und dem begleitenden Architekten Gottheil am Alten Amtshaus stattgefunden, der allerdings zu einer völligen Negativeinschätzung kam. Durch die Beteiligten wurde auf die gravierenden baulichen Mängel des Gebäudes hingewiesen, angefangen von Setzrissen, Feuchtigkeitsproblemen, Schäden in der Fassade und der Notwendigkeit einer – immer suboptimalen - Innenwärmedämmung und noch zahlreicher zusätzlicher baulicher Aspekte hinsichtlich des zu erneuernden Daches und der zu erneuernden Fenster im Sinne der Wiederherstellung des ehemaligen Amtsgebäudes. Aufgrund dieses schlechten baulichen Zustandes und der dazu kommenden Unwägbarkeiten bei der Sanierung derartiger Altgebäude sehe man in der Investition ein unkalkulierbares und nicht zu vertretendes Risiko völlig unabhängig von der Höhe einer öffentlichen Förderung. Die Beteiligten sahen als einzig vertretbare Lösung einen Abriss des Gebäudes; für den Fall des Abrisses stehe die Firma Jöst weiterhin zu ihrer Zusage und würde für den Fall einer Neubebauung auf diesem Gelände sich mit dem v. g. Vorhaben einbringen.

Auch nach diesen erneuten Bemühungen um sinnvolle und wirtschaftlich vertretbare Nutzungsoptionen steht fest, dass dem Rat kein tragfähiger Alternativvorschlag zur geltenden Beschlusslage unterbreitet werden kann.

2. Nutzung des Grundstücks des ehemaligen Amtshauses / Teilverkäufe

Das Grundstück des ehemaligen Amtshauses soll in die Überplanungen des Spiekerplatzes einbezogen werden als zentrale öffentliche Fläche im Ortskern. Ein Verkauf des Grundstücks mit oder ohne aufstehendem Gebäude in seiner Gesamtheit ist im Rahmen der bisherigen Beratungen und Beschlussfassungen ausgeschlossen worden.

Sowohl der Spiekerplatz wie auch das Grundstück des ehemaligen Amtshauses haben zu den Anliegern historisch bedingt einen sehr stark verspringenden Grenzverlauf, der teilweise durch die grenzüberschreitende tatsächliche Nutzung in der Örtlichkeit nicht deutlich wird. Es empfiehlt sich, aus Anlass der gesamten Planung des Spiekerplatzes hier zu Grenzbegradigungen zu kommen mit einem möglichen Abverkauf einer Teilfläche von ca. 200 qm. In diese Verhandlungen einzubeziehen sind auch geringfügige Teilflächen an der Einmündung der Zuwegung von der Max-Planck-Straße aus, da bei der aktuellen Situation, Ausbauerfordernisse und Grundstückseigentum ebenfalls nicht übereinstimmen. Auf den vorhandenen als öffentlich wahrgenommenen und teilweise auch öffentlich genutzten Flächen liegen zudem Stellplätze grenzübergreifend auf öffentlichem und privatem Grund ohne vertragliche Regelung hinsichtlich der Grundstücksnutzung wie auch der Verkehrssicherung.

Um sowohl die notwendigen Verhandlungen über diese Grenzbegradigungen und Abgrenzungen verwaltungsseitig vornehmen zu können, wie auch zur Konkretisierung der weiteren Beplanung des Spiekerplatzes in seiner Ausgestaltung ist es notwendig, den für die Nutzung und den Ausbau vorgesehenen Teil der im öffentlichen Eigentum stehenden Flächen zu konkretisieren.

3. Zur Durchführung eines Bürgerentscheids/Bürgerbegehrens

Die Initiatoren für den Erhalt des ehemaligen Amtshauses aus dem Kunst- und Kulturkreis haben sich bei der Stadt Dülmen nach den Regularien für die Durchführung eines Bürgerbegehrens und eines Bürgerentscheides erkundigt und hierzu Informationen und Unterlagen erhalten.

