



Niederschrift

über die

Bürgerbeteiligung vom 10.08.2023

**im Forum Alte Sparkasse,
Münsterstraße 29 in 48249 Dülmen,**

anlässlich des Aufstellungsverfahrens zum

Bebauungsplan Nr. 246 Heidelohstraße

Teilnehmer/-innen:

1. als Versammlungsleiterin:

Frau Wiechers FB 61

2. als Vertreter/-innen der Verwaltung:

Herr Mönter Stadtbaurat
Frau Schwalb FB 61/611
Herr Siemes FB 020

3. als Schriftführerin:

Frau Schwalb FB 61/611

Die weiteren Sammlungsteilnehmerinnen und -teilnehmer sind der Teilnehmerliste zu entnehmen. Diese ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Beginn der Veranstaltung: 17:00 Uhr
Ende der Veranstaltung: 18:25 Uhr

Herr Mönter eröffnet die frühzeitige Bürgerbeteiligung und begrüßt die erschienenen Versammlungsteilnehmerinnen und -teilnehmer. Insbesondere heißt er die anwesenden Stadtverordneten und die Pressevertreter herzlich willkommen. Daraufhin stellt er die anwesenden Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung vor.

Herr Mönter erläutert, dass von der Veranstaltung ein Protokoll erstellt wird. Die Wortbeiträge, die im Rahmen der Diskussion, die auf die Vorstellung der Planung folgt, getätigt werden, fließen in den weiteren politischen Entscheidungsprozess ein.

Frau Wiechers ergänzt, dass die Präsentation im Nachgang auf der Internetseite der Stadt Dülmen zur Verfügung gestellt wird.

Sodann stellt sie die örtliche Lage des Plangebietes zwischen dem Hinderkingsweg, der Heidelohstraße, dem Peppermühl und dem Westhagen anhand eines Luftbildes vor. Die derzeitige Bebauung im Plangebiet ist sehr heterogen und reicht von eingeschossigen Flachdachbungalows bis zu Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. An der Heidelohstraße existieren zwei Wohngebäude im Hinterland. Das Plangebiet umfasst überwiegend große und tiefe Grundstücke, die im rückwärtigen Bereich meist große Gartenflächen aufweisen, aber auch kleinere und dichter bebaute Grundstücke.

Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplans Gausebrok, dessen Zielsetzung die Realisierung von Eigenheimen und Mietwohnungen ist. Der westliche Teil des Plangebietes wird planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB bewertet, was bedeutet, dass sich ein neues Bauvorhaben in die Umgebung einpassen muss. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gausebrok sind dessen Festsetzungen bedeutsam. Da jedoch keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, erfolgt auch hier die Beurteilung nach § 34 BauGB. Dabei sind auch die bestehenden Wohngebäude im Hinterland von Bedeutung.

Diesem Umstand ist es geschuldet, dass die Grundstücke, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gausebrok“ befinden, wesentlich stärker baulich genutzt werden können, als die Grundstücke im westlichen Teil des Plangebiets, was zu einem Spannungsverhältnis führt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Heidelohstraße“ wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung unter der Berücksichtigung des heutigen Gebietscharakters zu schaffen.

Frau Wiechers betont, dass der nun vorzustellende Entwurf eines Plankonzeptes als Prinzipskizze zu verstehen ist und als Grundlage für die anschließende Diskussion dienen soll.

Frau Schwalb stellt das Plankonzept vor, das sowohl im Bereich des Westhagen sowie auch an der Heidelohstraße zwei jeweils voneinander getrennte Baufenster vorsieht, und so eine Bebauung in Straßenrandnähe wie auch im Sinne einer Hinterlandbebauung ermöglicht. Für die Heidelohstraße würde dies unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Rücknahme der Bebauungsoptionen im Vergleich zur heutigen Situation bedeuten.

