

Bauleitplanungsprogramm 2021

Gliederung

- 1 Einleitung
 - 1.1 Allgemeines / Arbeitsschwerpunkte
 - 1.2 Ergänzende Bauleitplanverfahren 2020
 - 1.3 Durchgeführte Bauleitplanverfahren 2020

- 2 Bauleitplanungsprogramm 2021
 - 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 Bebauungsplänen
 - 3.2 Im Bauleitplanungsprogramm 2021 nicht enthaltene Planverfahren

- 4 Zusammenfassung

1. EINLEITUNG

1.1 Allgemeines / Arbeitsschwerpunkte

Bereits seit dem Jahr 1993 werden die Arbeitsschwerpunkte und die Handlungsprioritäten für den Fachbereich Stadtentwicklung alljährlich mit der Beschlussfassung über das s. g. Bauleitplanungsprogramm festgelegt.

Begrifflich geht das Bauleitplanungsprogramm dabei seit vielen Jahren deutlich über die Benennung der anstehenden Bauleitplanverfahren und die Festlegung von Prioritäten zu deren Bearbeitung hinaus. Vielmehr beinhaltet es - wie in den vergangenen Jahren auch - Erläuterungen zu weiteren Arbeitsschwerpunkten, die ebenfalls die Aufgaben des Fachbereichs Stadtentwicklung prägen, und gibt so einen zusammenhängenden Überblick über die wesentlichen Planungsthemen. Gleichwohl hat es nicht die Funktion, die jeweiligen Inhalte und Planaussagen im Detail zur Diskussion zu stellen. Dieses erfolgt dann gesondert im Rahmen der jeweiligen Planverfahren bzw. Konzepte und der damit einhergehenden Beteiligungen.

Wie bereits in den vergangenen Jahren deutlich gemacht wurde, bildet weiterhin die jeweilige stadtentwicklungs- und wirtschaftsförderungspolitische Bedeutung der einzelnen Verfahren das zentrale Kriterium für die Festlegung der Handlungsprioritäten bei der Entscheidung über die Durchführung von Bauleitplanverfahren. Hierzu zählen im Wesentlichen Projekte, die im Ziel auf die wohnbauliche, gewerbliche oder infrastrukturelle Standortentwicklung ausgerichtet sind - dies sowohl in Dülmen-Mitte als auch in den Ortsteilen -, oder aber auch bestehende Baurechte in erforderlichem Maße modifizieren oder ändern.

Hinsichtlich der Ausführungen zu inhaltlichen Fragestellungen wie z. B. Zusammenarbeit mit privaten Investoren im Bereich der städtebaulichen Planung, Finanzierung von Folgekosten, Einsatz bodenordnerischer Instrumente, erforderliche Flexibilität des Programms,

etc. wird auf die bisherigen Bauleitplanungsprogramme verwiesen, da die diesbezüglichen Inhalte auch weiterhin Gültigkeit besitzen.

An der von der Stadtverordnetenversammlung zum Thema „öffentlich geförderter Wohnungsbau“ beschlossenen Vorgehensweise, in Abhängigkeit der jeweiligen Standortbedingungen im Rahmen der Bauleitplanung im Einzelfall zu prüfen, ob mit dem Ziel der Unterstützung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus besondere planungsrechtliche Festsetzungen und / oder im Rahmen städtebaulicher Verträge entsprechende Vereinbarungen getroffen werden sollen, wird auch weiterhin festgehalten.

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

Politische Zielvereinbarungen 2021

Für das Jahr 2021 werden die fachbereichs- bzw. dezernatsübergreifenden Ziele (Fortbeschreibung des Klimaschutzkonzeptes, Quartiersentwicklung einsA / städtebauliche Planungen sowie Stärkung des Umweltverbundes / Ausbau des Bahnhofs Dülmen zu einem multimodalen Mobilitätsschwerpunkt) fortgeschrieben.

