

Niederschrift

über die gemeinsame Sitzung des

Bauausschusses

und des

Ausschusses für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung

am Mittwoch, den 27.04.2016, in der Aula des Clemens-Brentano-Gymnasiums

- öffentlicher Teil -

Teilgenommen haben:

Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung

als Vorsitzender

Wessels, Willi CDU

als 1. stellv. Vorsitzende

Pross, Manuela CDU

als Stadtverordnete

Alex, Erhard	SPD	Vertretung für Herrn Niggemann
Bier, Andreas	SPD	
Hetrodt, Ludwig	CDU	Vertretung für Frau Holtrup
Jahn, Klaus	SPD	
Kleerbaum, Klaus-Viktor	CDU	Vertretung für Herrn Braun
Kübber, Florian	B 90/Grüne	
Pohlschmidt, Anke	SPD	
Reinert, Thomas	B90/Grüne	
Schließ, Olaf	SPD	
Schmitz, Markus	CDU	
Sondermann, Gabriele	CDU	Vertretung für Herrn Wang
Stegemann, Klaus	Die Linke	Vertretung für Herrn Tönnis
Tücking, Hubert	CDU	Vertretung für Herrn Twiehoff

als sachkundige Bürger

Clodius, Hendrik	CDU
Gärtner, Dirk	SPD
Jansen, Rainer	FDP

als stellv. sachkundige Bürger

Hoffmann, Florian	CDU	Vertretung für Herrn Rüs Kamp
Stade, Michael	CDU	Vertretung für Herrn Pöllmann
Temming, Helmut	CDU	Vertretung für Herrn Tecklenborg

Bauausschuss

als Vorsitzender

Kleerbaum, Klaus-Viktor	CDU
-------------------------	-----

als 1. stellv. Vorsitzende

Kreuznacht, Helmut	CDU
--------------------	-----

als 2. stellv. Vorsitzender

Wessels, Willi	CDU
----------------	-----

als Stadtverordnete

Bier, Andreas	SPD	
Cordes, Ralf	SPD	
Hetrodt, Ludwig	CDU	
Kwiatkowski, Martin	SPD	
Lütke Daldrup, Stefan	CDU	
Müller, Wolfgang	B90/Grüne	
Pohlschmidt, Anke	SPD	Vertretung für Herrn Lewe
Rathke, Detlev	B90/Grüne	
Schließ, Olaf	SPD	Vertretung für Frau Mönning
Schmitz, Markus	CDU	Vertretung für Herrn Braun
Schneider, Matthias	SPD	
Sondermann, Gabriele	CDU	
Tücking, Hubert	CDU	
Wohlgemuth, Christian	FDP	

als sachkundige Bürger

Guballa, Georg	Die Linke
Kaufhold, Thorsten	SPD
Pietras, Sven	SPD
Schmiemann, Berthold	CDU
Stade, Michael	CDU
Wäsker, Klemens	CDU
Wessels, Bernd	CDU
Wewerinck-Schering, Berthold	CDU

als beratendes Mitglied

Musiol, Ingrid	Interessengemeinschaft Menschen mit Behinderungen und chronischen Erkrankungen
----------------	--

vom Verwaltungsvorstand

Stremlau, Lisa	Bürgermeisterin
Leushacke, Clemens	Stadtbaurat
Röder, Christian	Kämmerer

von der Verwaltung

Anders, Oskar	Stadt Dülmen
Gerle, Joachim	Stadt Dülmen
Heilken, Jürgen	Stadt Dülmen
Höltken, Jennifer	Stadt Dülmen
Kannacher, Stefanie	Stadt Dülmen
Lackhütter, Barbara	Stadt Dülmen
Schlüter, Wilhelm	Stadt Dülmen
Schmude, Jürgen	Stadt Dülmen

Stadt Dülmen
Stadt Dülmen

Leopold, Tobias
Zellhorn, Nils

Stadt Dülmen
Stadt Dülmen

Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung

Braun, Rolf	CDU	Vertretung durch Herrn Kleerbaum
-------------	-----	----------------------------------

Holtrup, Annette	CDU	Vertretung durch Herrn Hetrod
Niggemann, Siegfried	SPD	Vertretung durch Herrn Alex
Tönnis, Rainer	Die Linke	Vertretung durch Herrn Stegemann
Twiehoff, Hans	CDU	

Pöhlmann, Kai-Martin	CDU	Vertretung durch Herrn Stade
Rüskamp, Helmut	CDU	Vertretung durch Herrn Hoffmann
Tecklenborg, Thomas	CDU	Vertretung durch Herrn Temming
Wang, Markus	CDU	Vertretung durch Frau Sondermann

