DÜLMEN
STADT DER WILDPFERDE

Sitzung Nr. WF-16.002
(Wahlperiode 2025-2030)

Niederschrift

über die **Sitzung des Ausschusses für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung**
am Mittwoch, 25.02.2026, im Sitzungssaal im einsA

- öffentlicher Teil -

Teilgenommen haben:

als Vorsitzende

Pross, Manuela	CDU

als 1. stellv. Vorsitzender

Göckener, Klaus	CDU

als 2. stellv. Vorsitzender

Wübbelt, Christoph	CDU

als Stadtverordnete

Bier, Andreas	SPD
Hanning, Ralf	CDU
Hölscher, Felix	CDU
Loest, Sebastian	FDP
Pietras, Sven	SPD
Schreiber, Tim	B90/Grüne
Sudmann, Stefan	CDU
Tönnis, Rainer	Die Linke
Weise, Andreas	FDP
Weßel, Yvonne	CDU
Wewerinck-Schering, Berthold	CDU

als sachkundige Bürgerinnen und Bürger

Balster, Norbert	CDU
Heger, Achim	B90/Grüne
Oldenburg, Lars	SPD
Rüskamp, Helmut	CDU
Tecklenborg, Thomas	CDU

Wang, Markus	CDU	
Wiesmann, Marco	CDU	

als beratende Mitglieder

Großmann, Wolfgang Beauftragter für die Belange für Menschen mit Behinderungen	CDU und	

als stellv. Stadtverordnete

Hiller, Meike	SPD	Vertretung für Frau Anke Pohlschmidt
Kirschneit, Alfons	SPD	Vertretung für Herrn Dr. Matthias Fischer

als stellv. sachkundige Bürgerinnen und Bürger

ten Winkel, Julian	CDU	Vertretung für Herrn Dr. Hugo Schulze Hobbeling
Vorfeld, Roland	B90/Grüne	Vertretung für Herrn Florian Kübber

vom Verwaltungsvorstand

Mönter, Markus Stadtbaurat	Beigeordneter

von der Verwaltung

Aberle, Alexander	Stadt Dülmen
Schmude, Jürgen	Stadt Dülmen

als Schriftführer

Hommer, Chris	Stadt Dülmen

Es fehlten entschuldigt:

als Stadtverordnete

Fischer, Matthias, Dr.	SPD
Kübber, Florian	B90/Grüne
Pohlschmidt, Anke	SPD

als sachkundige Bürgerinnen und Bürger

Schulze Hobbeling, Hugo, Dr.	CDU

als beratende Mitglieder

Niggemann, Siegfried Belange für Menschen mit Behinderungen	Beauftragter für die

von der Verwaltung

Czipull, André	Stadt Dülmen
Garschagen, Michael	Stadt Dülmen
Hölker, Melanie	Stadt Dülmen

Scholz, Philipp	Stadt Dülmen
Wiechers, Astrid	Stadt Dülmen

Beginn der Sitzung: **17:15 Uhr**
Ende der Sitzung: **19:00 Uhr**

Tagesordnung:

1.	Abschlussbericht zum Bundesförderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) – Projekt „Stadt der Wildpferde“	067/2026 WF
2.	Vorläufiger Jahresabschlussbericht 2025 des eigenbetriebsähnlichen Betriebes „Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen“	068/2026 WF
3.	Beratung über den Entwurf des Budgetbuchs 2026; hier: Budget Wirtschaftsförderung und Grundstücksmanagement	069/2026 WF
4.	Bauleitplanungsprogramm 2026	002/2026 WF
5.	Verfahren zur 110. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dülmen für den Bereich "Gewerbegebiet Rorup – Erweiterung“ im Ortsteil Dülmen Rorup	045/2026 WF
6.	Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 "Gewerbegebiet Rorup - Empter Weg - Erweiterung“	044/2026 WF
7.	Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/2 "Gewerbegebiet Rorup – Empter Weg" hier: Aufstellungsbeschluss	046/2026 WF
8.	Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung hier: Sachstandsbericht	048/2026 WF
9.	Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung hier: Zustimmung der Gemeinde im Sinne des § 36a Baugesetzbuch	049/2026 WF
10.	Berichterstattung zu aktuellen Entwicklungen bei laufenden Projekten	032/2026 WF
11.	Mitteilungen der Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters	
12.	Anfragen von Ausschussmitgliedern	

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt die Vorsitzende, **Frau Pross** die ordnungsgemäße Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung fest.
Außerdem wird darauf verwiesen, dass die Sitzung aufgenommen wird und Protokolle und Niederschriften mit Unterstützung von künstlicher Intelligenz erstellt werden.