Darüber hinaus behält die Zielsetzung, die kommunale Bauleitplanung bei gleichwertiger planerischer Zielsetzung vorrangig auf in städtischem Eigentum befindliche Flächen auszurichten, weiterhin ihre Gültigkeit. Allerdings wird es auch weiterhin möglich bleiben, die Priorität bei Planungen, die nicht unmittelbar seitens der Stadt umgesetzt werden können (vgl. hierzu z. B. die Realisierung von Vorhaben im öffentlich geförderten Wohnungsbau), dann auch auf im Eigentum Dritter befindliche Flächen auszurichten. Die Entscheidung, zu der regelmäßig eine Abstimmung zwischen den Fachbereichen Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung erfolgt, wird im Rahmen des jeweiligen Bauleitplanungsprogramms getroffen.

Auch im Rahmen der zukünftigen Bauleitplanung wird in ausgewogener Weise ein besonderes Augenmerk auf flächenschonende Bauweisen (Geschosswohnungsbau, Hinterlandbebauung / Nachverdichtung, Grundstücksgrößen, etc.) gelegt.

Weitere Arbeitsschwerpunkte 2021

Das Bauleitplanungsprogramm 2021 umfasst neben der Auflistung von anstehenden Planverfahren und der jeweiligen Prioritätensetzung Erläuterungen zu den weiteren Arbeitsschwerpunkten des Fachbereichs Stadtentwicklung. Zahlreiche Themen sind dabei durch eine notwendige und auch erfolgreiche interdisziplinäre Zusammenarbeit mit anderen Fachbereichen innerhalb und außerhalb des Baudezernates, so z. B. zu den Themen Bahnhof Dülmen, Fahrradstraßen, Heimatstrategie, etc., gekennzeichnet.

Die für das Jahr 2021 aktuellen stadtentwicklungspolitischen Aufgabenbereiche, die insofern nicht unmittelbar durch die dem Bauleitplanungsprogramm beigefügte Anlage 2 erfasst werden, betreffen im Wesentlichen folgende Inhalte:

Regionalplanung / Flächennutzungsplanung

Im Hinblick auf die erforderliche Anpassung des Regionalplans an den Landesentwicklungsplan (LEP NRW) hatte der Regionalrat die Regionalplanungsbehörde Ende 2019 beauftragt, die dazu erforderlichen Schritte vorzubereiten.

Im Rahmen der erforderlichen Anpassung soll ein neues Modell entwickelt werden, das die Standortsteuerung für Wohn- und Wirtschaftsflächen im Regionalplan von der Mengensteuerung entkoppelt.

Im Mai 2020 hat ein s. g. Kommunalgespräch mit Vertretern und Vertreterinnen der Bezirksregierung Münster stattgefunden, um sich in Form erster Sondierungsgespräche hinsichtlich der Siedlungsentwicklung auszutauschen. Nach dortiger Auswertung aller Gespräche und dem Einholen von Fachbeiträgen ist eine weitere Gesprächsrunde (voraussichtlich Frühjahr 2021) geplant, um über Flächenbedarfe und Flächenverortungen zu sprechen. Sofern der Zeitplan es ermöglicht, ist beabsichtigt, dem Regionalrat noch im Jahr 2021 den Erarbeitungsbeschluss zur Beschlussfassung vorzulegen, um damit das förmliche Verfahren zu starten. Im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens werden die zuständigen politischen Gremien der Stadt Dülmen beteiligt.

Sofern den jeweiligen Kommunen aufgrund bestehender Flächendarstellungen noch ausreichend Siedlungsflächen für deren aktuelle Entwicklung zur Verfügung stehen, werden ansonsten erforderliche Verfahren zur Änderung des Regionalplanes erst im Kontext mit der Anpassung des Regionalplans an den Landesentwicklungsplan vorgenommen. Dies betrifft, wie bereits im Zusammenhang mit dem Bauleitplanungsprogramm 2020 dargelegt, z. B. die Entwicklungen im Bereich „Moorkamp“. Hier ist es zur Durchführung der kommunalen Bauleitpläne erforderlich, den zugrundeliegenden Regionalplan zu ändern.