Lowens, Christoph Interessenvertretung Menschen mit Behinderungen
und chronischen Erkrankungen

Braun, Rolf	CDU	Vertretung durch Herrn Schmitz
Mönning, Elisabeth	SPD	Vertretung durch Herrn Schlieff

Lewe, Heinrich	SPD	Vertretung durch Frau Pohlschmidt
----------------	-----	-----------------------------------

Ende der Sitzung: 19:50 Uhr

I. Öffentliche Sitzung

Seite 3 von 8

2.	Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/3 „Linnertstraße - Teil III“	095/2016	BA
3.	Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden und der Bürgermeisterin		
4.	Anfragen von Ausschussmitgliedern		

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt der Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung, Herr Wessels, die ordnungsgemäße Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit des Bauausschuss und des Ausschusses für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung fest.

I. Öffentliche Sitzung

Zu Punkt 1 (104/2016)	Stadtquartier Overbergplatz – aktualisierter Projektbeschluss und Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag
----------------------------------	---

Begründung: Originalniederschrift Anlage 1

AV Wessels begrüßt den anwesenden Vertreter der CONCEPTA, Herrn Dr. Martin, und Herrn Söhner, den beauftragten Architekten. Das Projekt „StadtQuartier Overbergplatz“ habe zwischenzeitlich einen Stand erreicht, der es ermögliche, über die konkreten Entwürfe des städtebaulichen Vertrages und des Kaufvertrages zu beraten und abzustimmen.

Herr Dr. Martin berichtet, dass die CONCEPTA seit nunmehr acht Jahren in Dülmen aktiv sei. Das Konzept für das „StadtQuartier Overbergplatz“ sei stetig weiterentwickelt worden, zuletzt nach Abstimmungen und Gesprächen mit dem Gestaltungsbeirat. Nach wie vor sehe er die Zeit zu Handeln. In das StadtQuartier würde ein großer schwedischer Textiler einziehen, ebenso wie ein Full-Service-Fitnessstudio. Die Proportionen der Gebäude würden sich an den Baukörpern in der Umgebung orientieren. Zur Straße „Lohwall“ hin sei eine großgliedrige Struktur vorgesehen; kleingliedrig sei die Struktur hingegen zur Straße „Westring“ hin. Die Fläche des Dachgartens habe sich verkleinert, noch immer stelle er jedoch eine Attraktion für Dülmen dar. Der Zugang zur Overbergpassage werde aktiv und visuell eingebunden. Die Gestaltung der Fassaden zum „Westring“ und zum „Lohwall“ sei angepasst worden. Dabei sei Wert auf eine abwechslungsreiche Gestaltung der Giebel gelegt worden. Durch die Verschiebung des Haupttreppenhauses werde mehr Frequenz zur Overbergpassage gebracht. Herr Dr. Martin verkündet, dass die Eröffnung des StadtQuartiers am letzten Donnerstag im September 2017 um 11:00 Uhr erfolge.

Herr Söhner stellt den Ausschussmitgliedern weitere Pläne, Ansichten und Skizzen vor, die das „StadtQuartier Overbergplatz“ zum Inhalt haben. Die untere Ebene sei im Wesentlichen für den Handel vorgesehen, in den oberen Ebenen gebe es auch Fläche für den Fitnessanbieter. In Bezug auf die Materialität verweist Herr Söhner auf eine Klinkerfassade. Die Ansicht vom „Westring“ auf das „StadtQuartier“ sei bestimmt durch die kleinteilige Fassade und die hervorgehobenen Giebel. Eine individuelle Gestaltung sei das Ziel. Im Bereich der Drogerie werde es hingegen auch großflächige Schaufenster geben. Giebel seien im Übrigen nun auch für die Fassaden im Innenbereich der Passage vorge-

sehen. Herr Söhner geht ergänzend auf Mieter- und Nutzerstruktur ein und stellt einige der geplanten Einkaufsläden vor.

Herr Dr. Martin weist nochmals auf die Anbindung der Overbergpassage hin. Im Hinblick auf die Mieter- und Gebäudestruktur ergänzt Herr Dr. Martin, dass im Erdgeschoß auch Gastronomie vorgesehen sei. Bestimmende Elemente seien weiterhin die Tiefgarage und der Dachgarten nebst Multifunktionsraum. Er gehe davon aus, dass die Bauarbeiten nach der Kirmes beginnen werden.

