Bauleitplanungsprogramm 2024

Gliederung

1 Einleitung
1.1 Allgemeines / Politische Zielvereinbarungen / Arbeitsschwerpunkte 2024
1.2 Ergänzende Bauleitplanverfahren 2023
1.3 Durchgeführte Bauleitplanverfahren 2023

2 Bauleitplanungsprogramm 2024
2.1 Ortsteil Buldern
2.2 Ortsteil Hausdülmen
2.3 Ortsteil Hiddingsel
2.4 Ortsteil Merfeld
2.5 Ortsteil Rorup
2.6 Ortsteil Dülmen / Dülmen-Kirchspiel

3 Anträge/Veränderungen
3.1 Anträge zur Bearbeitung von Bauleitplänen
3.2 In der Prioritätenliste zum Bauleitplanungsprogramm 2024 nicht enthaltene Planverfahren

4 Zusammenfassung

1. EINLEITUNG

1.1 Allgemeines / Politische Zielvereinbarungen / Arbeitsschwerpunkte 2024

Allgemeines

Seit dem Jahr 1993 werden die Arbeitsschwerpunkte und die Handlungsprioritäten für den Fachbereich Stadtentwicklung mit der Beschlussfassung über das jährliche Bauleitplanungsprogramm festgelegt.
Die Vielzahl der anstehenden Planverfahren und Nachfragen bzw. Anträge aus der Bürgerschaft, von Investoren und Vorhabenträgern auf Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen machen es erforderlich, die Abwicklung der Bauleitplanung transparent zu machen. Dabei gibt das Bauleitplanungsprogramm einen Handlungsrahmen als Leitlinie, der es jedoch gleichzeitig ermöglicht, flexibel auf neue Planerfordernisse zu reagieren.
Das Bauleitplanungsprogramm benennt nicht nur die anstehenden Bauleitplanverfahren und legt Handlungsprioritäten fest, sondern gibt darüber hinaus auch einen allgemeinen Überblick über weitere Aufgabenfelder und Arbeitsschwerpunkte, die ebenfalls die Tätigkeiten des Fachbereichs Stadtentwicklung prägen.
Gleichwohl ist es nicht Aufgabe des Bauleitplanungsprogramms, bereits über die konkreten Inhalte und Planaussagen der jeweiligen Verfahren zu entscheiden. Vielmehr erfolgt dieses dann gesondert im Zusammenhang mit der jeweiligen Beschlussfassung über die konkreten Bauleitplanverfahren bzw. sonstigen Planungen.

Das zentrale Kriterium für die Festlegung der Handlungsprioritäten bei der Entscheidung

über die Durchführung von Bauleitplanverfahren bildet weiterhin die jeweilige stadtentwicklungs- und wirtschaftsförderungspolitische Bedeutung der einzelnen Verfahren. Hierzu zählen im Wesentlichen Projekte, die im Ziel auf die wohnbauliche, gewerbliche oder infrastrukturelle Standortentwicklung ausgerichtet sind - dies sowohl in Dülmen-Mitte als auch innerhalb der Ortsteile -, oder aber auch bestehende Baurechte im Sinne einer Standortsicherung in erforderlichem Maße modifizieren oder ändern.

Da die Bauleitplanungsprogramme der vergangenen Jahre bereits umfänglich Fragestellungen wie z. B. hinsichtlich der Zusammenarbeit mit privaten Investoren im Bereich der städtebaulichen Planung, der Finanzierung von Folgekosten, des Einsatzes bodenordnerischer Instrumente, des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, etc. thematisiert haben, wird auf entsprechende inhaltliche Aussagen verwiesen.

Auf eine ausführliche Erläuterung zu sämtlichen im Verfahren befindlichen bzw. beabsichtigten Bauleitplänen wird erneut verzichtet, gleichzeitig jedoch in der Regel auf bestehende Beschlüsse Bezug genommen und darauf verwiesen.

Dem Thema „Fachkräftemangel“ kommt weiterhin - insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass langjährige Mitarbeitende in den Ruhestand treten - innerhalb des Fachbereiches Stadtentwicklung eine große Bedeutung zu.
Auch aktuell ist festzustellen, dass vakante Stellen bestehen, an deren Wiedersetzung gemeinsam mit dem Fachbereich Zentrale Dienste / Personal gearbeitet wird.

Politische Zielvereinbarungen

Für das Jahr 2024 werden die bereits bestehenden fachbereichs- und dezernatsübergreifenden Zielvereinbarungen fortgeschrieben und um entsprechende Maßnahmen ergänzt. Dies betrifft im Wesentlichen die inhaltliche und formale Begleitung von (Positiv-) Planungen privater Investoren als Grundlage für die Errichtung von Windenergie- und PV-Freiflächenanlagen, die Zusammenfassung und Ergänzung der bisherigen Beschlüsse und Konzepte zur Nahmobilität, die Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption im Zusammenhang mit dem Bildungscampus sowie die Konkretisierung von Maßnahmen und die Beantragung von Fördermitteln im Kontext mit dem erarbeiteten Innenstadtentwicklungskonzept.

Arbeitsschwerpunkte 2024

Das Bauleitplanungsprogramm 2024 umfasst nicht nur eine Auflistung anstehender Bauleitplanverfahren und die jeweilige Prioritätensetzung, sondern darüber hinaus – wie auch in den vergangenen Jahren - Erläuterungen zu den weiteren über die Bauleitplanung hinausgehenden Arbeitsschwerpunkten des Fachbereichs Stadtentwicklung.
Die Aufgabenbereiche, die insofern nicht unmittelbar durch die dem Bauleitplanungsprogramm beigefügte Anlage 2 (Prioritätenliste) erfasst werden, umfassen für das Jahr 2024 im Wesentlichen folgende Inhalte:

<u>Raumordnung und Landesplanung - Flächennutzungsplanung</u>

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) bildet als überörtliches und fachübergreifendes Raumordnungskonzept die Grundlage für die räumliche Entwicklung in unserem Bundesland. Durch Änderungen des LEP NRW in den vergangenen Jahren sind Festlegungen in Kraft getreten, an die der Regionalplan Münsterland angepasst werden muss.

Im Hinblick auf die Änderung des Regionalplans erfolgte zwischenzeitlich das Beteiligungsverfahren mit der Möglichkeit der Stellungnahme (vgl. hierzu Stellungnahme der Stadt Dülmen WF 132/2023). Die eingegangenen Stellungnahmen werden seitens der Bezirksregierung Münster ausgewertet. Gleichzeitig werden Vorschläge zur Erzielung einvernehmlicher Lösungen (Meinungsausgleich) erarbeitet, um Erörterungen mit den Beteiligten durchzuführen. Es bleibt abzuwarten, ob es einer Überarbeitung des Regionalplanentwurfes und ggf. eines erneuten Beteiligungsverfahrens bedarf, bevor ein Feststellungsbeschluss erfolgen kann (vgl. StoryMap zur Änderung des Regionalplans https://www.giscloud.nrw.de/regionalplan-muensterland.html).

Die o. g. Planungen und ihre jeweiligen Ziele und Grundsätze haben auch Auswirkungen auf die kommunale Bauleitplanung – hier u. A. auf die Quantität sowie auf die Verortung von Siedlungsflächen innerhalb von Dülmen-Mitte sowie innerhalb der Ortsteile Dülmens. Insoweit bleibt der Flächennutzungsplan an die Überarbeitung des Regionalplans anzupassen. Wie auch bisher werden unabhängig davon weiterhin einzelne Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes in Abhängigkeit der jeweiligen Notwendigkeit und in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster durchgeführt.
Da die Notwendigkeit zur Rücknahme von Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan im Falle der Darstellung zusätzlicher Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet (Flächentausch) weiterhin besteht, wird an dieser Stelle lediglich auf den bekannten Sachverhalt hierzu verwiesen.