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde bereits im Jahr 2015 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung eingeleitet. Ihm kommt im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung der Stadt Dülmen eine große Bedeutung zu. Sowohl der Landesentwicklungsplan als auch der Regionalplan sind insoweit bedeutsam für die kommunale Bauleitplanung, als dass die dortigen Ziele und Grundsätze Aussagen beinhalten, die u. A. Auswirkungen auf die Quantität wie auch auf die Verortung von Siedlungsflächen innerhalb von Dülmen-Mitte sowie innerhalb der Ortsteile Dülmens haben.

Nicht nur für Dülmen-Mitte sondern auch für die Ortsteile ist von Bedeutung, die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen - in Abhängigkeit der jeweiligen örtlichen Rahmenbedingungen - für zukünftige wohnbauliche Entwicklungen zu schaffen, um so den an einem Verbleib gerade auch in den Ortsteilen interessierten jungen Menschen die Möglichkeit zu bieten, vor Ort eine Familie zu gründen und auf Dauer dort ihren Lebensmittelpunkt zu behalten. Gleichzeitig wird die Absicht verfolgt, die vor Ort vorhandene Infrastruktur und damit die öffentlichen Einrichtungen wie z. B. Schulen und Kindertageseinrichtungen zu sichern und zu stabilisieren.

Bei allen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes, mit denen zusätzliche Bauflächen dargestellt werden sollen, ist aber auch allen Beteiligten hinreichend deutlich geworden, dass eine erforderliche landesplanerische Zustimmung nur dann erteilt wird, wenn zugleich an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes die Darstellung vorhandener - aber bislang noch nicht in Anspruch genommener Bauflächen - in entsprechendem Umfang zurückgenommen wird. Entscheidend hierfür ist, dass lt. Bezirksregierung Münster der von dort für die Stadt Dülmen ermittelte rechnerische Bedarf wohnbaulicher wie auch gewerblicher Siedlungsflächen vor dem Hintergrund bestehender Siedlungsflächenreserven keine zusätzlichen Darstellungen ermöglicht.

In Anbetracht des insgesamt aufgrund überörtlicher Vorgaben begrenzt zur Verfügung stehenden Umfangs von Siedlungsflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes bedarf es im Zusammenhang mit der kommunalen Siedlungsflächenentwicklung einer weiterhin intensiven Auseinandersetzung mit unterschiedlichen planerischen Anforderungen. Hierzu zählen insbesondere Themen wie die städtebauliche Dichte wie auch der zukünftige Umgang mit Flächen, für die Baurechte bestehen, die aber bisher nicht umgesetzt wurden.

Da der Regionalplan für das Stadtgebiet Dülmen einschließlich der Ortsteile selbstverständlich Auswirkungen auf die Darstellung von Siedlungsflächen innerhalb des Flächennutzungsplanes haben wird, erscheint es aus Sicht der Verwaltung zweckmäßig, die Bearbeitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zeitlich an die

Überarbeitung des Regionalplans anzupassen. So können die jeweiligen Aussagen bestmöglich aufeinander abgestimmt und erforderliche Anpassungen vorgenommen werden. Selbstverständlich werden unabhängig davon einzelne Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes in Abhängigkeit der jeweiligen Notwendigkeit und in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster weiterhin durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat bereits im Jahr 2016 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des sachlichen Teilflächennutzungsplans „Windenergie“ für das Stadtgebiet gefasst. Seitens der Verwaltung wurde unter Berücksichtigung bestehender Rahmenvorgaben der Entwurf einer Potenzialstudie erarbeitet, auf dessen Grundlage die frühzeitige Trägerbeteiligung im Jahr 2019 durchgeführt wurde. Das Thema „Windenergie“ und dessen Umsetzung auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist durch eine hohe Komplexität und durch eine umfangreiche Rechtsprechung gekennzeichnet. Diese erforderte bereits bisher eine regelmäßige Anpassung der jeweiligen Planaussagen. Es ist beabsichtigt, das Planverfahren schwerpunktmäßig im Jahr 2021 fortzuführen. Als nächster Verfahrensschritt steht hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit an, deren Format in Abhängigkeit der jeweiligen Corona Bedingungen steht, und nach derzeitigem Stand für das II. Quartal 2021 geplant ist. Dieses geht ebenfalls mit der politischen Zielvereinbarung, die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung der Windenergienutzung zu schaffen, einher.