Bei der Bemessung und Verortung der Baufenster ist versucht worden, die Bestandssituation möglichst abzubilden und gleichzeitig ausreichende Abstände zwischen den Baufeldern und bestehenden Gebäuden sowie den

Grundstücksgrenzen zu realisieren. Da gerade im Bereich der Heidelohstraße die Bebauung sehr heterogen ist, kann bei diesem Konzeptentwurf nicht der gesamte Bestand abgebildet werden.

Im Hinblick auf die Geschossigkeit ist im Plankonzept für die straßenseitige Bebauung eine maximal zweigeschossige Bebauung und im Hinterland eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Weiterhin wurden Bebauungsmöglichkeiten, die nach diesem Konzept zulässig bzw. nicht zulässig wären, vorgestellt. Demnach wäre die Bebauung des Grundstücks mit einem zweigeschossigen Gebäude innerhalb des straßenseitigen Baufelds sowie zusätzlich mit einem eingeschossigen Gebäude im Hinterland zulässig. Unzulässig wären langgestreckte Baukörper, die über die hintere Grenze des straßenseitigen Baufensters hinausragen. Die Bebauung, die bei der Betrachtung des Plankonzepts zulässig wäre, wäre demnach kleinteiliger.

Im Anschluss an die Präsentation bestand für die Teilnehmenden der Versammlung die Gelegenheit für Fragen und Anregungen.

Teilnehmer 1 und 2

Teilnehmer 1 spricht sich für eine maßvolle Nachverdichtung aus und begrüßt, dass in dem vorgestellten Plankonzept keine Hinterlandbebauung am Hinderkingweg vorgesehen ist. Teilnehmer 2 ergänzt, dass er die Dimensionierung der Heidelohstraße für den ruhenden Verkehr, der durch eine Nachverdichtung erhöht werden würde, für nicht ausreichend erachte, da es derzeit schon zu Verkehrsproblemen käme.

Frau Wiechers führt aus, dass für Wohngebäude der notwendige Stellplatznachweis auf den entsprechenden Baugrundstücken zu erbringen ist.

Teilnehmer 3

Teilnehmer 3 trägt vor, dass die meisten Anlieger des Westhagen sich gegen eine Hinterlandbebauung in ihrer Straße und die damit verbundene Bodenversiegelung aussprechen.

Frau Wiechers erklärt, dass es sich um eine Angebotsplanung handle, deren Umsetzung keinesfalls verpflichtend ist. Falls im Moment kein Interesse an einer Nachverdichtung besteht, könnte dies ggf. in der Zukunft der Fall sein.

Teilnehmer 4

Teilnehmer 4 fragt, wie groß die Abstände der hinteren Baufenster zu den Grundstücksgrenzen sind.

Frau Schwalb antwortet, dass diese sich in einem Bereich von ca. 7,50 bis 9,00 m bewegen würden. Frau Wiechers ergänzt, dass im Bereich der Heidelohstraße die hintere Baugrenze des Baufeldes bereits der heute dort teilweise vorhandenen Hinterlandbebauung entspricht.

Teilnehmerin 5 und Teilnehmer 1

Teilnehmerin 5 legt dar, dass aus ihrer Sicht bei der dargestellten Bebauung die Realisierung von fünf Wohneinheiten pro Grundstück realistisch ist. Dies hätte zur Folge, dass kein Grün mehr auf den Grundstücken vorhanden sein wird und zu viele

Autos im Straßenraum parken würden. Sie erkundigte sich, ob über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt wird, in welche Richtung Fenster ausgerichtet werden. Teilnehmer 1 erkundigt sich, ob eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan vorgesehen ist. Er befürchtet, dass sich die Parkplatzsituation verschärft.

Frau Wiechers und Herr Mönter führen aus, dass in der Erfahrung im Hinterland in der Regel Gebäude mit einer Wohneinheit realisiert werden. Eine Regelung zur Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan besteht bisher nicht. Im Bebauungsplan ist es nicht möglich, die Ausrichtung von Fenstern festzusetzen.

Teilnehmer 3

Teilnehmer 3 führt aus, dass seines Erachtens der Nachweis von einem Stellplatz pro Wohneinheit unüblich ist.