Erneuerbare Energien

Der Sachliche Teilflächennutzungsplan „Windenergie“ ist seit dem 15.12.2022 wirksam. Die Stadt Dülmen verfügt damit über Steuerungsmöglichkeiten für den Ausbau der Windenergie. Auf dieser Grundlage wurden beim Kreis Coesfeld, der für die Prüfung und Genehmigung von Windenergieanlagen zuständig ist, erste Anträge durch Investoren gestellt.

Der Bund hat mit dem Windflächenbedarfsgesetz (WindBG) den Ländern verbindliche Flächenziele für den Ausbau der Windenergie vorgegeben. In Nordrhein-Westfalen sind für die Erreichung des Flächenbeitragswertes die regionalen Planungsträger verantwortlich. In dem zurzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplan werden Windvorranggebiete ausgewiesen, mit denen das Münsterland den vorgeschriebenen Flächenbeitragswert erreichen soll. Hierzu ist vorgesehen, auch die in den Flächennutzungsplänen der Kommunen des Münsterlandes dargestellten Konzentrationszonen für die Windenergie - soweit vorhanden - in den Regionalplan zu übernehmen. Hierzu zählen ebenfalls die planerischen Aussagen des Sachlichen Teilflächennutzungsplanes Windenergie der Stadt Dülmen. Dieser wird seine steuernde Wirkung und den damit einhergehenden Ausschluss der Errichtung von Windenergieanlagen außerhalb der dargestellten Konzentrationszonen bis zum Erreichen des Flächenziels, längstens aber bis zum 31.12.2027 entfalten.

Unter Berücksichtigung der im Entwurf des Regionalplanes definierten Ziele, nach denen die dort dargestellten Windenergiegebiete die Qualität von Rotor-Out-Flächen besitzen, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung im Juni 2023 den Beschluss gefasst, dass die Rotorblätter von Windenergieanlagen nicht innerhalb der im Sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windenergie“ dargestellten Konzentrationszonen liegen müssen (Rotor-Out-Beschluss, vgl. BA 099/2023).

Mit der 1. und 2. Änderung des Sachlichen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Dülmen für die Bereiche „Hanrorup“ und „Hövel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Windenergieanlagen geschaffen werden. Der ursprüngliche

Sachliche Teilflächennutzungsplan „Windenergie“ soll daher um zusätzliche Flächen ergänzt werden. Hinsichtlich weiterer Informationen zum Anlass, zu den Voraussetzungen und den Inhalten sowie zum weiteren Verfahren wird auf Pkt. 1.2 Ergänzende Bauleitplanverfahren dieses Berichtes verwiesen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 30.03.2023 das Konzept zur Durchführung von Bauleitplanverfahren zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen beschlossen (vgl. WF 044/2023). Im Ergebnis wurde die Verwaltung beauftragt, Anträge auf Aufstellung von Bebauungsplänen zum Zwecke der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage nach den Maßgaben des o. g. Konzeptes zu bewerten und der Stadtverordnetenversammlung einen auf dieser Grundlage vorbereiteten Beschluss zu Entscheidung über die Einleitung eines entsprechenden Verfahrens vorzulegen.
Hinsichtlich des seitens der Stadtverordnetenversammlung eingeleiteten Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freiflächen-Photovoltaikanlage Graute Kamp“ sowie der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Ausführungen zu Pkt. 1.2 Ergänzende Bauleitplanverfahren dieser Vorlage verwiesen.

Mit dem Bürgerenergiegesetz NRW vom 19.12.2023 (BürgEnG) ist zwischenzeitlich eine gesetzliche Grundlage für finanzielle Beteiligungen von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an der Windenergienutzung geschaffen worden. Im Wesentlichen sieht das BürgEnG vor, dass Vorhabenträger den Standortgemeinden ein Angebot zur Beteiligung machen müssen. Dabei sind verschiedene Beteiligungsmöglichkeiten denkbar. Die Planung und der Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen fallen hingegen nicht unter das Bürgerenergiegesetz.

Das diesjährige Bauleitplanungsprogramm macht deutlich, dass dem Thema „Energie“ neben sonstigen Nutzungszwecken wie „Wohnen“, „Gewerbe“, „Infrastruktur“, etc. ebenfalls eine hohe Bedeutung beizumessen ist. Dies spiegelt sich aktuell in den anstehenden Verfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Wind- wie auch der Solarenergie wieder.
Insofern bedarf es auch hier unter Berücksichtigung sonstiger zu bearbeitender stadtentwicklungspolitisch bedeutsamer Verfahren einer Entscheidung im Hinblick auf eine erforderliche Prioritätensetzung zur Bearbeitung anstehender Verfahren.
Wie bei allen anderen vorhabenbezogenen oder sonstigen Investorenplanungen ist es ebenfalls in jedem Einzelfall erforderlich, konkrete Planinhalte wie auch die Inhalte vertraglicher Regelungen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Umsetzung konkreter Maßnahmen mit den jeweiligen Vorhabenträgern bzw. Investoren abzustimmen.

Innenstadtentwicklung und - gestaltung

Das Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK) einschließlich Maßnahmenkatalog wurde nach einem vorangegangenen umfangreichen Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess am 28.09.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Hinsichtlich der inhaltlichen Aussagen, des Geltungsbereiches des Stadtumbaugebietes sowie der erarbeiteten Maßnahmen wird auf die Beschlussvorlage WF 176/2023 verwiesen.
Damit liegt nun eine aktuelle konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung der Innenstadt vor. Gleichzeitig dient das Innenstadtentwicklungskonzept als Basis zur Beantragung von Fördermitteln zur Umsetzung einzelner Maßnahmen. Die Verwaltung hat im Oktober 2023 die Gesamtmaßnahme „Lebendige Zentren – Stadtumbaugebiet Dülmen“ mit Projekten für eine Städtebauförderung angemeldet.

Das ISEK umfasst eine Vielzahl für die Weiterentwicklung der Innenstadt relevanter Bausteine. Eine wesentliche Grundlage für dessen Erarbeitung bildete die Verkehrsuntersuchung, deren Ergebnisse in das ISEK eingeflossen und somit Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungsprogramms für die Innenstadt sind. Diesbezüglich wird auf die gesonderte Berichterstattung zu den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung verwiesen (vgl. BA 235/2023).

Die in Dülmen bestehende Gestaltungssatzung (einschließlich –fibel) stellt eine wichtige Grundlage dafür dar, (bauliche) Veränderungen so zu steuern, dass die gestalterische Qualität des Stadtbildes gesteigert wird. Bekanntlich besteht Bedarf, Regelungen an neue Gegebenheiten und Themenfelder (z. B. Werbeanlagen, Handlungsspielräume für Solarenergie, energetische Sanierung, Dach- und Fassadenbegrünungen) anzupassen sowie die bestehende Fibel zur Erläuterung der textlichen und bildlichen Aussagen von Gestaltungsregeln gemäß den Vorgaben der Satzung zu überarbeiten. Diese Aufgaben sind Bestandteil des oben bereits erläuterten Förderantrages zum ISEK. In Abhängigkeit eines möglichen Förderbescheides, zu dem ca. Mitte des Jahres Aussagen erwartet werden, sollte sich dann der konkrete Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess anschließen.