Rechtsgrundlagen eines Bürgerbegehrens sind § 26 GO NW sowie die Satzung zur Durchführung von Bürgerentscheiden der Stadt Dülmen.

Gemäß § 26 Abs. 3 GO NW muss ein Bürgerbegehren gegen den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.03.2008 innerhalb von 3 Monaten nach dem Sitzungstag durchgeführt werden, da die Entscheidung nicht bekanntmachungsbedürftig war (anderenfalls 6 Wochen). Stichtag ist daher der 13.06.2008.

Ein Bürgerbegehren muss

- schriftlich eingereicht werden
- eine Entscheidung zum Inhalt haben
- eine Begründung und
- einen Kostendeckungsvorschlag enthalten
- bis zu 3 Bürger benennen, die berechtigt sind, die Unterzeichnenden zu vertreten
- von einer ausreichenden Anzahl der Bürger unterzeichnet sein

Die ausreichende Anzahl von Unterschriften beträgt bei Kommunen in der Größenordnung von Dülmen 7 % der zur Kommunalwahl wahlberechtigten Bürger, d.h. bei 38 237 Wahlberechtigten sind dies 2 677.

Wird das Quorum erreicht, ist durch die Stadtverordnetenversammlung unverzüglich über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens (Vorliegen der zuvor genannten Voraussetzungen) zu entscheiden und innerhalb von 3 Monaten ein Bürgerentscheid durchzuführen. Ein nach der städt. Satzung und § 26 GO NW durchzuführendes Bürgerbegehren wäre dann erfolgreich, wenn die Mehrheit der an dem Entscheid teilnehmenden Bürger sich für das Begehren ausspricht, mindestens allerdings 20 % der stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger, dies sind im Falle Dülmens 7 648 Wahlberechtigte.

Frau Wiechers stellte das Nutzungskonzept ausführlich vor.

AM Eiersbrock ergänzte, dass der Arbeitskreis weitere Vorschläge zur Gestaltung des Spiekerplatzes erarbeitet habe. Danach seien die dargestellten 38 Parkplätze zu viel, maximal 20 Plätze würden ausreichen. Die Grünanlage im hinteren Bereich sollte bis zum alten Amtsgebäude ausgeweitet werden und die neuen Parkplätze sollten dabei entfallen. Die Fuß- und Radwege sollen direkte Verbindungen schaffen. Das Ehrenmal sollte dahingehend neu gestaltet werden, dass bei Gedenkfeiern mehr Platz zur Verfügung stehe. Darüber hinaus wäre eine oberirdische Toilettenanlage wünschenswert.

AM Schuppelius stellte heraus, dass die ideellen Werte am Amtshaus in der Bevölkerung einen hohen Stellenwert hätten. Daher dürften nicht nur die materiellen Werte beachtet werden. Seitens der Verwaltung würden die Zahlen des Arbeitskreises angezweifelt. Der Arbeitskreis wiederum zweifelt die Berechnung der Verwaltung mit rd. 400.000 EUR als zu hoch an. Die Stadt werde nach Meinung des Arbeitskreises keine finanziellen Belastungen haben. Die Anzahl der geplanten Parkplätze auf dem Spiekerplatz sei zu hoch, da bereits am Bahnhof Buldern neue Parkplätze angelegt würden.

AV Kleerbaum betonte, dass mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Fakten geschaffen worden seien, an die man sich zu orientieren habe. Der zuvor gemachte Vortrag sei mit Pfarrer Rohlmann abgestimmt worden.

BM Püttmann ergänzte, dass mit der Entscheidung in der Stadtverordnetenversammlung nach sorgfältiger Prüfung das Thema Amtshaus Buldern abgeschlossen worden sei. Es sei eine emotionale Affinität vorhanden. Alle vorliegenden Angaben müssten sorgfältig überprüft werden. Der Abrissbeschluss werde durch die Ankündigung eines Bürgerbegehrens nicht ausgesetzt. Der Beschluss des Rates liege vor und sei zu beachten. Dennoch sei faktisch kein Abriss geplant. Wenn bis zum 30.05. kein schlüssiges Konzept vorgelegt werde, müsse der Beschluss des Rates ausgeführt werden. Um den Spiekerplatz bis 2011 neu gestalten zu können, müsse kurzfristig eine Entscheidung gefällt werden.