Bürgermeisterin Stremlau erklärt, dass es sich um einen besonderen Tag handele. Das nun vorgestellte StadtQuartier sei Teil eines neuen „Achsenkonzeptes“ und finde ihre absolute Zustimmung. Das Projekt habe eine Signalwirkung für die gesamte Innenstadt. Dülmen habe die Chance zur modernen Einkaufsstadt zu werden und seine Attraktivität für junge Leute und Familien zu stärken.

AM Stegemann erkundigt sich, wie lange der Dachgarten geöffnet sei. Herr Dr. Martin erklärt, dass der Dachgarten ca. eine Stunde nach Ladenschluss geschlossen werde. Ladenschluss sei für das ganze StadtQuartier einheitlich um 19 Uhr oder 20 Uhr, dies werde noch festgelegt.

AM Stegemann fragt, wer das Hausrecht für die innenliegenden Fläche ausübe. AV Wesels erklärt, dass diese Frage zwischen Center-Management und Stadt geklärt würde.

AM Bier erkundigt sich zu den soeben nicht gezeigten Ansichten des StadtQuartiers und zu den Gebühren der Tiefgarage. Herr Dr. Martin erklärt, dass auch diese Fassaden weiterentwickelt worden seien. Das Parken in der Tiefgarage sei gebührenpflichtig, jedoch werde es einen Sondertarif für Kinobesucher geben.

AM Rathke erkundigt sich zur Gestaltung der Fassade zur Overbergpassage hin. Herr Söhner erklärt, dass auch diese von sehr ansprechender Qualität sei, schließlich handele es sich um den zweiten Haupteingang.

AM Reinert fragt, ob die Bäume am Lohwall erhalten bleiben. Herr Dr. Martin erklärt, dass die Bäume soweit wie möglich erhalten bleiben. Der Lohwall bleibe in jedem Fall eine Allee.

AM Schlieff erklärt, dass das StadtQuartier ein wichtiger Baustein für die Innenstadtentwicklung sei, neben dem IGZ und dem Parkplatz Nonnengasse / Ostring. Diese Projekte würden zur einer Aufbruchsstimmung unter der Bevölkerung und der Kaufmannschaft führen. Die CONCEPTA sei ein verlässlicher Partner, das Zusammenspiel passe. Die Entwicklung sei jedoch noch nicht am Ende, sie beginne gerade erst. Für die SPD-Fraktion verkündet AM Schlieff, dass am Lohwall auf der Seite des StadtQuartiers kein Bürgersteig verlaufen müsse. Die Fassade am Westring solle hell gestaltet und mit Schaufenstern versehen werden. Zwischen dem StadtQuartier und der Overbergpassage solle es eine Überdachung geben. Die Fassade zur Overbergpassage hin müsse ansprechend gestaltet werden. Der Aufzug solle einsehbar sein. Die Öffnungszeiten des Dachgartens und des Fitnessstudios sollten identisch sein, bspw. bis 22 Uhr geöffnet. Das Gespräch mit den Kulturschaffenden Dülmens solle gesucht werden. Auch ein Fahrradparkplatz solle vorgesehen werden. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage soll –im Gegensatz zur Einfahrt- immer möglich sein. Der Brunnen auf dem verbleibenden Stadtplatz solle abgebaut werden. Die vorhandene Skulptur solle jedoch beim StadtQuartier Verwendung finden. Auch Schließfächer sollen beim StadtQuartier mit eingeplant werden. Ein regelmä-

Biger „Jour fixe“-Termin, bspw. alle drei Wochen, um über Veränderungen und Fortschritte unterrichtet zu werden, sei ebenfalls sinnvoll, erklärt AM Schließ. Nach Abschluss der Baumaßnahmen des StadtQuartiers, des IGZ und des Parkplatzes Nonnengasse / Ost-ring müsse auch die Verkehrsplanung in der Innenstadt weiterentwickelt und angepasst werden. Weiterhin müsse eine Zusammenarbeit des Center-Managements mit dem örtlichen Handel und der Kaufmannschaft erfolgen. Ein Verkehrsleitsystem und ein Fußleitsystem sollten ebenfalls installiert werden. Ebenfalls müsse auf die Barrierefreiheit der öffentlichen Toiletten geachtet werden und eine entsprechende Ausschilderung erfolgen. Als begleitende Maßnahme schlägt AM Schließ die Errichtung eines Spielplatzes auf dem Marktplatz vor.

AM Reinert erkundigt sich, ob auf dem flachen Dach des Fitnessstudios Solarzellen vorgesehen seien. Herr Dr. Martin erklärt, dass solche Überlegungen existieren. Auch die Lage der Treppe am künftigen Stadtplatz erläutert Herr Dr. Martin auf Nachfrage des AM Reinert.