Bekanntlich ist die Stadt Dülmen einem Projektaufruf des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) im Rahmen des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ gefolgt. Damit unterstützt der Bund Kommunen bei der Entwicklung ihrer Innenstädte und Zentren. Auf Grundlage des bewilligten Fördervolumens konnten im Jahr 2023 bereits erfolgreich Maßnahmen umgesetzt werden (Wildes Wochenende rund um den Wildpferdefang, Spielecontainer/Stadtquartier, Hütten für den Weihnachtsmarkt, etc.). Die Umsetzung wird im Jahr 2024 fortgesetzt. In diesem Zusammenhang steht auch die jüngst aufgelegte städtische Förderung „Fassaden- und Hofprogramm“ (vgl. BA 062/2023). Hier können seit dem 08.01.2024 Mittel beantragt werden.

Das im Jahr 2020 fortgeschriebene und beschlossene Einzelhandelskonzept (vgl. WF 078/2020) stellt mit seinen Aussagen u. A. zu zentralen Versorgungsbereichen, zur Dülmener Sortimentsliste, zu Nahversorgungs- und Sonderstandorten sowie mit seinen formulierten Ansiedlungsregeln auch weiterhin eine bedeutsame Grundlage zur Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung und damit eben auch zum Schutz der Dülmener Innenstadt dar. Das weiterhin bestehende Interesse unterschiedlicher Betreiber/Investoren, vorhandene Einzelhandels-Standorte erweitern oder auch neue Standorte entwickeln zu wollen, zeigt die Bedeutung dieses Themas.

Nachverdichtung

Da es der Stadt Dülmen bereits seit vielen Jahren ein Anliegen ist, Bauleitpläne auch für solche Bereiche zu entwickeln, die eine Nachverdichtung im wohnbaulichen Bestand ermöglichen, enthielten bereits die Bauleitplanungsprogramme zurückliegender Jahre regelmäßig Planverfahren für einzelne in Frage kommende Quartiere.
Zwischenzeitlich liegt ein für Dülmen-Mitte und die Ortsteile erarbeitetes s. g. Nachverdichtungskonzept vor, um das Thema insgesamt konzeptionell zu bearbeiten. Mit dem durch den Bauausschuss am 19.05.2022 beschlossenen Nachverdichtungskonzept wurde die Verwaltung insofern beauftragt, sich bei der städtischen Bauleitplanung zur Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere an dem erarbeiteten Konzept zu orientieren (vgl. hierzu WF 094/2022). Bei Vorliegen entsprechender Anträge aus der Bürgerschaft werden - aufbauend auf der im Nachverdichtungskonzept beschriebenen Vorgehensweise - seitens der Verwaltung zunächst die Eigentümer und Eigentümerinnen der innerhalb der jeweiligen Quartiere befindlichen Grundstücke zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, um die

konkreten Bau- und Nutzungsinteressen innerhalb der jeweiligen Bereiche zu ermitteln.
Im Ergebnis wurde im vergangenen Jahr ein mögliches Planverfahren für den Bereich „Reitacker“ (Dülmen-Mitte) bereits in das Bauleitplanungsprogramm 2023 aufgenommen. Vgl. hierzu auch Pkt. 2.6 dieser Beschlussvorlage. Unter dem Gesichtspunkt einer standortverträglichen Nachverdichtung erfolgt aktuell ebenfalls die Bearbeitung des Bebauungsplanes „Heidelohstraße“ (s. hierzu Pkt. 2.6 dieser Beschlussvorlage).
Im Jahr 2023 sind auf schriftlichem Wege keine Planungsabsichten für mögliche Nachverdichtungen innerhalb weiterer Quartiere an die Verwaltung herangetragen worden. Es bleibt abzuwarten, inwieweit bisher mündlich vorgetragene Planungsabsichten sich verfestigen.

Es gilt weiterhin, dass im Zusammenhang mit einer beabsichtigten Nachverdichtung zu ändernde rechtskräftige Bebauungspläne hinsichtlich der bestehenden Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen in der Regel auch im Hinblick auf weitere Festsetzungen zu prüfen bzw. zu überarbeiten sein werden. Darüber hinaus gehende Fragestellungen (z. B. immissionsschutzrechtliche sowie insbesondere auch erschließungs- und entwässerungstechnische Anforderungen) bleiben dabei ebenfalls dem jeweiligen Einzelfall vorbehalten. Sofern innerhalb der jeweiligen Plangebiete auch feststellbare ablehnende Haltungen gegenüber einer möglichen Nachverdichtung geäußert werden, sei darauf hingewiesen, dass sämtliche öffentlichen wie auch privaten Belange in die mit einem Planverfahren verbundene Abwägung einzubeziehen sind.

Umlegung

Die in der Vergangenheit durchgeführten Umlegungsverfahren haben gezeigt, dass dieses Instrument geeignet ist, um die im Vorfeld bzw. parallel erarbeiteten städtebaulichen Planungen umzusetzen.
Die Fortführung des Umlegungsverfahrens „Dörfer Geist“ im Ortsteil Hiddingsel steht in Abhängigkeit der Bereitstellung von erforderlichem Ersatzland für die innere Ortsumfahrung. Der Fachbereich Wirtschaftsförderung und Grundstücksmanagement prüft mögliche Optionen.

Soweit die anstehende Bauleitplanung zu ihrer Umsetzung die Durchführung weiterer Umlegungsverfahren erfordert, werden die notwendigen Anordnungen der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt.

LEADER-Region Hohe Mark – Im Herzen des Naturparks

Die Region „Hohe Mark – Im Herzen des Naturparks“ mit den Städten und Gemeinden Dorsten, Haltern am See, Heiden, Olfen, Raesfeld, Reken und Dülmen wurde im Landeswettbewerb als eine Region für die LEADER Förderung ausgewählt. Auf Grundlage der im Zusammenhang mit der Bewerbung erarbeiteten Regionalen Entwicklungsstrategie sollen mit den Fördermitteln Projekte unterstützt werden, die dazu beitragen, den ländlichen Raum als Wirtschafts-, Lebens- und Erholungsraum zu stärken (vgl. WF 228/2021).
Die Koordination und Unterstützung der „Lokalen Aktionsgruppe“, die neben den Vertretern der beteiligten Kommunen aus Wirtschafts- und Sozialpartnern der Region besteht, wird weiter vom Regionalmanagement übernommen. Nach einer europaweiten Ausschreibung hat das Büro projaegt GmbH, Ahaus den Zuschlag hierfür erhalten.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen von Stadtentwicklungsprozessen kommt der Beteiligung der Öffentlichkeit eine wichtige Rolle zu. Regelmäßig werden nicht nur zu den anstehenden formellen Bauleitplanverfahren sondern auch zu zahlreichen bedeutsamen informellen Planungen bzw. Infrastrukturprojekten Öffentlichkeitsbeteiligungen in unterschiedlichen Formaten (Workshops, Stadtspaziergänge, kartenbasierte Online-Beteiligungen, Erklär-Videos, Livestream über den städtischen You Tube Kanal, etc.) durchgeführt.

Digitalisierung / GIS

Der Fachbereich Stadtentwicklung hat bereits im Jahr 1997 die Grundlage für die Einführung und die kontinuierliche Weiterentwicklung des städtischen Geographischen Informationssystems (GIS) geschaffen.
Das vorhandene WebGIS bietet nicht nur Geobasisdaten wie das Liegenschaftskataster, topographische Karten und Luftbilder, sondern darüber hinaus umfangreiche Informationen zu zahlreichen Themenbereichen innerhalb der Stadtverwaltung, die allen Mitarbeitenden für die tägliche Arbeit zur Verfügung stehen. Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf die Berichtsvorlage (BA 048/2024) zur Weiterentwicklung des Geographischen Informationssystems (GIS) der Stadt Dülmen verwiesen.
Darüber hinaus befindet sich das Geoportal für Bürgerinnen und Bürger mit unterschiedlichen Übersichtskarten und Informationen im Aufbau (https://www.duelmen.de/geoportal).

