



Niederschrift

über die

Bürgerbeteiligung am 05.06.2014

**im Schulzentrum Buldern, Aula der Erich Kästner-Schule,
Wemhoff 4, 48249 Dülmen,
anlässlich des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Raiffeisen-
ring" und des Aufstellungsverfahrens zur 69. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen für den Bereich "Raiffeisenring"**

Teilnehmer/-innen:

1. als Versammlungsleiterin:

Frau Wiechers Fachbereichsleiterin 61

2. als Vertreter der Verwaltung:

Frau Cosack Bereich 611
Herr Heilken Stabsstelle 050

3. als Schriftführer:

Herr Zellhorn Bereich 724

Die weiteren Versammlungsteilnehmer/-innen sind der dieser Niederschrift als Anlage beigefügten Teilnehmerliste zu entnehmen.

Beginn der Veranstaltung: 17.00 Uhr
Ende der Veranstaltung: 18.50 Uhr

Frau Wiechers eröffnete die Veranstaltung und begrüßte die zahlreich erschienenen Versammlungsteilnehmer/-innen, insbesondere auch den Ortsvorsteher, Herrn Twiehoff, und die anwesenden Stadtverordneten. Die öffentliche Bekanntmachung der Bürgeranhörung sei im Amtsblatt des Kreises Coesfeld erfolgt, auf die heutige Versammlung sei aber auch in der Dülmener Zeitung sowohl durch den Hinweis auf die öffentliche Bekanntmachung als auch durch eine Pressemitteilung hingewiesen worden.

Frau Wiechers stellte zunächst die örtliche Lage des Plangebietes dar. Es werde zum einen durch die Bahnstrecke Münster – Essen, zum anderen die Landesstraße 835 und durch ein bestehendes Wohngebiet begrenzt.

Die Verfahren zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Raiffeisenring“ seien 2012 eingeleitet worden.

Der Flächennutzungsplan sehe derzeit im Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche vor. Eine Teilfläche ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Nach dem derzeitigen städtebaulichen Entwurf sei dort zukünftig sowohl eine wohnbauliche als auch eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Der Bolzplatz solle erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Ferner würden erforderliche Flächen für die Regenrückhaltung vorgesehen.

Frau Cosack stellte im Folgenden den städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet vor. Im Allgemeinen Wohngebiet sei eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Geplant seien zwei Vollgeschosse, wobei das jeweilige Obergeschoss eine geneigte Dachfläche erhalten müsse. Die maximale Traufhöhe sei mit 4,10 m und die maximale Firsthöhe mit 10,0 m vorgesehen. Der maximal zu überbauende Flächenanteil der Baugrundstücke liegt bei 0,4.

Im gewerblichen Bereich sei die Ansiedlung von Kleingewerbe und Handwerksbetrieben vorgesehen. Der Entwurf sehe Grundstücksgrößen von ca. 2.000 – 3.000 m² vor. Die maximale Firsthöhe sei mit 10,0 m vorgesehen. Die höchst zulässige Grundflächenzahl betrage 0,6.

Um sowohl das neue als auch das alte Wohngebiet vor schädlichen Emissionseinwirkungen durch die Gewerbebetriebe zu schützen, sei zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet eine Wallanlage vorgesehen. Das Gewerbegebiet werde gegliedert. Eine Wallanlage sei vor dem Hintergrund möglicher Verkehrslärmimmissionen ebenfalls entlang der L 835 vorgesehen. Dies, wie auch die Notwendigkeit, ggf. die bestehende Lärmschutzwand entlang der Bahn zu verlängern, werde aktuell gutachterlich geprüft.

Es sei ein Regenklär-/ -rückhaltebecken zur Entwässerung des Gewerbegebietes vorgesehen. Ein zweites Regenrückhaltebecken, welches westlich an die Altbebauung angrenze, stelle die Entwässerung des Wohngebietes sicher. Eine konkrete Überprüfung erfolge im weiteren Verfahren.