AM Wohlgemuth erklärt, dass heute eine Grundsatzentscheidung getroffen werde und die FDP-Fraktion diese mittrage.

AM Pross erklärt, dass auch die CDU-Fraktion das Konzept mittrage. Es sei aus einer guten Zusammenarbeit entstanden. Das Ziel sei erreicht worden.

AM Reinert erkundigt sich, ob im StadtQuartier Mode und Kleidung für jedes Alter angeboten würde. Herr Dr. Martin erklärte, dass es nicht darum gehe, Konkurrenz für bestehende Angebote zu schaffen. Dülmen sei in diesem Bereich schon gut ausgestattet.

AM Schließ erkundigt sich zur im Vertragsentwurf angegebenen Verkaufsfläche im Segment Textilware. Herr Dr. Martin erklärt, dass hier insbesondere die Mindestverkaufsfläche gemeint sei. Auf Nachfrage des AM Schließ erklärt Herr Dr. Martin, dass der Baubeginn nach der Kirmes erfolgt.

AM Rathke erkundigt sich zu der Fläche vor der Sparkasse und fragt, ob Wirkungsanalysen und Verkehrsgutachten vorgesehen bzw. notwendig sind. Stadtbaurat Leushacke erklärt, dass die Stadtplatzgestaltung in Zusammenarbeit mit Sparkasse und Politik erfolgt. Hinsichtlich der Gutachten sei keine Aktualisierung erforderlich. Ggf. müsse eine gutachterliche Stellungnahme ergänzt werden. Eine Wirkungsanalyse sei nur bei entsprechend großer Verkaufsfläche erforderlich. Die Grenze werde jedoch nicht erreicht.

Herr Dr. Martin erklärt abschließend, weiter offen in das Verfahren zu gehen und sich weiterhin mit allen Akteuren abzustimmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen in beiden Ausschüssen

Beschluss:

1. Die Vertreter der CONCEPTA Projektentwicklung GmbH werden als sachkundige Personen im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung sowie im Bauausschuss angehört.

Beschlussvorschlag an die Stadtverordnetenversammlung:

2. Das in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung sowie des Bauausschusses am 27.04.2016 vorgestellte aktualisierte Bebauungskonzept für das „StadtQuartier Overbergplatz“ wird beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der CONCEPTA Projektentwicklung GmbH auf Basis des in der Anlage beigefügten Entwurfs einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Zu Punkt 2 (095/2016)	Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/3 „Linnertstraße - Teil III“
----------------------------------	--

Begründung: Originalniederschrift Anlage 2

Stadtbaurat Leushacke erläutert die Vorlage und geht insbesondere auf die Nahversorgung in Hausdülmen ein. Die Auswirkungen des Lebensmittelhandels auf den Einzelhandel seien zu prüfen. Ein Lebensmittelhandel an dieser Stelle könne auch eine Bereicherung für die Stadt sein.

AM Schneider sieht das Bedürfnis ebenfalls. Seine Fraktion werde die Änderung des Bebauungsplanes mittragen.

AM Wohlgemuth regt an, auch einen Blick in die Innenstadt und auf das dortige Sortiment zu werfen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen in beiden Ausschüssen

Beschlussvorschlag an die Stadtverordnetenversammlung:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des vorliegenden Antrages auf „Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses zur Durchführung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplanes „Linnertstraße - Teil III“ in Dülmen“ die rechtlichen und materiellen Voraussetzungen zur Durchführung entsprechender Bauleitplanverfahren zu prüfen und die abschließende Entscheidung über die Einleitung des beantragten Bauleitplanverfahrens vorzubereiten.

Zu Punkt 3	Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden und der Bürgermeisterin
-------------------	---

Es stehen keine Mitteilungen an.

Zu Punkt 4	Anfragen von Ausschussmitgliedern
-------------------	--

AM Bier erkundigt sich zur Entwicklung des Grundversorgungszentrums Dernekamp. Stadtbaurat Leushacke berichtet über die vorgesehene Studie zur Größe der Verkaufs-

fläche. Er sehe einem positiven Abschluss entgegen. Bürgermeisterin Stremlau weist ergänzend auf einen Interessenten hin, der eine Entwicklung am Kreisverkehr favorisiere.

Dülmen, den 30.06.2016

Kleerbaum
Vorsitzender des
Bauausschusses

Wessels
Vorsitzender des
Ausschusses für Wirtschafts-
förderung und Stadtentwicklung

Zellhorn
Schriftführer

gesehen:

i. V.

Stremlau
Bürgermeisterin

Leushacke
Stadtbaurat

Leopold
Schriftführer