Seit 2007 nutzt der Fachbereich Stadtentwicklung den Planungsinformations- und Beteiligungsserver der Fa. tetraeder.com GmbH. Über das Portal werden seitdem die Öffentlichkeit (2. Phase) sowie auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanung – bisher zusätzlich zur Papierform - online beteiligt. Das Format ermöglicht, sich unabhängig von Zeit und Ort zu informieren und online eine Stellungnahme abzugeben.
Das im Sommer 2023 in Kraft getretene „Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften“ bekräftigt die bisherige Vorgehensweise zur Online-Beteiligung. In der bisher geltenden Fassung erfolgte die Auslegung der Entwürfe der Bauleitplanung samt Begründung in Papierform. Zusätzlich mussten die Unterlagen in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden. Mit der Gesetzesänderung fällt die örtliche Auslegung als Regelfall der Öffentlichkeitsbeteiligung weg. Stattdessen sind die Entwürfe der Bauleitpläne sowie die weiteren Unterlagen im Internet zu veröffentlichen.
Ebenfalls erfolgt über ein entsprechendes Modul zur Bearbeitung von Vorkaufsrechtsanträgen seit einigen Jahren die automatisierte Erstellung von Zeugnissen und Gebührenbescheiden. Hier haben sich bereits zahlreiche Notare und Notarinnen angeschlossen.
Darüber hinaus wurde im Fachbereich Stadtentwicklung ein kartenbasiertes Tool zur Online-Beteiligung im Rahmen informeller Planungen entwickelt und in den vergangenen Jahren bereits vielfach – auch bei Maßnahmen anderer Fachbereiche - erfolgreich eingesetzt (u. A. Sportplatz „An den Wiesen“, ISEK, Zukunftsfähige Innenstadt und Zentren).

Mobilität

Zu den weiteren über die Bauleitplanung hinausgehenden Arbeitsschwerpunkten des Fachbereichs Stadtentwicklung zählt auch das Themenfeld „Mobilität“.
Die kommunalen Maßnahmen im Handlungsfeld Mobilität unterscheiden sich deutlich im Hinblick auf Zielgruppen, Umfang und Laufzeit. Es sind diverse Fachbereiche innerhalb der Verwaltung und verschiedene politische Gremien in unterschiedlicher Tiefe involviert.

Es ist festzustellen, dass eine hinreichende Sachdarstellung zu den unterschiedlichen Themenfeldern und Maßnahmen inzwischen den Rahmen des Bauleitplanungsprogramms sprengen würde.

Mit dem Leitantrag „Mobilität“ der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 21.02.2023 wurde die Verwaltung u. A. beauftragt, die bisherigen Beschlüsse und Konzepte zur Nahmobilität ergänzt um weitere Punkte zusammenzufassen und regelmäßig über den Sachstand zu berichten (vgl. UA 063/2023). Damit soll erreicht werden, die einschlägigen Inhalte vorliegender Konzepte und anderer dazu gefasster Beschlüsse sowie die durch den Antrag neu zu ergänzenden Maßnahmen zu einer Gesamtübersicht zusammenzuführen.

Da die Stelle „Mobilitätsmanagement“ im vergangenen Jahr ca. 6 Monate nicht besetzt war und auch nicht eher besetzt werden konnte, wird diese Aufgabe aktuell schwerpunktmäßig bearbeitet – verbunden mit dem Ziel, Ergebnisse zeitnah und dann neben diesem Bauleitplanungsprogramm als eigenständige Gesamtschau vorlegen zu können.

1.2 Ergänzende Bauleitplanverfahren 2023

Im Verlauf des vergangenen Jahres wurden über das Bauleitplanungsprogramm 2023 hinaus folgende Planverfahren eingeleitet:

Sachlicher Teilflächennutzungsplan Windenergie, I. Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.12.2023 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Sachlichen Teilflächennutzungsplans für den Bereich Hanrorup gefasst. Anlass ist ein Antrag der Bürgerwindpark Rorup Entwicklungs GbR. So besteht die Planungsabsicht, einen interkommunalen Bürgerwindpark mit bis zu acht Windkraftanlagen auf den Gebieten der Städte und Gemeinden Billerbeck, Coesfeld, Nottuln und Dülmen errichten und betreiben zu wollen (vgl. WF 223/2023). Für das Stadtgebiet Dülmen ist dabei die Errichtung einer Windenergieanlage vorgesehen.
Mit dem Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Es handelt sich um eine Investorenplanung. Wie bereits im Rahmen der o. g. Beschlussvorlage dargelegt, steht die Durchführung dieses Verfahrens unter dem Vorbehalt der Umsetzung eines gemeindeübergreifenden Windparks. Eine landesplanerische Anfrage wurde zwischenzeitlich gestellt.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, das erforderliche Bauleitplanverfahren im Jahr 2024 schwerpunktmäßig zu bearbeiten.
Eine Einordnung des Planverfahrens erfolgt unter 2.5 Rorup – Energie.

Sachlicher Teilflächennutzungsplan Windenergie, II. Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.12.2023 ebenfalls den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Sachlichen Teilflächennutzungsplans für den Bereich Hövel gefasst. Anlass ist ein Antrag der Bürgerwindpark Nottuln-Gladbeck GbR. Deren Planung sieht die Errichtung und den Betrieb eines interkommunalen Bürgerwindparks mit fünf Windkraftanlagen auf den Gebieten der Stadt Dülmen und der Gemeinde Nottuln vor (vgl. WF 224/2023). Für das Stadtgebiet Dülmen ist die Errichtung einer Windenergieanlage vorgesehen.
Mit dem Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Es handelt sich um eine Investorenplanung. Analog zum Vorgehen zur 101. Änderung des

Sachlichen Teilflächennutzungsplans steht die Durchführung auch dieses Planverfahrens unter dem Vorbehalt der Umsetzung eines gemeindeübergreifenden Windparks. Eine landesplanerische Anfrage wurde zwischenzeitlich gestellt.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, das erforderliche Bauleitplanverfahren im Jahr 2024 schwerpunktmäßig zu bearbeiten.
Eine Einordnung des Planverfahrens erfolgt unter 2.5 Rorup – Energie.

Freiflächen-Photovoltaikanlage Graute Kamp

Anlässlich des Antrages eines Vorhabenträgers auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 07.12.2023 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens sowie der damit einhergehenden 103. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Planung sieht die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage auf einer ca. 10,9 ha großen, bisher als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzten Teilfläche eines Grundstückes unmittelbar östlich der Ortslage Buldern vor (vgl. hierzu WF 209/2023 sowie 210/2023).
Das seitens des Vorhabenträgers bestehende Interesse an einer zeitnahen und prioritären Bearbeitung erforderlicher Planverfahren ist selbstverständlich nachvollziehbar. Allerdings ist im Hinblick auf die Einordnung eines möglichen Planverfahrens in das Bauleitplanungsprogramm unter Berücksichtigung aller zur Bearbeitung anstehenden Bauleitplanverfahren und der jeweiligen stadtentwicklungspolitischen Bedeutung zu entscheiden. Da es derzeitig noch der Klärung unterschiedlicher Fragestellungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben bedarf, wird vorgeschlagen, im laufenden Jahr zunächst Vorarbeiten vorzunehmen und diese unter den Vorbehalt der weiteren Prüfergebnisse zu stellen.

Die Einordnung der zur Bearbeitung anstehenden Planverfahren erfolgt unter 2.1 Buldern – Energie.