Nach dem vorliegenden Entwurf solle die im Norden des Plangebietes vorhandene Baumstruktur möglichst erhalten bleiben.

Die Erschließung des Plangebietes sei über einen geplanten Kreisverkehr an der L 835 vorgesehen. Hier bedarf es noch der Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger. Ferner werde eine im alten Wohngebiet bestehende Straße des Raiffeisenringes in das neue Wohngebiet hinein verlängert. Es sei allerdings angedacht, die Durchfahrt durch Poller zu unterbinden, so dass hier voraussichtlich nur Fuß- und Radverkehr möglich ist. Diese Zufahrt sei ansonsten als zusätzlicher Rettungsweg im Notfall gedacht.

Der bestehende Bolzplatz solle bestehen bleiben und durch zusätzliche Spielplatzflächen ergänzt werden.

Der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Bahn solle ebenfalls erhalten bleiben.

Im Anschluss an die Vorstellung des Plangebietes gab Frau Wiechers Gelegenheit zu Fragen und Wortbeiträgen.

Teilnehmer 1 erkundigte sich, wie viele Wohneinheiten im Neubaugebiet vorgesehen seien.

Frau Cosack erwiderte, dass es sich um ca. 80 Grundstücke handele, die theoretisch allerdings auch geteilt werden könnten, so dass man auf 80 Häuser bzw. bis zu 160 Doppelhaushälften kommen könne.

Teilnehmer 2 äußerte sich erstaunt über den großen Umfang der Wohnbebauung und erkundigte sich, ob es nicht möglich sei statt der Wohnbebauung entlang der L 835 ebenfalls Gewerbebetriebe anzusiedeln. Es sei davon auszugehen, dass die Wohngrundstücke aus Kostengründen alle geteilt würden und man daher damit rechnen müsse, dass nur Doppelhaushälften gebaut würden. Ferner stelle er sich die Frage, ob die Regenrückhaltebecken in der Größe erforderlich seien und ob sich die Wallhöhe nach dem erforderlichen Lärmschutz berechne.

Frau Wiechers machte deutlich, dass es sich um einen ersten Planentwurf handele und entsprechende Anregungen im weiteren Verfahren geprüft werden. Die erforderliche Größe der Regenrückhaltebecken werde zzt. durch das Abwasserwerk ermittelt, so dass man hier noch keine endgültigen Angaben machen könne. Auch liege das Immissionsschutzgutachten noch nicht vor. Der Wall diene zum Teil als Lärmschutz aber auch als Ausgleichsmaßnahme im Wohngebiet.

Teilnehmerin 3 zeigte sich über die Nähe der neuen Bebauung zur Altbebauung erstaunt. Sie erkundigte sich, ob die Ausgleichsmaßnahmen komplett im Wohngebiet belassen würden. Dies sei in der Vergangenheit zugesagt worden.

Frau Cosack legte dar, dass der Ausgleich teilweise innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolge, teilweise aber auch an anderer Stelle.

Frau Wiechers legte ergänzend dar, dass man früher den Ausgleich nur innerhalb des Plangebietes vornehmen konnte und heute auch extern. Dies sei, insbesondere, da der Regionalplan die Ansiedlung von Neubaugebieten nur begrenzt zulasse, eine sinnvolle Lösung. I. d. R. erfolge daher der Ausgleich heutzutage nicht zu 100 % im jeweiligen Baugebiet. Hierüber erfolge eine Entscheidung immer unter Berücksichtigung des Einzelfalls.

Teilnehmerin 3 legte ferner dar, dass Gewerbe und das Wohngebiet unterschiedliche Interessen haben würden, deshalb sei ein relativ breiter Grüngürtel zur Trennung erforderlich, sie sei erstaunt, wie schmal dieser im Entwurf dargestellt werde.

Frau Wiechers legte dar, dass hier nur Kleingewerbe angesiedelt werden soll. Es sei eine Verwallung vorgesehen. Das Gewerbegebiet werde gegliedert.