Frau Wiechers teilt mit, dass nach der Stellplatzverordnung in der Regel von einem Stellplatz je Wohneinheit auszugehen sei.

Teilnehmer 6

Teilnehmer 6 erkundigt sich nach der Erschließung der Grundstücke im Hinterland und ob die Anfahrbarkeit durch die Feuerwehr gewährleistet wird. Im Garten parkende Autos würden eine Störung für die Nachbarn darstellen.

Er ergänzt, dass schon derzeit zu viele Autos auf der Straße geparkt werden.

Frau Wiechers und Herr Mönter führen aus, dass die Zufahrtssituation zu den einzelnen Grundstücken im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung im Einzelfall geprüft wird. Das sei auch bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Das Plankonzept sieht mit der Teilung in Baufenster eine Rücknahme der Bauungsoptionen gegenüber dem heutigen bereits bestehenden rechtskräftigen Stand vor.

Frau Wiechers ergänzt, dass die Regulierung des Parkens im öffentlichen Raum in die Zuständigkeit des Straßenverkehrsrechts fällt.

Teilnehmer 3

Teilnehmer 3 erklärt, dass im Hinterland der Heidelohstraße bereits gebaut werden kann. Bei der zusätzlichen Ausweisung im Bereich des Westhagen würde es zu einer höheren Versiegelung kommen.

Teilnehmerin 7, Teilnehmer 2 und Teilnehmer 6

Teilnehmerin 7, Teilnehmer 2 und Teilnehmer 6 erkundigen sich, ob bei der Planung die Kanalisation berücksichtigt wird und welche Infrastruktureinrichtungen vorgesehen sind. Es gäbe derzeit bereits Probleme mit volllaufenden Kellern bei Starkregenereignissen.

Teilnehmer 2 erkundigte sich zusätzlich, wie die Versorgung aussehen würde.

Frau Wiechers und Herr Mönter führen aus, dass das Thema Starkregen bei der Aufstellung des Bebauungsplans behandelt und die Abwassersituation geprüft wird. Entsprechende Anschlüsse an die Kanalisation unterliegen einer Einzelfallprüfung. Im Zusammenhang mit dem weiteren Planverfahren werden die zuständigen Abteilungen innerhalb der Verwaltung wie auch die s. g. Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Danach gibt Frau Wiechers einen Überblick über das weitere Verfahren. Im Anschluss an die Bürgerbeteiligung werde seitens der Verwaltung im nächsten Schritt ein Bebauungsplanentwurf für den s. g. Entwurfsbeschluss vorbereitet. Der Entwurf werde den politischen Gremien voraussichtlich im Dezember 2023 zur Beschlussfassung vorgelegt. Danach erfolge die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und eine Offenlage, hier könnten die Bürgerinnen und Bürger die vollständigen Planunterlagen einsehen und ihre Anregungen und Bedenken äußern. Der Satzungsbeschluss sei nach derzeitigem Stand für das Frühjahr 2024 vorgesehen. In diesem erfolge auch eine Abwägung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans würde dieser Rechtskraft erlangen.

Teilnehmerin 5

Teilnehmerin 5 befürchtet, dass aufgrund der Nachverdichtung eine neue Kanalisation gebaut werden muss und die Anlieger dafür aufkommen müssen.

Herr Mönter erläutert, dass nachträgliche Änderungen der Kanalisation über die Entwässerungsgebühren abgerechnet und keine Anliegerbeiträge erhoben werden.

Teilnehmerin 8

Teilnehmerin 8 trägt die bereits vorgetragenen Bedenken mit. Aufgrund fehlender Bäume sorgt sie sich zudem um ihre Privatsphäre. Sie begrüßt zwar die Beschränkung des Baurechts im Vergleich zur heutigen Situation, ist jedoch mit einem Baufenster im Hinterland der Heidelohstraße nicht einverstanden. Sie ergänzte, dass die Baufelder ihrer Meinung nach zu nah an der Straße liegen.

Frau Wiechers führt aus, dass bei der Verortung der Baufelder der Bestand nach Möglichkeit berücksichtigt wird.