1.3 Durchgeführte Bauleitplanverfahren 2023

Im Laufe des Jahres 2023 konnte folgendes Planverfahren abgeschlossen und damit zur Rechtskraft gebracht werden:

Linnerstraße, Teil II, I. Änderung

Das Plangebiet der I. Änderung des Bebauungsplanes „Linnertstraße – Teil II“ erstreckt sich auf den Standortbereich Tiberbach / Koppelweg / verlängerte Linnertstraße. Die Zielsetzung der Planung war im Wesentlichen auf die Schaffung einer nachfragegerechten Erschließung ausgerichtet (vgl. hierzu WF 193/2019).
Die Planung erlangte mit öffentlicher Bekanntmachung am 17.04.2023 Rechtskraft.

Darüber hinaus wurden einige weitere Verfahren im Verlauf des vergangenen Jahres bereits so weit vorbereitet, dass davon auszugehen ist, diese zeitnah zum Abschluss bringen zu können.

2. BAULEITPLANUNGSPROGRAMM 2024

Im Folgenden werden die Planverfahren und deren Einordnung in die Systematik der Bearbeitungsprioritäten erläutert. Die Reihenfolge ergibt sich aufgrund der Gliederung nach den Ortsteilen und den jeweiligen inhaltlichen Schwerpunkten.
Die beigefügte Anlage 2 (Prioritätenliste) listet die Verfahren auf und gibt Erläuterungen zu der jeweiligen Bearbeitung: Durchführung von Vorarbeiten, schwerpunktmäßige Bearbeitung, Abschluss des Verfahrens.
Nahezu jedes Bebauungsplanverfahren (Neuaufstellung, Änderung, vorhabenbezogener Bebauungsplan) bedarf in der Regel auch eines parallel durchzuführenden Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich einer landesplanerischen Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster. Mit Ausnahme der selbständigen Verfahren zur Änderung des Sachlichen Teilflächennutzungsplanes Windenergie erfolgen im Rahmen der Prioritätenliste jedoch keine weiteren Erläuterungen hierzu.
Wie bereits in den zurückliegenden Jahren zeigt sich auch weiterhin, dass die durchgeführten bzw. zur Bearbeitung anstehenden Planverfahren aufgrund von Gesetzgebung und obergerichtlicher Rechtsprechung sowie aufgrund stetig steigendender inhaltlicher Maßgaben eine enorme Komplexität umfassen. Die damit verbundenen Anforderungen an die Durchführung von Planverfahren (s. u. A. Rechtsfragen i. Z. m. „DÜMO“ sowie „Südumgehung“) sind weiterhin mit erheblichem Personalaufwand innerhalb wie auch außerhalb des Fachbereiches Stadtentwicklung verbunden.
Im Zusammenhang mit einer Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan „Erweiterung Dümo Reisemobile“ hat das zuständige Gericht jüngst den Antrag als begründet angesehen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage lagen die Entscheidungsgründe in schriftlicher Form noch nicht vor. In Abhängigkeit dessen ist über das weitere Vorgehen und die dazu erforderlichen Maßnahmen zu entscheiden.
Vor dem Hintergrund des Urteils des Verwaltungsgerichts Münster von Anfang 2023 zur Allee der geplanten Südumgehung hatte die Stadt Dülmen zwischenzeitlich nach Überarbeitung der erforderlichen Unterlagen einen neuen Antrag auf Befreiung vom gesetzlichen Alleenschutz vorgelegt. In der Sitzung des Beirates der Unteren Naturschutzbehörde wurde über die bisherigen Alternativen zur Streckenführung der Südumgehung hinausgehend im mündlichen Vortrag seitens eines der Beiratsmitglieder eine davon abweichende Alternative skizziert, die nach mehrheitlicher Auffassung des Beirates einer weitergehenden Prüfung unterzogen werden soll.

2.1 Ortsteil Buldern

Wohnen

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Raiffeisenring“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche wie auch für eine gewerbliche Entwicklung geschaffen. Seitens des Fachbereiches Wirtschaftsförderung / Grundstücksmanagement konnten die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Flächen erworben werden. Nach Fertigstellung des Kreisverkehrs wird aktuell die Ausschreibung der innergebietlichen Erschließungsmaßnahmen vorbereitet.

Vor dem Hintergrund der weiteren Entwicklung des Ortsteils Buldern gilt es, zukünftige Wohnbauflächenbedarfe im Blick zu behalten. Zunächst erfolgt jedoch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Raiffeisenring“.

Energie

Graute Kamp

Vgl. hierzu Pkt. 1.2 dieser Beschlussvorlage

2.2 Ortsteil Hausdülmen

Wohnen

Hausdülmen IX

Für den Bereich zwischen der Straße „Gausepatt“, den Wohnbaugrundstücken an der Straße „Perdekamp“, der Straße „Koppelwiesenweg“ und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Linnertstraße, Teil II“ in gedachter östlicher Verlängerung der Linnertstraße liegt ein Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vor. Die Flächen, die sich in Privateigentum befinden, stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dar. Mit der Schaffung entsprechenden Baurechtes geht die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Borgplacken“ für den Bereich des in Rede stehenden Plangebietes, der hier noch die Festsetzung eines Gewerbegebietes beinhaltet, einher.
Vor einer Fortführung des Planverfahrens erfolgt zunächst die Umsetzung der sich im Eigentum der Stadt befindlichen wohnbaulichen Flächen „Linnertstraße, Teil II“ (im Anschluss an das bestehende Wohngebiet Koppelbusch/Perdebände).

2.3 Ortsteil Hiddingsel

Wohnen

Mit dem seit dem Jahr 1984 rechtskräftigen Bebauungsplan „Nosterkamp“ sowie darüber hinaus mit begrenzt für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehenden Nachverdichtungspotenzialen innerhalb des ebenfalls rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schützenstraße / Weberstraße“ stehen unter regional- und landesplanerischen Gesichtspunkten grundsätzlich hinreichend Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Die in Rede stehenden Flächen befinden sich in Privateigentum, eine Umsetzung der Planungen erfolgte bisher nicht.
Im Hinblick auf eine weitere Wohnbauflächenentwicklung innerhalb des Ortsteils Hiddingsel sind aktuell zwei Perspektivflächen im Gespräch. Im Rahmen einer Bürgerversammlung Ende 2023 stellte die Stadtverwaltung zwei Varianten - Entwicklung des Bereiches Nosterkamp oder eine Erweiterung des Baugebietes Graskamp/Dreischkamp – zur Diskussion. Um eine möglichst bedarfsgerechte Lösung für Hiddingsel zu finden, hat die Stadt zunächst eine Online-Umfrage freigeschaltet, um genauere Informationen zu der Zahl der Interessenten als auch zu der gewünschten baulichen Gestaltung zu erhalten.
Im Falle einer Umsetzung des Bebauungsplanes „Nosterkamp“ ist vor einer Flächenentwicklung von einer Überarbeitung der bisherigen Planinhalte auszugehen, im Falle einer Entwicklung des Bereiches „Graskamp/Dreischkamp“ wären die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zunächst erstmalig zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, dass den landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung Rechnung getragen wird.
Die Bearbeitung von Arbeitsschritten im Zusammenhang mit einer erforderlichen Bauleitplanung steht im Kontext mit der Entscheidung für die weitere Flächenentwicklung.

2.4 Ortsteil Merfeld

Wohnen

Kornkamp Erweiterung

Mit den Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kornkamp, Erweiterung“ sowie der damit einhergehenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung einer im Eigentum der Stadt Dülmen stehenden Fläche am südöstlichen Rand der Ortslage Merfeld geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, den Satzung- bzw. Feststellungsbeschluss dem Bauausschuss in seiner Sitzung am 05.03.2024 sowie der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 14.03.2024 zur Beratung und Entscheidung vorzulegen (vgl. hierzu BA 025/2024 sowie BA 027/2024). Eine Umsetzung der Planungen setzt unabdingbar zunächst den Abschluss der erforderlichen archäologischen Untersuchungen voraus.