Frau Pross verpflichtet Julian ten Winkel mit Hilfe der Verpflichtungsformel und heißt Herrn ten Winkel herzlich Willkommen.

Zu Punkt 1 **(067/2026)**	**Abschlussbericht zum Bundesförderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) – Projekt „Stadt der Wildpferde“**

Herr Göckener dankt der Verwaltung für den Bericht und hebt hervor, dass daraus gelungene Formate wie „Dülmen Beach“ und die „Kulturwerkstatt“ hervorgegangen seien. Zugleich betont er die Bedeutung, bei allen kulturellen Veranstaltungen auch die finanzielle Situation im Blick zu behalten, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltslage.

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 2 **(068/2026)**	**Vorläufiger Jahresabschlussbericht 2025 des eigenbetriebsähnlichen Betriebes „Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen“**

Herr Göckener stellt fest, dass sich die Öffnung der Vergabekriterien für Grundstücke als sinnvoll erwiesen habe und dadurch eine bessere Vermarktung möglich sei, auch wenn weiterhin noch Potenzial bei der Gewinnung weiterer Käuferinnen und Käufer bestehe. Zudem regt er eine Prüfung an, ob perspektivisch zusätzliche Gewerbeflächen entwickelt werden könnten. Diesbezüglich sollen Flächen entlang der Coesfelder Straße in Richtung Börnste zwischen der Anschlussstelle der A 43 bis zur B 67n sowie entlang der B 67n in Richtung Welte näher in den Fokus gerückt werden.

Herr Hövekamp sagt zu, die Anregung aufzunehmen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die genannten Bereiche im Rahmen der Perspektivplanung zu prüfen.

Herr Pietras unterstützt die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen und betont die Bedeutung der Gewerbebetriebe für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Zugleich äußert er Bedenken hinsichtlich der aktuellen Bewerber- und Vermarktungszahlen bei Grundstücken. Vor dem Hintergrund der Haushaltsplanung regt er an zu prüfen, ob die angesetzten Verkaufserlöse künftig defensiver kalkuliert werden sollten, um mögliche Belastungen des Haushalts zu vermeiden.

Herr Schreiber unterstreicht ebenfalls die Bedeutung zusätzlicher Gewerbeflächen, stellt jedoch die Frage, ob angesichts teilweise noch verfügbarer Flächen in bestehenden Gewerbegebieten eine zügige planungsrechtliche Entwicklung weiterer Flächen erforderlich sei oder zunächst die vorhandenen Flächen vermarktet werden sollten.

Herr Tönnis regt an zu prüfen, ob für die Vergabe von Gewerbegrundstücken – ähnlich wie bei Wohnbaugrundstücken – ein Priorisierungssystem eingeführt werden könne, dass beispielsweise Kriterien wie Tarifbindung oder soziale Aspekte berücksichtigt.

Herr Wübbelt weist darauf hin, dass insbesondere im Gewerbegebiet Buldern eine hohe Nachfrage bestehe und dort nur noch wenige Flächen verfügbar seien. Er bittet daher, auch Erweiterungsmöglichkeiten in diesem Bereich in die Planungen einzubeziehen.

Herr Wang erläutert, dass bereits vor einigen Jahren eine Prioritätenliste für die Vergabe von Gewerbegrundstücken entwickelt worden sei, in der entsprechende Kriterien berücksichtigt würden.

Herr Tönnis regt an, den entsprechenden Beschluss zur Vergabe von Gewerbegrundstücken der Niederschrift beizufügen.

Herr Hövekamp sagt zu, den Beschluss der Niederschrift beizufügen (hier abrufbar: WF 278/2021). Er erläutert, dass die damals erarbeiteten Kriterien weiterhin als Leitfaden für die Vergabe von Gewerbegrundstücken dienen, dabei jedoch eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben müsse. Hinsichtlich der Entwicklung neuer Gewerbeflächen betont er, dass aufgrund der langen Vorlaufzeiten bei Bauleitplanung und Erschließung eine frühzeitige Planung erforderlich sei. Aktuell seien beispielsweise im Gewerbegebiet Buldern nur noch wenige Flächen verfügbar. Auch in anderen Gebieten bestünden bereits Interessentenlisten. Die Erschließung neuer Flächen, etwa an der Linnertstraße, verschaffe zusätzliche Spielräume. Ziel sei es, künftig eine kontinuierliche Verfügbarkeit von Gewerbeflächen sicherzustellen.