Teilnehmer 4 trug vor, dass die Altbebauung lediglich eingeschossig sei und für die Neubebauung nunmehr zwei Vollgeschosse vorgesehen seien und ob sich dies städtebaulich vertragen würde.

Frau Wiechers legte dar, dass der Planentwurf zwei Vollgeschosse vorsehe, wobei das 2. Vollgeschoss nur unter geneigten Dachflächen zulässig sei.

Teilnehmerin 5 legte dar, dass es hinsichtlich des Plangebietes unterschiedliche Gespräche gegeben habe. Unter anderem sei darüber diskutiert worden, dass zwischen der Alt- und Neubebauung ein breiter Grünstreifen angelegt werde. Die geplante Anbindung des Plangebietes an die Umgehungsstraße halte sie für positiv. Ebenfalls, dass der Bolzplatz erhalten bleibe.

Frau Wiechers legte dar, dass es ihr keine diesbezügliche Zusage bekannt sei. Der heute vorgestellte Entwurf sei auch mit Herrn Stadtbaurat Leushacke so abgestimmt worden.

Teilnehmer 6 legte dar, dass er gegen die Ansiedlung von Gewerbeflächen an der L 835 sei, dies sei kontraproduktiv und sowohl für Alt- als auch für die Neubebauung schlecht. Wenn man dem Vorschlag von Teilnehmer 2 folge, könne man das Gelände gleich in „Industriepark“ umbenennen. Er erkundigte sich, welche Gewerbearten vorgesehen seien.

Frau Wiechers bestätigte, dass man in keinem Fall Immissionsschutzkonflikte hervorrufen wolle und einen guten Ausgleich zwischen Wohn- und Gewerbegebiet schaffen müsse.

Frau Cosack legte dar, dass Kleingewerbe und Handwerkerbetriebe vorgesehen seien.

Herr Heilken führte ergänzend aus, dass nach dem Abstandsflächenerlass hier nur sogenanntes „ruhiges Gewerbe“ zulässig sei, wie z. B. Elektriker/in, Maler oder auch diverse Lagerhaltungen.

Teilnehmer 7 legte dar, dass man bei einem Bürgerstammtisch in Buldern im Mai 2013 von Frau Bürgermeisterin Stremlau die Zusage erhalten habe, dass zwischen Alt- und Neubebauung ein Wall vorgesehen sei. Er frage sich, warum dies bei der Stadt nicht kommuniziert worden sei.

Frau Wiechers legte dar, dass ihr eine solche Zusage nicht bekannt sei. Man werde dies prüfen.

Teilnehmer 8 erkundigte sich, ob der Bedarf an Wohnbaugrundstücken tatsächlich so groß sei. Die Vermarktung der Grundstücke am Nachtigallenweg habe sehr lange Zeit in Anspruch genommen.

Auch Teilnehmerin 3 erkundigte sich nach dem Bedarf und verwies auf die lange Schulwege für die Kinder.

Frau Wiechers legte dar, dass die einzelnen Grundstücke im Plangebiet in der Hand mehrerer Privateigentümer seien. Man schaffe als Stadt zunächst die planungsrecht-

lichen Voraussetzungen. Es sei denkbar, dass die Flächen durch die Eigentümer abschnittsweise erschlossen und bebaut würden. Man müsse bedenken, dass der Regionalplan keine unbegrenzten Flächen für die Wohnbenutzung ermögliche und man müsse daher perspektivische Nutzungen zur Verfügung stellen.

Teilnehmerin 3 wies darauf hin, dass die Altbebauung zum Gewerbegebiet geschützt werden müsse.

Frau Wiechers entgegnete, dass, sofern das Gewerbe verträglich mit der Neubebauung sei, dies erst recht auch verträglich mit der Altbebauung sei.

Teilnehmer 9 legte dar, dass man zwischen alter und neuer Wohnbebauung keine Abtrennung schaffen solle, sondern zum Gewerbe hin. Er erkundigte sich, ob der Hochwasserschutz gewährleistet sei und wie groß die Regenrückhaltebecken seien.