2.5 Ortsteil Rorup

Wohnen

Pastor-Rück-Straße, Erweiterung

Seitens der Stadt Dülmen wurden Flächen, die sich im östlichen Anschluss an das Wohngebiet „Pastor-Rück-Straße“ befinden, erworben. Damit verbunden ist die Planungsabsicht, diese wohnbaulich zu entwickeln. Die erforderlichen Bauleitplanverfahren wurden bereits in das Bauleitplanungsprogramm aufgenommen.
Im aktuellen Entwurf des Regionalplans Münsterland ist das Areal als Potenzialbereich für allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt.
Mit einer beabsichtigten Ausweisung zusätzlicher wohnbaulicher Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen geht bekanntlich gleichzeitig eine Rücknahme bereits dargestellter aber noch nicht in Anspruch genommener Flächen an anderer Stelle im Flächennutzungsplan einher.
Unter Berücksichtigung sonstiger prioritär zu bearbeitender Planungen ist beabsichtigt, im Jahr 2025 mit den planerischen Vorarbeiten zu beginnen.

Energie

Sachlicher Teilflächennutzungsplan Windenergie, I. Änderung

vgl. hierzu Pkt. 1.2 dieser Beschlussvorlage

Sachlicher Teilflächennutzungsplan Windenergie, II. Änderung

vgl. hierzu Pkt. 1.2 dieser Beschlussvorlage

Gewerbe

Gewerbegebiet Empter Weg, Erweiterung

Die Stadt Dülmen ist Eigentümerin von Flächen, die sich im östlichen Anschluss an das bestehende „Gewerbegebiet Rorup – Empter Weg“ befinden.
Ziel ist es hier, perspektivisch Optionen für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes zu entwickeln. Im Entwurf des Regionalplans Münsterland ist der in Rede stehende Bereich als Potenzialbereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt.

Eine schwerpunktmäßige Bearbeitung erforderlicher Bauleitplanverfahren ist auch aktuell nicht angezeigt.

2.6 Ortsteil Dülmen / Dülmen-Kirchspiel

Wohnen

GVZ Dernekamp, III. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf Flächen, die im Süden durch die Straße „Auf der Laube“, im Westen durch den Fröbelkindergarten und die Grundschule Dernekamp, im Nordosten durch die Lüdinghauser Straße sowie im Südosten durch einen bestehenden Wirtschaftsweg begrenzt werden. Unter Einbezug sowohl städtischer als auch privater Flächen im Bereich des Mühlengrundstückes wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohngebietes mit Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten, einer gemischten Baufläche, einer öffentlichen Grünfläche sowie der notwendigen Erschließung zu schaffen.
Nachdem zwischenzeitlich die Veröffentlichung im Internet durchgeführt wurde, ist beabsichtigt, die erforderlichen Bauleitplanverfahren im laufenden Jahr zum Abschluss zu bringen.
(Anmerkung: Die Bezeichnung des Bebauungsplanverfahrens „GVZ Dernekamp“ stammt noch aus der ursprünglichen Planungsabsicht, ein Grundversorgungszentrum (GVZ) im weiteren Verlauf der Lüdinghauser Straße, südlich des bestehenden Mühlengebäudes errichten zu wollen.)

Heidelohstraße

Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens, dessen Plangebiet im Süden durch die Straße „Peppermühl“, im Westen durch die Straße „Westhagen“, im Norden durch den Hinderkingsweg und im Osten durch die Heidelohstraße begrenzt wird, ist es, den bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen im Hinblick auf eine standortverträgliche und moderate bauliche Nachverdichtung anzupassen. Dabei soll ein sachgerechter Ausgleich der Interessen, die einerseits der Erhaltung des gewachsenen Gebietscharakters und andererseits der Nutzungsintensivierung gelten, herbeigeführt werden.
Nachdem die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 10.08.2023 durchgeführt wurde, ist nunmehr beabsichtigt, dem Bauausschuss in seiner Sitzung am 05.03.2024 und der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 14.03.2024 den Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes zur Beratung und Entscheidung sowie anschließender Veröffentlichung im Internet vorzulegen (vgl. hierzu BA 044/2024).
Zur Sicherung der Planung und der in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss ausgeführten städtebaulichen Zielsetzung wurde im Dezember 2023 eine Veränderungssperre erlassen (vgl. hierzu BA 207/2023).

Espeter und Tewes

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 15.11.2023 den Beschluss gefasst, die mit Schreiben vom 19.10.2023 beantragte Änderung des Bebauungsplans „Espeter und Tewes“ in das Bauleitplanungsprogramm aufzunehmen und eine Entscheidung über die zeitliche Bearbeitung im Zusammenhang mit dem Bauleitplanungsprogramm 2024 vorzunehmen.
Dabei ist das zugrundeliegende Konzept auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung der aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen der Bischof-Kaiser-Straße, der Lüdinghauser Straße, der Straße „Reitacker“ und der Gehölzfläche an der Grenze zum Baugebiet „Am Haselbach“ ausgerichtet. Im Hinblick auf weitergehende inhaltliche Informationen wird auf die Beschlussvorlage BA 225/2023 verwiesen. Es handelt sich um eine Investorenplanung.

Eine schwerpunktmäßige Bearbeitung der erforderlichen Planverfahren (Bebauungsplan sowie Änderung des Flächennutzungsplanes) ist für das Jahr 2024 vorgesehen.

Buschwiesen

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.12.2023 den bisherigen Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugunsten eines neuen Aufstellungsbeschlusses für einen konventionellen Angebotsbebauungsplan aufgehoben (vgl. BA 212/2023).
Das dem Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zugrundeliegende Konzept des Investors sieht die Realisierung von acht Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise sowie die Realisierung von drei Mehrfamilienhäusern in dreigeschossiger Bauweise vor. Die Erschließung des Plangebiets soll über eine Stichstraße mit Anbindung an die Straße „Olfener Weg“ erfolgen.
Es handelt sich um eine Investorenplanung. Dabei steht die Planung unter dem Vorbehalt der abschließenden Prüfung offener, insbesondere erschließungstechnischer Fragestellungen.

Für das Jahr 2024 ist beabsichtigt, die erforderlichen Planverfahren (B-Plan sowie 88. Änderung des Flächennutzungsplanes) schwerpunktmäßig zu bearbeiten.

Reitacker

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanungsprogramm 2023 wurde bereits über das Thema einer möglichen Nachverdichtung für einen Bereich zwischen den Straßen „Reitacker“ und „Lindenweg“ sowie der Weidenstraße und der Lüdinghauser Straße berichtet. So wurden bereits zuvor die Eigentümer und Eigentümerinnen der dort befindlichen Grundstücke zu einem Gespräch eingeladen, um in einem informellen Rahmen die Entwicklungsmöglichkeiten, die konkreten Bauabsichten wie auch die Akzeptanz einer möglichen Nachverdichtung mündlich zu erörtern. Im Ergebnis wurde ein Planverfahren zwar bereits grundsätzlich in das Bauleitplanungsprogramm aufgenommen, eine schwerpunktmäßige Bearbeitung jedoch zunächst einmal zurückgestellt.
Innerhalb des Plangebietes sind nicht nur die Interessen der beteiligten Eigentümer und Eigentümerinnen z. T. grundlegend unterschiedlich, auch die individuellen und grundstücksbezogenen Voraussetzungen unterscheiden sich deutlich. Erste verwaltungsinterne Prüfungen haben zwischenzeitlich gezeigt, dass es erheblichen und z. T. auch kostenintensiven Klärungsbedarf zu bedeutsamen Fragen wie Entwässerung, Erschließungszuwegungen in das Hinterland, Berücksichtigung brandschutztechnischer Anforderungen, etc.

gibt.
Insoweit bleibt zum derzeitigen Zeitpunkt offen, ob und in welchem Umfang eine Hinterlandbebauung möglich und vor dem Hintergrund der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort von den Eigentümern und Eigentümerinnen im Ergebnis gewünscht ist.