Herr Schmude erläutert die Hintergründe zu den im Wirtschaftsplan angesetzten Grundstücksverkäufen. Verzögerungen im vergangenen Jahr seien unter anderem durch noch nicht abgeschlossene Grundbuchangelegenheiten und Leitungsrechte entstanden. Insgesamt zeige sich jedoch eine positive Entwicklung. Im Baugebiet „Auf dem Bleck I“ seien bereits rund 40 Grundstücke verkauft und erste Bauvorhaben werden umgesetzt. Die im Wirtschaftsplan angesetzten Verkaufsflächen für die verschiedenen Baugebiete seien bewusst eher defensiv kalkuliert worden. Auch bei den Gewerbeflächen bestünden bereits konkrete Reservierungen, sodass die geplanten Erlöse grundsätzlich realistisch erscheinen.

Herr Pietras erläutert ergänzend, dass die zuvor geäußerten Bedenken vor allem darauf beruhten, dass im Plan ein Minderertrag von rund 621.000 € ausgewiesen gewesen sei. Ohne nähere Informationen zu den Hintergründen habe dies den Eindruck einer möglichen Haushaltsbelastung erweckt. Ziel sei es gewesen, auf eine vorsichtige Planung hinzuweisen, um finanzielle Risiken zu vermeiden.

Frau Pross fasst abschließend zusammen, dass es gemeinsames Ziel sei, sowohl Wohnbauflächen als auch Gewerbeflächen für die Bürgerinnen und Bürger bereitzustellen und dabei ausreichende Entwicklungsspielräume vorzuhalten. Die derzeitige Vorgehensweise bewertet sie als richtigen Weg, der auch künftig regelmäßig überprüft und weiterentwickelt werden müsse.

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 3 (069/2026)	**Beratung über den Entwurf des Budgetbuchs 2026; hier: Budget Wirtschaftsförderung und Grundstücksmanagement**

Herr Tönnis erkundigt sich, wo im Haushalt die Position zur kommunalen Wohnungsbaugenossenschaft zu finden sei.

Herr Hövekamp erläutert, dass diese noch nicht im Haushalt abgebildet sei, da die Gründung der Genossenschaft voraussichtlich erst im März erfolgen werde. Anschließend werde der weitere Prozess umgesetzt. Geplant sei, ein städtisches Grundstück in die Genossenschaft einzubringen. Dies werde im Laufe des Jahres im Rahmen der Umsetzung erfolgen und sei derzeit noch nicht Bestandteil der Planung.

Herr Tönnis regt zudem an zu prüfen, ob leerstehende Ladenlokale im Rahmen der Gespräche mit Immobilieneigentümern künftig auch für sozialen Wohnungsbau genutzt werden könnten und ob hierfür Förderprogramme des Landes in Betracht kämen.

Herr Hövekamp erläutert, dass im vergangenen Jahr ein Einleitungsbeschluss gefasst worden sei, um die Entwicklung der Innenstadt insgesamt zu betrachten. Ziel sei es unter anderem, zusätzliche Möglichkeiten für Wohnraum zu schaffen, insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen oder in Obergeschossen, während im Erdgeschoss an der Straße gelegen weiterhin eine Nutzung für den Einzelhandel / gewerbliche Dienstleistungen erhalten bleiben solle. Ob dabei auch geförderter Wohnungsbau entstehe, liege jedoch in der Entscheidung der jeweiligen Eigentümer. Die Stadt setze hierfür lediglich den planungsrechtlichen Rahmen.

Herr Pietras bringt mehrere Änderungs- und Ergänzungsvorschläge zu den politischen Zielen der Wirtschaftsförderung ein, die zuvor mit der CDU-Fraktion abgestimmt worden sei. Diese betreffen insbesondere eine stärkere Ausrichtung auf Projekte der Digitalisierung und Smart City, eine aktivere Kontaktaufnahme zu Unternehmen mit dem Ziel der Stärkung des Wirtschaftsstandorts sowie eine intensivere Zusammenarbeit zwischen der städtischen Wirtschaftsförderung, dem Stadtmarketing und weiteren wirtschaftsrelevanten Akteuren. Zudem soll über entsprechende Maßnahmen künftig unterjährig im Ausschuss berichtet werden.

Herr Göckener erklärt, dass die vorgeschlagenen Anpassungen gemeinsam abgestimmt worden seien und unterstützt die Aktualisierung der Ziele, da diese ursprünglich aus dem Jahr 2021 stammten und eine Überarbeitung nach mehreren Jahren sinnvoll erscheine.