Es ist bekannt, dass einzelne Investoren starkes Interesse an den weiteren Planungen zur Umsetzung von Windenergieanlagen haben. Einer dieser Investoren hat jüngst das Interesse vorgetragen, einen s. g. Energiepark errichten zu wollen. Demnach beinhaltet die Planung die Kombination aus der Errichtung von Windenergie- und PV- Freiflächenanlagen. Da aufgrund der Vorgaben aus Raumordnung und Landesplanung rechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen bestehen, bedarf es zunächst einmal der Konkretisierung und weitere Abstimmung des Vorhabens. Es ist nach derzeitigem Stand davon auszugehen, dass eine solche Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert.

Bauland an der Schiene / BauLandPartner

Wie bereits zuvor dargelegt (vgl. WF 120/2019 und WF 048/2020), ist die Verwaltung mit Blick auf die anstehenden Investitionen in den Neubau des Dülmener Bahnhofs und die bestehenden sehr guten Bahnanbindungen in Richtung Münster und Essen bereits im Herbst 2018 einem Aufruf des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung zur Teilnahme an der Initiative „Bauland an der Schiene“ gefolgt. Im Kontext mit der Berichterstattung in den Fachausschüssen wurde angeregt, die Fläche des heutigen Standort der Feuerwache an der August-Schlüter-Straße in die weiteren städtebaulichen Planungen für den Bereich südöstlich des Dülmener Bahnhofs einzubeziehen, um auch für dieses Areal nach Neubau an anderer Stelle eine mögliche Nachfolgenutzung planerisch vorzubereiten.

Die zwischenzeitlich seitens des beauftragten Planungsbüros Pesch & Partner für den Bereich Baumschulenweg / Industriestraße erarbeiteten ersten Planungsentwürfe werden nunmehr zunächst den politischen Gremien vorgestellt. In einem weiteren Schritt ist die Beteiligung der Öffentlichkeit beabsichtigt. Hier werden aktuell Möglichkeiten für eine Beteiligung unter Corona-Bedingungen erarbeitet. Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf die Vorlage WF 041/2021 hingewiesen.

Die in Rede stehenden Flächen befinden sich bekanntlich nahezu vollständig in Privateigentum. Insoweit bedarf es im Weiteren der Abstimmung, unter welchen Voraussetzungen eine Umsetzung von Planungen erfolgen könnte.

Heimatwerkstatt - Innenstadtentwicklung

Im Oktober 2019 startete die „Heimatwerkstatt“, die mit Mitteln aus Vital.NRW gefördert wurde. In dem Beteiligungsprozess gestalten Bürgerinnen und Bürger, Politik, Wirtschaft, Vereine, Stadtverwaltung und weitere Institutionen gemeinsam die Zukunft der Stadt einschließlich ihrer Ortsteile. Nachdem die Heimatwerkstatt im Frühjahr und Sommer aufgrund der Corona-Pandemie eine ungeplante Pause einlegen musste, ging es im August mit einem Jugendlabor in der Neuen Spinnerei weiter. Mit Zukunftswerkstätten in den Ortsteilen sollte der Prozess eigentlich noch im vergangenen Jahr abgeschlossen werden. Aufgrund der aktuellen Corona-Entwicklung war dies jedoch nicht möglich. Gleichwohl soll der Prozess in diesem Jahr fortgeführt werden, sobald die Corona-Entwicklungen dies zulassen. Weitere Infos unter www.duelmen.de/heimatwerkstatt.html.