Frau Wiechers legte dar, dass man den Hochwasserschutz gewährleisten würde und die erforderliche Größe der Regenrückhaltebecken zzt. noch geprüft werde. Hier sei selbstverständlich das Abwasserwerk beteiligt.

Teilnehmer 10 verwies ebenfalls auf die Zusage, dass zwischen dem alten Wohngebiet und dem Planungsgebiet ein Wall geschaffen werde. Außerdem sei nie die Rede von so vielen Doppelhaushälften gewesen.

Frau Wiechers verwies nochmals auf den Planungsstand des Entwurfes.

Die Frage nach der Anlage eines Walls zwischen Alt- und Neubebauung kam innerhalb der Diskussion immer wieder auf und die Anlage wurde von weiteren Teilnehmern unterstützt. Teilnehmer 9 legte hierzu dar, dass man genau abwägen müsse, ob eine Lösung mit Wall oder ohne sinnvoller sei.

Teilnehmer 11 erkundigte sich, ob in Buldern überhaupt ein Bedarf an Gewerbegrundstücken bestehe und warum man nicht bestehende Gewerbegebiete erweitern könne. Hier würde eine deutliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Frau Wiechers legte dar, dass im Regionalplan in sogenannten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) heute auch die Ansiedlung von sogenannten wohnverträglichem Gewerbe möglich sei. Hier habe es gegenüber früheren Regelungen eine Änderung gegeben.

Teilnehmer 11 warf ein, dass diese Ansiedlung aber nicht verpflichtend sei.

Herr Heilken führte aus, dass es im Besitz der Stadt Dülmen derzeit mit Ausnahme an der Linnertstraße, keine freien Fläche für Kleingewerbe mehr gebe. Für Großgewerbe sei die Ansiedlung von Gewerbeflächen in Dülmen-Nord geplant. Hier würden Grundstücke mit einer Größe von 5.000 m² aufwärts angesiedelt. Er habe bereits von 1-2 Firmen Anfragen hinsichtlich Kleingewerbegrundstücke. Sobald die Grundstücke auf dem Markt seien, würde eine entsprechende Nachfrage entstehen. Das heiße aber nicht, dass die 16 – 17 Grundstücke innerhalb von zwei Jahren vermarktet seien.

Teilnehmer 12 erkundigte sich, ob die Regenrückhaltebecken ein technisches Bauwerk darstellen würden.

Frau Cosack legte dar, dass das Regenklärbecken eine technische Anlage, die sich unter der Erde befinden würde, darstelle. Die geplanten Regenrückhaltebecken würden naturnah gestartet.

Teilnehmer 13 legte dar, dass er Interesse an einem der Wohnbaugrundstücke habe. Buldern sei durch die Anbindung an die Bahn und die vorhandenen Supermärkte zum Wohnen optimal. Der jüngeren Generation sollte es möglich sein zu bauen. Herr Homann erkundigte sich nach den Grundstückspreisen.

Frau Wiechers erwiderte, dass es sich um private Flächen handele und man daher die zukünftigen Grundstückspreise weder kenne noch festlege.

Teilnehmer 2 brachte in die Diskussion ein, dass die Ansiedlung von Kleingewerbe für Buldern ein Fortschritt sei. Man habe auch entsprechende Anfragen von Unternehmen vorliegen. Es sei sehr wichtig, Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen.

Teilnehmerin 14 erkundigte sich nach dem Verhältnis Wohnbebauung zu Gewerbebetrieben und ob dieses festgesetzt sei oder später nochmal verändert werden könne.

Frau Wiechers legte dar, dass man das Verhältnis nach dem derzeitigen städtebaulichen Entwurf bei ca. 50:50 ansiedeln könne. Sofern der Bebauungsplan einmal entsprechende Festsetzungen getroffen habe, könne man diese grundsätzlich nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes modifizieren.

Teilnehmer 4 erkundigte sich, ob wirklich keine Durchfahrt von der Altbebauung zur Neubebauung möglich sei und ob die Sperrung durch Poller erfolgte.