Herr Schreiber erklärt, dass er den Ausführungen folgen könne und keine inhaltlichen Bedenken habe. Für die zukünftige Arbeit bittet er jedoch darum, entsprechende Änderungsanträge vorab schriftlich zur Verfügung zu stellen, um eine bessere Vorbereitung zu ermöglichen.

Frau Pross sichert zu, dies künftig entsprechend zu berücksichtigen.

Herr Weise unterstützt den Hinweis zur frühzeitigen schriftlichen Vorlage. Zudem erkundigt er sich nach der konkreten Ausgestaltung der Funktion eines Unternehmenslotsen.

Herr Hövekamp erläutert, dass diese Funktion bereits auf einem Beschluss aus dem Jahr 2017 beruhe und derzeit in der Verwaltung wahrgenommen werde. Die Ergänzung diene lediglich der Verdeutlichung der bestehenden Aufgaben. Zugleich verweist er auf die geplante engere Zusammenarbeit zwischen Wirtschaftsförderung und Dülmen Marketing.

Herr Hölscher hebt die Bedeutung des Themas Digitalisierung für die Stadtentwicklung hervor. Er erinnert an die in der vergangenen Legislaturperiode erarbeitete Digitalisierungsstrategie und regt an, deren Umsetzung und Weiterentwicklung wieder ausdrücklich in die politischen Zielvereinbarungen aufzunehmen.

Herr Hövekamp greift den Hinweis auf und weist darauf hin, dass das Thema Digitalisierung gemäß der neuen Zuständigkeitsordnung federführend im Hauptausschuss angesiedelt sei. Eine Aufnahme in die Zielvereinbarungen der Wirtschaftsförderung sei dennoch möglich, sollte jedoch als gemeinsames Ziel formuliert werden, da die strategische Federführung bei der zuständigen Stabsstelle liege und die Wirtschaftsförderung insbesondere bei einzelnen Projekten unterstützend tätig werde.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich angenommen
Ja 24 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0

Beschluss:
Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung beschließt

1. die vorliegende Produktstruktur einschließlich der in den Produktdefinitionen durch die SPD-Fraktion eingebrachten und mit der CDU-Fraktion abgestimmten, angepassten enthaltenen allgemeinen Ziele sowie die besonderen Zielsetzungen der Wirtschaftsförderung und des Grundstücksmanagements.

2. den im Entwurf für das Budget Wirtschaftsförderung und Grundstücksmanagement vorgesehenen Finanzrahmen im Teilergebnisplan mit einem Fehlbedarf von **349.183,00** Euro und im Teilfinanzplan mit einem Fehlbedarf von **2.108.840,00** Euro in das endgültige Budgetbuch 2026 zu übernehmen.

Zu Punkt 4 (002/2026)	**Bauleitplanungsprogramm 2026**

Herr Weise äußert sich kritisch zum Projekt „Bauland an der Schiene“. Angesichts der weiterhin offenen Grundstücksfragen und der überwiegend privaten Eigentumsverhältnisse sehe er die Entwicklung derzeit zurückhaltend. Er betont, dass bei anstoßen solcher Projekte auch ein zügiger Fortschritt wichtig sei, um personelle Ressourcen nicht langfristig zu binden. Zudem kündigt er an, dass seine Fraktion – wie bereits in den Vorjahren – dem Projekt „Schulcampus“ aus finanziellen Gründen nicht zustimmen werde.

Herr Mönter erläutert zum Projekt „Bauland an der Schiene“, dass sich die Planung aufgrund weiterhin laufender Abstimmungsgespräche mit den Grundstückseigentümern zeitlich verschoben habe.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich angenommen
Ja 23 Nein 2 Enthaltung 0 Befangen 0

Beschluss:
Die Verwaltung wird beauftragt, sich bei der Durchführung der städtischen Bauleitplanung an dem nachfolgend aufgeführten Bauleitplanungsprogramm 2026 zu orientieren.
Bei einem erheblichen Abweichen von der Reihenfolge einzelner Bebauungsplanverfahren, z.B. bei akutem Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch, ist dieses in der Begründung zu den betreffenden verfahrensleitenden Beschlüssen darzulegen.

Zu Punkt 5 (045/2026)	**Verfahren zur 110. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dülmen für den Bereich "Gewerbegebiet Rorup – Erweiterung“ im Ortsteil Dülmen Rorup**

Herr Tönnis erklärt, dass grundsätzlich Zustimmung zur Erweiterung des Gewerbegebiets Rorup bestehe. Gleichzeitig äußert er den Wunsch, dass dort vorwiegend kleinteiliges Gewerbe angesiedelt werde. Er erkundigt sich, ob dies durch planerische Festsetzungen – etwa im Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan – entsprechend gesteuert werden könne, da großflächige Logistik- oder Industrieansiedlungen aus seiner Sicht für den Standort ungeeignet seien.