AM Stremlau erklärte, dass der zeitliche Rahmen vom Planungsbüro vorgegeben werde.

AM Wessels verdeutlichte, dass nach Vorlage aller Fakten und Zahlen über das Amtshaus entschieden worden sei. Nunmehr müsse zunächst die Entscheidung zum Vorschlag von Pfarrer Rohlmann sowie der Ausgang des Bürgerbegehrens abgewartet werden. Über die Gestaltung des Spiekerplatzes müsse Buldern selbst entscheiden. Die weiteren Planungen sollten sowohl mit als auch ohne das Amtshaus weitergeführt werden.

AM Kümmel erläuterte, dass die Fa. Jöst nach eingehender Prüfung das alte Amtshaus für nicht erhaltenswert erachtet hätte. Das sehe er genau so.

AM Bednarz führte aus, das zunächst das Bürgerbegehren abzuwarten sei. Die SPD-Fraktion werde den vorgelegten Beschlussentwurf ablehnen.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich angenommen

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die weitere Ausbauplanung für den Spiekerplatz in Buldern auf Basis des vorgestellten Nutzungskonzeptes fortzuentwickeln.

Zu Punkt 12 ()	Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters
----------------------------	--

BGO Leushacke gab folgendes bekannt:

Umgebungslärmkartierung

Vom Land NRW (LANUV) wurden zwischenzeitlich Lärmkarten der 1. Stufe erstellt d.h. für Hauptverkehrsstraßen (> 6 Mio. Kfz / Jahr), Ballungsräume (> 250.000 EW) und Haupteisenbahnstrecken (> 60.000 Züge / Jahr). Auf Grundlage dieser Karten sind bei komplexen Lärmsituationen im 2. Schritt sog. Lärmaktionspläne aufzustellen.

Für das Stadtgebiet Dülmens fehlen bislang die Ergebnisse des Schienenverkehrs. Die Ergebnisse der theoretischen Berechnung für die Einwirkung des Straßenverkehrslärms (A 43) zeigen, dass nur wenige Gebäude von einer Überschreitung der Lärmindizes (die nicht die Bedeutung von Grenzwerten haben) betroffen sind.

Die Daten werden zurzeit ausgewertet.

Für den nächsten Bau- u. Umweltausschuss wird zu dem Thema eine Vorlage erstellt.

Vorab ist aber festzuhalten, dass seitens der Stadt Dülmen in dieser Sache kurzfristig Kontakt zum Landesbetrieb Straßenbau. NRW aufgenommen werden wird, da der jeweilige Straßenbaulastträger für Lärmschutzmaßnahmen an Straßen zuständig ist.

Zu Punkt 13 ()	Anfragen von Ausschussmitgliedern
----------------------------	--

AM Wessels erkundigte sich, aus welchem Grunde der Dülmener Bahnhof bei den Renovierungsplänen der Bahn AG nicht berücksichtigt wurde.

BGO Leushacke erklärte, dass die Bahn AG für eine Renovierung des Empfangsgebäudes des Bahnhofs in Dülmen keinen Handlungsbedarf sehe und Dülmen somit aus dem ersten Finanzpool nicht bedacht worden sei. Für die weitere Entwicklung des Dülmener Bahnhofes werde zunächst ein Masterplan erarbeitet.

Die weiteren Fragen der Ausschussmitglieder wurden in der Sitzung beantwortet; eine Aufnahme in die Niederschrift wurde nicht beantragt.

Dülmen, den

Kleerbaum
Vorsitzender

Luermann
Schriftführer

gesehen:
Der Bürgermeister
I.V.

Leushacke
Beigeordneter