Frau Cosack wiederholte, dass diese Durchfahrt nach den derzeitigen Planungen nur für Notfälle vorgesehen sei sowie für den Fuß- und Radverkehr. Man beabsichtige, als verkehrslenkende Maßnahme zwei Poller aufzustellen.

Frau Wiechers teilte ergänzend mit, dass die Poller nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind, sondern eine rein verkehrslenkende Maßnahme darstellen würden, die aber sicher noch in den politischen Gremien diskutiert werde.

Teilnehmer 6 bat zu beachten, dass das Kanalnetz bereits heute ausgelastet sei und die Regenwasserentsorgung schwierig sei, ohne dass Hiddingsel bei Starkregenereignissen Probleme bekomme.

Frau Wiechers erklärte, dass diesbezüglich entsprechende Gespräche geführt werden.

Teilnehmer 10 erkundigte sich, welche Wässer das Regenklärbecken kläre.

Frau Cosack legte dar, dass das Oberflächenwasser des Gewerbegebietes geklärt werde.

Teilnehmer 9 regte an, nördlich des geplanten größeren Regenrückhaltebeckens eine Querverbindung zur L 835 zu schaffen und einige Grundstücke nicht zu bebauen, sondern zu begrünen. Insgesamt wünsche er sich mehr Grün als im derzeitigen städtebaulichen Entwurf vorgesehen.

Frau Wiechers erwiderte, dass eine weitere Anbindung an die L 835 sicherlich schwierig würde und dass hierzu die Zustimmung des Landesbetriebes erfolgen müsse. Man wolle die vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet erhalten.

Teilnehmer 15 erkundigte sich, ob man im Bebauungsplan eine Auflage dahingehend festsetzen könne, dass im Gewerbegebiet keine Schichtarbeit stattfinde. Durch vorhandene Gewerbebetriebe entstehe bereits sehr viel Lärm.

Frau Wiechers legte dar, dass man im Bebauungsplan eine derartige Festsetzung nicht treffen könne.

Herr Heilken ergänzte, dass man derartige Regelungen im Zusammenhang mit der Baugenehmigung festsetzen könne.

Teilnehmer 16 erkundigte sich nach der weiteren Zeitschiene.

Frau Wiechers stellte den weiteren Verfahrensgang vor. Nach der Bürgerbeteiligung erfolge die Anhörung der Träger öffentlicher Belange wie z. B. der Unteren Landschafts- und der Unteren Wasserbehörde, Industrie- und Handelskammer usw. Alle Stellungnahmen würden abgewogen. Danach würde dem Bauausschuss und der Stadtverordnetenversammlung der Entwurf eines Bebauungsplanes vorgelegt. Diese würde voraussichtlich im Oktober 2014 erfolgen. Danach erfolge nach öffentlicher Bekanntmachung die Planoffenlage. Hier könnten dann Einwendungen erhoben werden. Der Satzungsbeschluss erfolge voraussichtlich im Frühjahr 2015. Danach müsse der Flächennutzungsplan noch von der Bezirksregierung Münster genehmigt werden. Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse sei die Durchführung eines Umlenungsverfahrens angezeigt, das noch einige Zeit in Anspruch nehmen könne. Mit einem Baubeginn sei nicht vor 2016 zu rechnen.

Teilnehmer 17 regte an, erst denn äußeren Gürtel der Gewerbeflächen zu vermarkten und den inneren später.

Frau Wiechers verwies auf die Neuausrichtung der Eigentümerverhältnisse im Umlenungsverfahren. Die Vermarktung bleibe den Eigentümern vorbehalten.

Teilnehmerin 2 erkundigte sich, ob der Fuß- und Radweg am geplanten Regenrückhaltebecken erhalten bleibe.

Frau Cosack erklärte, dass der Planentwurf den Erhalt des Fuß- und Radweges vorsehe.

Teilnehmerin 2 regte an, einen Fuß- und Radweg hinter der Altbebauung zu schaffen. Der Abstand sei für die Altbebauung angenehmer, so würden keine Konflikte entstehen.