Herr Mönter erläutert, dass sich das Vorhaben noch am Anfang des Planungsprozesses befinde und daher noch kein konkreter Bebauungsplanentwurf vorliege. Die Zielrichtung der Planung sehe jedoch eine eher kleinteilige gewerbliche Nutzung vor, was sich unter anderem in der Erschließungssituation und den vorgesehenen Grundstückszuschnitten widerspiegeln werde. Die konkrete Vermarktung der Grundstücke erfolge zu einem späteren Zeitpunkt und werde zusätzlich über Vergabekriterien gesteuert. Die endgültigen Festsetzungen würden im weiteren Planungsverfahren erarbeitet.

Herr Hövekamp ergänzt, dass die Ansiedlung eines großflächigen Logistikunternehmens ausgeschlossen werden könne, da ein solches Vorhaben die bestehenden Bewertungskriterien – insbesondere im Verhältnis von Flächenbedarf zu Arbeitsplätzen – nicht erfüllen würde.

Herr Schreiber erkundigt sich, ob bereits Interessenbekundungen von Unternehmen für den Standort vorlägen.

Herr Hövekamp bestätigt, dass bereits entsprechende Interessen signalisiert worden seien.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen
Ja 25 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Beschluss:
Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung wird die Einleitung des Verfahrens zur 110. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet Rorup – Erweiterung“ beschlossen.

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

Zu Punkt 6 **(044/2026)**	**Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258** **"Gewerbegebiet Rorup - Empter Weg - Erweiterung“**

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen
Ja 25 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Beschluss:
Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung wird die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 „Gewerbegebiet Rorup - Empter Weg - Erweiterung“ für einen Bereich zwischen der Dülmener Straße und der Straße „Empter Weg“ in der Gemarkung Rorup beschlossen.

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

Zu Punkt 7 **(046/2026)**	**Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/2** **"Gewerbegebiet Rorup – Empter Weg"** **hier: Aufstellungsbeschluss**

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen
Ja 25 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Beschluss:

Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung wird die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/2 „Gewerbegebiet Rorup – Empter Weg“ für einen Bereich südlich der Dülmener Straße (L 580) im östlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung am Birkenweg in der Gemarkung Rorup beschlossen.

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

Zu Punkt 8 (048/2026)	**Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung hier: Sachstandsbericht**

Herr Mönter erläutert, dass die Bundesregierung mit dem sogenannten „Bauturbo“ kurzfristig gesetzliche Änderungen auf den Weg gebracht habe, um den Wohnungsbau zu beschleunigen. Ziel sei es, im Baugesetzbuch zusätzliche Möglichkeiten zu schaffen, um zugunsten des Wohnungsbaus in bestimmten Fällen von bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben abweichen zu können. Neben dauerhaften Anpassungen im Bauplanungsrecht sehe das Gesetz auch eine bis 2030 befristete Regelung vor, die weitergehende Abweichungen ermögliche. Da solche Vorhaben die kommunale Planungshoheit berühren, seien sie nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Vor diesem Hintergrund sei vorgesehen, entsprechende Zuständigkeiten und Verfahrensabläufe festzulegen. Die Verwaltung schlage daher vor, einen Leitfaden zu erarbeiten und das Thema in der nächsten Sitzungsstaffel weiter zu behandeln.

Frau Pross betont, dass das Thema für alle Beteiligten neu und komplex sei. Sie sieht sowohl Chancen als auch Herausforderungen und bewertet die Erstellung eines Leitfadens als sinnvollen Ansatz, um Verwaltung und Politik Orientierung zu geben und Zuständigkeiten zu klären.

Herr Schreiber unterstützt die Idee eines Leitfadens, der klare Kriterien für die Bewertung entsprechender Vorhaben enthalten sollte. Zugleich spricht er sich dafür aus, die Zuständigkeiten möglichst zu bündeln, um die politischen Gremien bei einer möglicherweise steigenden Zahl von Anträgen zu entlasten.

Herr Mönter erläutert, dass die Verwaltung bereits erste Kriterien für die Beurteilung der vorliegenden Fälle entwickelt und in die Beschlussvorlage einfließen lassen habe. Diese stellten jedoch zunächst einen Vorschlag dar und müssten im weiteren Verfahren noch grundsätzlich diskutiert werden.

Herr Tönnis erkundigt sich nach der vorgesehenen Öffentlichkeitsbeteiligung und fragt, ob diese bei entsprechenden Vorhaben grundsätzlich erfolgen solle.