Teilnehmerin 5

Teilnehmerin 5 ist der Meinung, dass die Bestandsbebauung in der Planung Berücksichtigung finden sollte.

Frau Wiechers führt aus, dass die Baufenster nicht jeweils grundstücksbezogen festgesetzt werden.

Teilnehmer 6

Teilnehmer 6 fragt, ob die Größe der Hinterlandbebauung auf eine absolute Zahl beschränkt wird.

Frau Wiechers und Herr Mönter teilen mit, dass die Festsetzung einer Grundflächenzahl vorgesehen ist. Konkrete Festsetzungen zur Hinterlandbebauung müssten noch erarbeitet werden.

Teilnehmer 3

Teilnehmer 3 legt dar, dass die bestehenden Gebäude nicht bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt werden müssen. Seines Wissens gehe im Übrigen die Nachfrage nach Baugrundstücken bereits zurück.

Frau Wiechers und Herr Mönter erläutern, dass Gebiete sich dann verändern, wenn Gebäude gegenüber dem gewachsenen Bestand nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form wieder aufgebaut werden. Bei der Planung handele es sich im Übrigen um eine Angebotsplanung. An vielen Stellen innerhalb des Stadtgebietes seien auch bereits in den vergangenen Jahren Bebauungspläne zur Nachverdichtung aufgestellt worden. Hierzu gäbe es grundsätzlich auch einen politischen Auftrag. An der Heidelohstraße sei bereits heute eine Hinterlandbebauung zulässig, die durch diesen Planentwurf modifiziert würde.

Teilnehmerin 9

Teilnehmerin 9 ist der Meinung, dass im Zusammenhang mit den Planungen für eine maßvolle Nachverdichtung im Bereich der Heidelohstraße auch eine Hinterlandbebauung des Westhagen möglich gemacht werden soll.

Teilnehmerin 10

Teilnehmerin 10 erkundigt sich, ob das Eckgrundstück Peppermühl/Westhagen mit maximal zwei Vollgeschossen bebaut werden könnte und ob im vorgestellten Konzept ein durchgängiges Baufenster im Verlauf des Straßenabschnittes Peppermühl vorgesehen ist.

Frau Wiechers bejahte dies auf Grundlage des vorgestellten Konzeptes.

Teilnehmer 11

Unter Bezugnahme auf eine vorhergehende Frage führt Teilnehmer 11 an dieser Stelle aus, dass eine Hinterlandbebauung aus feuerwehrtechnischer Sicht unproblematisch ist, da Feuerwehrfahrzeuge in der Regel aus einsatztechnischen Gründen auf den Straßen verbleiben würden. Mit modernen Einsatzmitteln ist die Durchführung des Rettungseinsatzes über eine Entfernung von bis zu 80 m von der Straße aus möglich. In Bezug auf die Nachverdichtung regt er an, generationenübergreifend zu denken und den Blick darauf zu richten, was möglicherweise in 20 Jahren Wille der eigenen Kinder sein könnte. Zudem sei es ein politisches Ziel, dass Nachverdichtung ermöglicht wird. Weiterhin regt er an, das Baufenster auf dem Eckgrundstück Peppermühl/Westhagen zu teilen, um eine übermäßig große Bebauung zu verhindern. Bei vielen Grundstücken stehe demnächst ein Generationswechsel an, sodass zum jetzigen Zeitpunkt eingegriffen werden kann, um auf die Entwicklung des Quartiers Einfluss nehmen zu können.

Da keine weiteren Fragen und Anregungen anstanden, bedankt Frau Wiechers sich für den konstruktiven Diskussionsverlauf und weist noch einmal darauf hin, dass Frau Schwalb, die zuständige Kollegin des Fachbereichs Stadtentwicklung, auch nach Abschluss dieser Bürgerbeteiligung für Fragen zur Verfügung stehen werde. Danach schließt Frau Wiechers die Versammlung.

gez.
Astrid Wiechers
Versammlungsleiterin

gez.
Isabel Schwalb
Schriftführerin

Anlage: Teilnehmerliste