Teilnehmer 11 erkundigte sich, ob noch kein Investor bekannt sei.

Herr Heilken legte dar, dass bisher kein Investor bekannt sei, er aber nicht ausschließen könne, dass ein Investor die Grundstücke erwerbe.

Teilnehmer 11 regte an, den Verkehrsfluss von Wohn- und Gewerbegebiet zu trennen. Für das Gewerbegebiet solle eine separate Zufahrt mit Kreisverkehr angelegt werden, sonst schaffe man ein Nadelöhr mit hohem Verkehrsaufkommen.

Frau Wiechers stelle infrage, ob man einen zweiten Anbindungspunkt an die L 835 bekomme.

Teilnehmer 18 erkundigte sich, ob die Flächen im städtischen Eigentum stehen würden.

Frau Wiechers verneinte dies.

Teilnehmerin 5 fragte an, ob die Spielplätze in der Altbebauung erhalten bleiben.

Frau Cosack bejahte dies zum derzeitigen Kenntnisstand.

Frau Eiersbrock hinterfragte ferner die Gewerbearten im Gewerbegebiet und ob z. B. die Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes möglich sei.

Herr Heilken legte dar, dass im Gewerbegebiet kein Einzelhandel beabsichtigt sei.

Frau Wiechers ergänzte, dass geprüft werde, ob Einzelhandel, der in Zusammenhang mit einem dortigen Handwerksbetrieb stehe, in begrenztem Umfang zugelassen werde.

Teilnehmer 1 regte an, das Wohngebiet gegenüber dem Entwurf zu verkleinern und ob man das Wohngebiet nicht separat an die L 835 anbinden könne.

Teilnehmer 18 legte dar, dass es im Bereich der Altbebauung früher ein kleines Wäldchen gegeben habe. Dafür habe man im jetzigen Plangebiet einen Ausgleich angelegt vor ca. 30 Jahren. Er könne es nicht nachvollziehen, dass diese Bäume jetzt wieder beseitigt würden und man junge Bäume nachpflanzen würde. Ferner gäbe es südlichen Teil des Plangebietes eine alte Hecke, die geschützt werden müsse.

Frau Wiechers legte dar, dass man versuche, die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten.

Teilnehmerin 3 erkundigte sich nach der Größe der Ausgleichsflächen.

Frau Wiechers legte dar, dass man diese ermitteln müsse. Diese sei abhängig von der Grundflächenzahl und somit auch von den Anteilen der Wohn- bzw. Gewerbeflächen.

Teilnehmer 12 legte ebenfalls dar, dass die bestehenden Heckenstrukturen sehr wertvoll seien und erhalten bleiben müssen.

Teilnehmer 10 fragte an, ob es überhaupt realistisch sei, dass an dem bestehenden Entwurf noch etwas geändert werde, da ja bereits das Umlegungsverfahren eingeleitet worden sei.

Frau Wiechers legte dar, dass bisher nur die Anordnung des Umlegungsverfahrens erfolgt sei. Es seien noch viele weitere Schritte erforderlich. Der zukünftige Bebauungsplan bestimmte den weiteren Verlauf.

Teilnehmer 4 erkundigte sich, wie man im weiteren Verfahrensverlauf darlegen könne, dass man persönlich andere Interessen habe.

Frau Wiechers legte dar, dass man im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes Anregungen äußern könne, auch auf elektronischen Wege, und dass diese Anregungen allesamt abgewogen würden und der Stadtverordnetenversammlung vorlegt werden.

Da keine weiteren Fragen anstanden, wies Frau Wiechers abschließend daraufhin, dass die MitarbeiterInnen des FB 61 auch über die Bürgerbeteiligung hinaus für Anregungen und Fragen zur Verfügung stehen. Sie schloss die Diskussion und beendete die Versammlung mit einem Dank an die Anwesenden für die Anregungen und Diskussionsbeiträge.

gez. Wiechers
Versammlungsleiterin

gez. Zellhorn
Schriftführer

Anlage