Herr Mönter erklärt, dass der Gesetzgeber die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit vorsehe. Die konkrete Ausgestaltung müsse jedoch noch festgelegt werden. Die Verwaltung

halte eine fallbezogene Beteiligung für sinnvoll, etwa durch Online-Beteiligungen oder die Einsichtnahme in Unterlagen für das betroffene Umfeld, da eine umfassende Beteiligung in jedem Einzelfall einen erheblichen Aufwand bedeuten könne.

Herr Göckener dankt für den Bericht und unterstützt das vorgeschlagene Vorgehen, die ersten Fälle zunächst in den zuständigen Ausschüssen und anschließend in der Stadtverordnetenversammlung zu beraten. Angesichts der Neuartigkeit des Instruments sei es wichtig, zunächst Erfahrungen zu sammeln und klare Leitlinien zu entwickeln.

Herr Mönter betont ergänzend, dass es sich bei den vorgesehenen Entscheidungen um Abweichungen vom bestehenden Planungsrecht handele. Daher sei eine sorgfältige Abwägung erforderlich, in welchen Fällen solche Ausnahmen städtebaulich sinnvoll und wann weiterhin reguläre Bauleitplanverfahren erforderlich seien.

Herr Schreiber fragt, wie die Verwaltung damit umgehe, dass bei der Beratung einzelner Bauvorhaben auch private Grundstücke öffentlich thematisiert würden.

Herr Mönter erklärt, dass es sich um Entscheidungen zum öffentlichen Bauplanungsrecht handele, die grundsätzlich in öffentlicher Sitzung zu beraten seien. In den Vorlagen würden personenbezogene Daten anonymisiert, dennoch lasse sich die Lage eines Grundstücks in der Regel nachvollziehen. Eine nichtöffentliche Behandlung sei rechtlich nicht vorgesehen.

Herr Bier weist darauf hin, dass der Begriff „Bauturbo“ möglicherweise Erwartungen an eine erhebliche Beschleunigung wecke, die in der Praxis nicht immer realistisch seien, etwa aufgrund begrenzter Bearbeitungskapazitäten. Zudem gibt er zu bedenken, ob die Einrichtung eines zusätzlichen Fachausschusses sinnvoll sei, da sich bereits bestehende Ausschüsse intensiv mit den entsprechenden Themen befassten.

Frau Pross erklärt, dass im weiteren Verfahren geprüft werden müsse, welche organisatorische Lösung am sinnvollsten sei. Ziel sei es, die Chancen des neuen Instruments zu nutzen und gleichzeitig die damit verbundenen Herausforderungen angemessen zu bewältigen.

Herr Mönter ergänzt abschließend, dass der „Bauturbo“ insbesondere dann zu einer Beschleunigung führen könne, wenn ein Vorhaben nach bisherigem Recht zunächst ein umfangreiches Bauleitplanverfahren erfordern würde. In solchen Fällen könne eine Einzelfallentscheidung der Gremien zu einer deutlich schnelleren Umsetzung führen.

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 9 **(049/2026)**	**Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung** **hier: Zustimmung der Gemeinde im Sinne des § 36a**

Baugesetzbuch

Herr Göckener weist darauf hin, dass zu dem Tagesordnungspunkt vier Einzelentscheidungen anstünden. Für einen der Punkte könne seine Fraktion der Beschlussempfehlung der Verwaltung nicht folgen. Er beantragt daher, die einzelnen Punkte getrennt abzustimmen.

Frau Pross erklärt, dass entsprechend verfahren werde.

Herr Bier nutzt die Gelegenheit für eine grundsätzliche Anmerkung und hebt hervor, dass die vorliegende Beschlussvorlage aus seiner Sicht sehr nachvollziehbar und gut aufbereitet sei. Insbesondere die ausführliche Darstellung der Hintergründe ermögliche es den Ausschussmitgliedern, die vorgeschlagenen Entscheidungen fachlich nachzuvollziehen. Für künftige Vorlagen wünscht er sich eine vergleichbare Transparenz. Bei personenbezogenen Sachverhalten könne gegebenenfalls eine weitergehende Darstellung im nichtöffentlichen Teil erfolgen.

Herr Göckener beantragt anschließend eine Änderung der Beschlussempfehlung zu Punkt 2. Demnach soll die Zustimmung der Gemeinde zu dem Bauvorhaben an der Halterner Straße erteilt werden, sofern sich sowohl Trauf- als auch Firsthöhe des beantragten Gebäudes an den angrenzenden Doppelhaushälften orientieren und deren Höhenniveau übernehmen. Zur Begründung führt er aus, dass die geplante Bebauung aus seiner Sicht nicht zu massiv erscheine und sich in das Umfeld einfüge. Zudem befänden sich in der näheren Umgebung bereits vergleichbare zweigeschossige Gebäude.