Es wird vorgeschlagen, im laufenden Jahr weitergehende grundlegende Fragestellungen mit den entsprechenden weiteren Fachabteilungen in der Verwaltung zu beleuchten und mit den Betroffenen zu erörtern. Die Einleitung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens steht in Abhängigkeit der Ergebnisse.

Gausepatt, V. Änderung und Ergänzung

Die Beschlüsse zur Einleitung der Verfahren zur V. Änderung des Bebauungsplanes „Gausepatt“ für einen Bereich zwischen der Halterner Straße, der Jahnstraße, der Straße „Moorkamp“, dem Burgweg und der Hülstener Straße sowie zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits im Jahr 2018 gefasst (vgl. hierzu BA 269/2018 und WF 266/2018). Die Zielsetzung des zugrundeliegenden Antrages eines Investors ist im Wesentlichen darauf gerichtet, die bisherigen Grundstücksflächen südlich der Straße „Moorkamp“, für die der rechtskräftige Bebauungsplan aktuell die Festsetzung von Gewerbegebieten beinhaltet, einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.
Die kommunale Bauleitplanung ist unabdingbar an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gebunden. Wie bereits oben dargelegt, befindet sich der Regionalplan aktuell im Änderungsverfahren. Der aktuelle Planentwurf sieht eine Darstellung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vor. Es handelt sich um eine Investorenplanung.
Unter Berücksichtigung des Verfahrensstandes zur Änderung des Regionalplans sieht das diesjährige Programm für die erforderlichen Bauleitplanverfahren erste Vorarbeiten im laufenden Jahr vor.

Wohnen / Infastruktur

Bauland an der Schiene

Mit dem durch die Stadtverordnetenversammlung im Sommer 2021 gefassten Beschluss über den Rahmenplan „Quartier Baumschulenweg“ wurde die Verwaltung beauftragt, diesen für die weitere Entwicklung des Quartiers zugrunde zu legen (vgl. hierzu WF 121/2021).
Die in Rede stehenden Flächen befinden sich nahezu vollständig in Privateigentum. Im Hinblick auf die weitere Flächenentwicklung bedarf es der inhaltlichen Konkretisierung des Konzeptes sowie insbesondere der Abstimmung mit den Flächeneigentümern, unter welchen Voraussetzungen eine Umsetzung der Planungen erfolgen kann.

Die Durchführung von Bauleitplanverfahren steht unter dem Vorbehalt der Klärung o. g. Rahmenbedingungen.

Infrastruktur

Der Schaffung von Baurecht für die Bereitstellung unterschiedlicher Infrastruktureinrichtungen hat eine große Bedeutung. Vor dem Hintergrund der jeweiligen stadtentwicklungspolitischen Bedeutung ist es angezeigt, bestehende Personalkapazitäten im erforderlichen Umfang auf diese Planverfahren zu richten.

Paul-Gerhardt-Schule

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 30.03.2023 die Beschlüsse zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie zur 100. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Borkener Straße / Merfelder Straße gefasst (vgl. hierzu BA 027/2023 sowie BA 026/2023).

Vor dem Hintergrund ihrer stadtentwicklungspolitischen Bedeutung werden die erforderlichen Planverfahren im Jahr 2024 schwerpunktmäßig bearbeitet.

Bildungscampus

In ihrer Sitzung am 30.03.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung die Beschlüsse zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie zur 98. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst (vgl. hierzu BA 008/2023 sowie BA 022/2023).

Im Zusammenhang mit der Fortführung der Planverfahren bedarf es zunächst der weiteren Klärung erforderlicher Rahmenbedingungen.

Auf den Lehmkuhlen, Erweiterung

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf den Lehmkuhlen“ liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes im Bereich Nordlandwehr/An der Lehmkuhle vor. Im Zusammenhang mit dem Bau einer neuen Feuer- und Rettungswache sowie weiterer Einrichtungen des Kreises kommt diesem Standort eine besondere Bedeutung zu.
In seiner Sitzung am 29.11.2023 hat der Kreisausschuss den Beschluss gefasst, die Kreisverwaltung zu beauftragen, die Planung einer Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) voranzutreiben und unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit die dafür notwendigen Planungen in die Wege zu leiten. Die Feuerwehrtechnische Zentrale soll im Bereich Nordlandwehr/Billerbecker Straße errichtet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück ist hierfür erforderlich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche aktuell als gewerbliche Baufläche dargestellt.
Für die Bauleitplanung ist von Bedeutung, die Planungen des Kreises und die der Stadt Dülmen weiterhin aufeinander abzustimmen.

Einzelhandel

Nahversorgung Dernekamp

Es ist Ziel, die Nahversorgung im Dernekamp – insbesondere unter Berücksichtigung der weiteren Siedlungsentwicklung - sicherzustellen. Im Hinblick auf eine konkrete Standortentwicklung werden seitens einer Betreiberfirma aktuell die erforderlichen Rahmenbedingungen abgeklärt. Im Übrigen wird auf die nichtöffentliche Beschlussvorlage WF 250/2022 verwiesen.
Auf Grundlage einer vorliegenden städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung und unter Berücksichtigung weiterer erforderlicher Abstimmungen hat die Bezirksregierung Münster eine landesplanerische Zustimmung für den Standortbereich Dernekamp grundsätzlich in Aussicht gestellt.
Es handelt sich um eine Investorenplanung. Die Durchführung der erforderlichen Planverfahren im Sinne eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht in Abhängigkeit der Ergebnisse noch offener Fragestellungen seitens der Betreiberfirma.

Nahversorgungsstandorte Münsterstraße

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungsstandorte Münsterstraße“ sowie für die Aufhebung der beiden Einleitungsbeschlüsse „Münsterstraße / Nordlandwehr, I. Änderung“ und „Münsterstraße / Gemarkenweg, I. Änderung“ ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (vgl. hierzu WF 235/2019).

Die Fortführung des Bauleitplanverfahrens steht in Abhängigkeit der weiteren Entwicklungen innerhalb des Planbereiches.

Gewerbe

Industriegebiet Dernekamp, Teil VII, III. Änderung und Erweiterung
Industriegebiet Dernekamp, Teil VIII

Die Zielsetzung der Planungen ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, die Sicherung der baulichen Entwicklung sowie die Überarbeitung weiterer Planaussagen. Diese umfasst dabei auch eine Anpassung der bestehenden planerischen Aussagen hinsichtlich der bisher zugunsten eines Stammgleises vorgehaltenen jedoch brachliegenden Flächenpotenziale und deren Integration in das städtebauliche Nutzungskonzept.
Nachdem die Veröffentlichung im Internet Ende 2023 durchgeführt wurde, bedarf es aktuell noch der Klärung einzelner Fragestellungen. Es ist beabsichtigt, die erforderlichen Satzungsbeschlüsse zeitnah zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.