Herr Pietras erklärt, dass seine Fraktion den Vorschlag unterstütze. Zugleich regt er an, bei zukünftigen Vorlagen größere Kartenausschnitte und ergänzende Darstellungen beizufügen, um die räumliche Situation und das Umfeld der Bauvorhaben besser nachvollziehen zu können.

Frau Pross begrüßt diesen Hinweis und stellt fest, dass eine detailliertere Darstellung für die Beratungen hilfreich sei.

Herr Schreiber erklärt, dass der Änderungsvorschlag zunächst nachvollziehbar erscheine, bittet jedoch um eine Einschätzung der Verwaltung, da diese ursprünglich eine ablehnende Empfehlung ausgesprochen habe.

Herr Mönter erläutert, dass die Verwaltung vorgeschlagen habe, die beantragte Befreiung nicht zu erteilen. Auf dem betreffenden Grundstück bestehe bereits eine planungsrechtliche Möglichkeit zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus, sofern sich dieses hinsichtlich der Gebäudehöhe an der bestehenden Nachbarbebauung orientiere. Die Bauherrschaft plane jedoch ein zweigeschossiges Gebäude mit flachem geneigtem Dach. Diese Abweichung betreffe vor allem gestalterische Aspekte, während die mögliche Wohnfläche oder die Anzahl der Wohneinheiten dadurch nicht verändert werde. Aus Sicht der Verwaltung sei der sogenannte „Bauturbo“ jedoch nicht für gestalterische Abweichungen gedacht, wenn eine Bebauung im Rahmen der bestehenden Festsetzungen bereits möglich sei. Daher sei die Empfehlung ausgesprochen worden, die Befreiung nicht zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: siehe Niederschrift

Beschluss:

1. Die Zustimmung der Gemeinde im Sinne des § 36a Baugesetzbuch zur Bauvoranfrage an der Breslauer Str. wird zunächst nicht erteilt. Der Antragsteller wird gebeten, zur Beurteilung des Vorhabens weitergehende Informationen vorzulegen, auf deren Grundlage der betroffenen Öffentlichkeit vor einer abschließenden Entscheidung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.
   Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen
   Ja 25 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

2. Die Zustimmung der Gemeinde im Sinne des § 36a Baugesetzbuch zum Bauantrag an der Halterner Str. wird unter folgenden Voraussetzungen erteilt:

   - die Firsthöhe vom beantragten Gebäude gleicht sich den Doppelhaushälften an, das Niveau wird übernommen.
   - die Traufhöhe vom beantragten Gebäude gleicht sich den Dachausbauten der Doppelhaushälften an, das Niveau der Dachrinne des Ausbaus wird übernommen.

   Abstimmungsergebnis: mehrheitlich angenommen
   Ja 22 Nein 0 Enthaltung 3 (Bündnis 90 Grüne) Befangen 0

3. Die Zustimmung der Gemeinde im Sinne des § 36a Baugesetzbuch zum Bauantrag an der Straße Vorsundern wird erteilt.
   Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen
   Ja 25 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

4. Die Zustimmung der Gemeinde im Sinne des § 36a Baugesetzbuch zum Bauantrag an der Straße Dapperskamp wird erteilt.
   Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen
   Ja 25 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Zu Punkt 10 (032/2026)	**Berichterstattung zu aktuellen Entwicklungen bei laufenden Projekten**

Herr Hövekamp berichtet zum **Wohnbaugebiet Kornkamp**, dass die letzten Bewerber zur Priorisierung aufgefordert wurden. Zwei Rückmeldungen seien bereits erfolgt; diese hätten bis zum 6. März Zeit, die Reservierungsgebühr zu entrichten. Die freie Vergabe der verbleibenden Grundstücke solle voraussichtlich am 16. März starten und werde im Vorfeld öffentlich beworben; zudem würden Interessenten vorab informiert.

Zum Thema **Touristische Hinweisschilder an Autobahnen** führt Herr Hövekamp aus, dass ein erneuter Antrag zur Ausschilderung der Wildpferde bzw. der Stadt Dülmen abgelehnt worden sei. Begründet worden sei dies mit fehlenden durchgängigen Öffnungszeiten sowie dem Schutzbedürfnis der Wildpferde. Ein weiterer Anlauf sei nicht vorgesehen.

Zur **Baumesse** teilt Herr Hövekamp mit, dass diese am 30. und 31. Mai in Kooperation mit der IDU stattfinde. Die Vorbereitungen verliefen planmäßig; aktuell hätten sich 25 Aussteller angemeldet, weitere Kapazitäten seien vorhanden.

Zum **Projekt Azubiwohnen** berichtet Herr Hövekamp, dass 20 Dülmener Unternehmen einen Bedarf von insgesamt 73 Wohnplätzen angemeldet hätten, insbesondere im sozialen und pflegerischen Bereich. Die Planungen verliefen positiv; eine Förderzusage werde im zweiten Quartal 2026 erwartet. Baubeginn und Umsetzung seien im weiteren Jahresverlauf vorgesehen, sodass eine Fertigstellung zum Ausbildungsstart im Folgejahr angestrebt werde.

Ergänzend weist Herr Hövekamp auf die **Ausbildungsmesse** am 24.04. ab 10:00 Uhr im Clemens-Brentano-Gymnasium hin.

Weiterhin berichtet er über einen **Jungunternehmerstammtisch** am 12.03. mit Technikführung im düb und anschließendem Netzwerken.

Abschließend informiert Herr Hövekamp, dass die Eröffnung der **ZUE** nach Ostern geplant sei. Ein konkreter Termin werde durch die Bezirksregierung noch festgelegt.

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 11 **()**	**Mitteilungen der Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters**

Es lagen keine Mitteilungen vor.

Zu Punkt 12 **()**	**Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Herr Tönnis bittet darum, im nächsten Wirtschaftsförderungsausschuss einen Sachstandsbericht zur geplanten kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu erhalten. Dabei interessiert ihn insbesondere, welche Gesellschaften beteiligt sind, wer welche Funktionen übernimmt und in welchem Umfang die Beteiligungen ausgestaltet sind.

Herr Hövekamp sagt zu, einen entsprechenden Bericht vorzubereiten. Ergänzend schlägt er vor, in der Niederschrift noch einmal auf die früheren Beschlussvorlagen zu verlinken, in

denen die grundlegenden Entscheidungen bereits festgehalten wurden (hier abrufbar: WF 255/2024). Dort seien auch die vorgesehenen Funktionen in Vorstand und Aufsichtsrat beschrieben. Der Vorstand solle bewusst schlank gehalten werden und aus einem Vertreter der beteiligten Gesellschaft bestehen; diese Funktion werde Jürgen Schmude übernehmen. Im Aufsichtsrat seien mehrere Vertreter vorgesehen, unter anderem der Vorsitzende des zuständigen Ausschusses für den sozialen Bereich, die Vorsitzende des Wirtschaftsförderungsausschusses, ein Vertreter der beratenden Kanzlei mit Bezug zur Genossenschaftsidee, der Sozialdezernent sowie der Bürgermeister. Insgesamt bestehe der Aufsichtsrat aus fünf Mitgliedern. Beteiligt seien derzeit die Gesellschaft Pyramis sowie die Stadt selbst. Einen ausführlicheren Sachstandsbericht könne die Verwaltung für die nächste Sitzung nach der Sommerpause vorbereiten.

Herr Wang spricht anschließend das geplante neue Gebäudeenergiegesetz an, dessen Überarbeitung angekündigt worden sei. Vor diesem Hintergrund fragt er, ob sich daraus Auswirkungen auf die laufende kommunale Wärmeplanung ergeben und ob die Verwaltung erwäge, die Arbeiten zunächst zu verlangsamen, bis die endgültige gesetzliche Fassung vorliege. Hintergrund seiner Frage sei die Sorge, dass bereits beschlossene Maßnahmen und Kosten möglicherweise später angepasst werden müssten.

Herr Mönter erläutert, dass es hierzu am selben Tag eine Mitteilung des Städte- und Gemeindebundes gegeben habe, in der die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Gesetzesänderungen zusammengefasst seien. Demnach seien für kleinere Kommunen unter 15.000 Einwohnern einige Erleichterungen vorgesehen. Zudem solle die bisher geplante enge Verknüpfung zwischen kommunaler Wärmeplanung und einzelnen privaten Maßnahmen teilweise gelockert werden. Grundsätzlich bleibe die Pflicht zur kommunalen Wärmeplanung für Städte der Größenordnung Dülmens jedoch bestehen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand könne die Stadt die bereits begonnenen Arbeiten daher wie geplant weiterführen.

Dülmen, den 01.04.2026

Vorsitzende	Schriftführer
gez.	gez.
Pross	Hommer

gesehen:
Der Bürgermeister

gez.

Hövekamp