Gewerbegebiet Ostdamm, Industriegebiet Dernekamp - Teil I, V, und VI

Die Bearbeitung der in den vergangenen Jahren abgeschlossenen Verfahren zur Änderung gewerblicher Bebauungspläne hat gezeigt, von welcher Wichtigkeit die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb der vornehmlich gewerblich oder industriell geprägten Gebiete ist. Insoweit besteht weiterhin die Zielsetzung, bisher noch nicht überarbeitete rechtskräftige Bebauungspläne entsprechend anzupassen.
Insoweit bleiben die o. g. Bebauungspläne, deren Einleitungsbeschlüsse mit eben dieser Zielsetzung gefasst wurden, weiterhin Bestandteil des aktuellen Bauleitplanungsprogramms.
Eine ggf. prioritäre Bearbeitung steht dabei im unmittelbaren Zusammenhang mit möglichen Veränderungen innerhalb der jeweiligen Planungsbereiche.

3. ANTRÄGE / VERÄNDERUNGEN

3.1 Anträge zur Bearbeitung von Bauleitplänen

Auch im Jahr 2023 wurden unterschiedliche Anträge gestellt, für konkrete Plangebiete das jeweils erforderliche Planungsrecht zu schaffen.
Die betroffenen Planbereiche sowie die damit einhergehenden Planungsanlässe wurden bereits in den Aussagen dieses Berichtes benannt und erläutert.
Insoweit wird hinsichtlich der Planungen auf die jeweiligen Kapitel des Sachberichtes verwiesen:

- Sachlicher Teilflächennutzungsplan Windenergie, I. Änderung: vgl. Pkt. 1.2 Ergänzende Bauleitplanverfahren 2023

- Sachlicher Teilflächennutzungsplan Windenergie, II. Änderung: vgl. Pkt. 1.2 Ergänzende Bauleitplanverfahren 2023

- Freiflächen-Photovoltaikanlage Graute Kamp: vgl. Pkt. 1.2 Ergänzende Bauleitplanverfahren 2023

- Espeter und Tewes: vgl. Pkt. 2.6 Dülmen/Dülmen-Kirchspiel - Wohnen

3.2 In der Prioritätenliste zum Bauleitplanungsprogramm 2024 nicht enthaltene Planverfahren

Das jährliche Bauleitplanungsprogramm konzentriert sich bekanntlich vornehmlich auf aktuelle Arbeitsschwerpunkte. Im Ergebnis führt das dazu, dass verschiedene Bebauungspläne auch weiterhin nicht Gegenstand der aktuellen Prioritätenliste des Bauleitplanungsprogramms sind. Das wiederum bedeutet nicht, dass diese Planungen nicht auch zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden können und auch sollen.
Um deutlich zu machen, welche Bauleitpläne nicht in der Prioritätenliste zum Bauleitplanungsprogramm 2024 enthalten sind, erfolgt hierzu im Rahmen der Anlage 2, „In der Prioritätenliste zum Bauleitplanungsprogramm 2024 nicht enthalten“, eine ergänzende Auflistung – differenziert danach, für welche Bebauungspläne bereits Einleitungsbeschlüsse bestehen bzw. welche Verfahren perspektivisch bearbeitet werden sollen, aber bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht eingeleitet wurden.
Gegenüber dem Bauleitplanungsprogramm 2023 ergeben sich folgende Veränderungen:

<u>Stiegens Esch</u>

Die Stadtverordnetenversammlung hatte bereits im Jahr 2016 die Beschlüsse zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Stiegens Esch“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst (vgl. hierzu BA 204/2016 sowie BA 196/2016). Nach Durchführung der Bürgeranhörung sowie der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurden die Verfahren vor dem Hintergrund der bestehenden Entwässerungssituation nicht fortgeführt.
Dem Bauausschuss und der Stadtverordnetenversammlung werden für ihre Sitzungen am 05. und am 14.03.2024 Beschlüsse zur Aufhebung der verfahrensleitenden Beschlüsse zur Beratung und Entscheidung vorgelegt (vgl. BA 026/2024 und BA 028/2024).

<u>Possenort</u>

Ein aus dem Jahr 2020 stammender Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Possenort“ ist darauf gerichtet, Nachverdichtungspotenziale für einen Bereich zwischen dem Fichtenweg, der Borkenbergestraße und dem Forstweg zu schaffen. Um abschätzen zu können, ob innerhalb des Plangebietes ein gleichgerichtetes Interesse auch weiterer Grundstückseigentümer für eine Nachverdichtung besteht und um eine mögliche zukünftige städtebauliche Entwicklung in dem Gebiet zu diskutieren, wurden alle Eigentümer und Eigentümerinnen bereits zum damaligen Zeitpunkt zu einem persönlichen Gespräch eingeladen. Die Planung wurde daraufhin – allerdings ohne schwerpunktmäßige Bearbeitung - in das Bauleitplanungsprogramm 2021 aufgenommen.
Die im Rahmen des mit den interessierten Eigentümern und Eigentümerinnen geführten Gespräches geäußerten Rückmeldungen waren sehr heterogen. Die Wünsche reichten von Terrassenüberdachungen und Anbauten bis zu freistehenden Wohnhäusern. Einige

wünschen sich, dass kurzfristig neues Baurecht für konkrete Bauvorhaben geschaffen wird, während andere keine aktuellen Bauabsichten haben, aber die Möglichkeit dazu begrüßen. Andere Eigentümer favorisieren den Status quo mit einer lockeren Bebauung. Sie sprechen sich gegen eine weitere Verdichtung und einer Bebauung ihrer Nachbargrundstücke aus (vgl. hierzu die Beschlussvorlage BA 240/2020).
Das dem konkreten Antrag aus dem Jahr 2020 zugrundeliegende Interesse der Antragsteller auf Errichtung eines Gebäudes innerhalb des Plangebietes besteht nach vorliegenden mündlichen Informationen nicht mehr, da der Bauwunsch inzwischen durch Erwerb eines Gebäudes an anderer Stelle im Stadtgebiet erfüllt werden konnte.
Im Hinblick auf die Einordnung eines möglichen Planverfahrens in das Bauleitplanungsprogramm ist unter Berücksichtigung aller zur Bearbeitung anstehenden Bauleitplanverfahren der konkrete Bauwunsch in angemessener Weise zu würdigen. Wenngleich das Interesse an einer Nachverdichtung selbstverständlich nachvollziehbar und auch begründet ist, so bleibt allerdings aktuell festzuhalten, dass aufgrund des Umfangs einer zeitnah zu erwartenden baulichen Entwicklung innerhalb des Bereiches eine Aufnahme in die Prioritätenliste des Bauleitplanungsprogramms nicht angezeigt ist. Sofern sich die Sachlage zukünftig anders darstellen sollte, wäre selbstverständlich eine erneute Beratung darüber angezeigt.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Die seit dem Jahr 1993 zur Beschlussfassung vorgelegten Bauleitplanungsprogramme haben stets gezeigt, wie wichtig es ist, eine Leitlinie im Hinblick auf die Durchführung von Planverfahren zu haben. So ermöglicht das Programm allen Beteiligten und Interessierten, Entscheidungen in Bezug auf die Bearbeitungsreihenfolge transparent zu machen und damit auch zur Überschau- und Nachvollziehbarkeit beizutragen.
Auch weiterhin ist festzuhalten, dass die Entscheidung, bestimmte Planverfahren durchzuführen, in der Regel zur Folge hat, dass andere ebenfalls gewünschte Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen oftmals zurückgestellt werden müssen. Hintergrund dafür sind die jeweiligen Handlungsschwerpunkte, um anhand derer - auch unter Berücksichtigung sonstiger Planverfahren und Aufgaben des Fachbereiches Stadtentwicklung und der dort vorhandenen Personalkapazitäten – Entscheidungen über eine Bearbeitungspriorität und eine zeitliche Einordnung von Arbeitsschritten zu treffen.