Nicht nur in Dülmen zeigt sich, dass sich die Innenstadt wie aber auch der Einzelhandel seit Jahren in einem immensen Veränderungsprozess befinden. Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Lockdowns tragen hier spürbar zu einer Veränderung bei. Welche Auswirkungen die Schließungen und das damit einhergehende zurückhaltende Konsumverhalten haben werden, wird sich sicher abschließend noch zeigen. Wahrnehmbar ist, dass Einzelhandel in vielen Innenstädten und auch Ortsteilen an Bedeutung verliert. Insofern stellt sich die Frage, welche Auswirkungen dies auf die Passantenfrequenz und auf den öffentlichen Raum haben wird. Daher wird es auch in Dülmen von Bedeutung sein, wie die zukünftige Entwicklung der Innenstadt aussehen kann. Neben dem Einzelhandel und der Gastronomie gehören weitere Nutzungsarten dazu. Dabei bietet eine Nutzungsmischung die Chance, Innenstädte auch noch nach Geschäftsschluss lebendig zu halten. Gleichzeitig spielen Themen wie Klimaschutz und Nachhaltigkeit eine bedeutsame Rolle.

Wichtig bleibt jedoch, dass Innenstadtentwicklung ein interdisziplinärer Prozess ist, an dem zahlreiche Beteiligte innerhalb wie aber ebenso auch außerhalb der Verwaltung wichtige Beiträge leisten. Auch in der Stadt Dülmen ist eine integrierte Stadtentwicklungsplanung bewährte Praxis. So war bekanntlich bereits im Jahr 1998 das städtebauliche Entwicklungskonzept für die Innenstadt (Innenstadtentwicklungskonzept) aufgestellt und mit dem weiterentwickelten Maßnahmenkatalog mehrfach (2009, 2010, 2013 und 2017) fortgeschrieben worden. Auf dieser Grundlage konnten mit Unterstützung der Fördergeber umfangreiche Maßnahmen finanziell gefördert und umgesetzt werden – zuletzt das einsA mit seinem in der Umsetzung befindlichen umgebenden Quartier. Der Stadt Dülmen wurde durch das zuständige Ministerium über die Bezirksregierung Münster signalisiert, dass das o. g. Innenstadtentwicklungskonzept aufgrund seiner bisherigen Laufzeit ausfinanziert und die erneute Fortschreibung des Konzeptes nicht mehr möglich sei. Nach Gesprächen, die im vergangenen Jahr mit Vertretern und Vertreterinnen der Bezirksregierung Münster geführt wurden, ist ein ursprünglich angedachtes s. g. „Kleines ISEK“, das sich zunächst auf einige wenige ausgewählte städtebauliche und begleitende Maßnahmen bezieht, nicht angezeigt. Um jedoch auch zukünftig eine Grundlage für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabengebieten der Innenstadtentwicklung und gleichzeitig eine Fördergrundlage für die Programme der Städtebauförderung zu haben, sollte aus Sicht der Stadt Dülmen ein neues Integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet werden. Dafür wurden im Budget des Fachbereiches Stadtentwicklung für das Jahr 2021 erste Haushaltsmittel eingestellt. Hierzu bedarf es im Weiteren der Definition von Bausteinen, Beteiligten und Prozessstrukturen.

Im Jahr 2020 hat die Stadtverordnetenversammlung das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen (vgl. [WF 078/2020](#)). Das Konzept ist mit seinen Aussagen u. A. zu zentralen Versorgungsbereichen, zur Dülmener Sortimentsliste, zu Nahversorgungs- und Sonderstandorten sowie mit seinen formulierten

Ansiedlungsregeln eine bedeutsame Grundlage zur Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung und damit eben auch zum Schutz der Innenstadt.

Darüber hinaus gewinnen Innenstädte ihre Attraktivität neben anderen Aspekten auch durch eine ansprechende Gestaltung und Architektur. Insofern stellt eine qualitätsvolle Planungs- und Baukultur einen wichtigen Baustein dar. Eine gute Baukultur zu erhalten und zu schaffen, ist dabei eine Gemeinschaftsaufgabe der Kommunen, der örtlichen Wirtschaft und des Handels sowie der Architekten und der Immobilienwirtschaft. Die Stadt Dülmen verfügt über eine Gestaltungssatzung einschließlich –fibel. Diese stellen weiterhin eine wichtige Grundlage dar, (bauliche) Veränderungen so zu steuern, dass die gestalterische Qualität des Stadtbildes gesteigert wird. Es besteht weiterhin Bedarf, einzelne Regelungen der rechtskräftigen Satzung einer Überarbeitung zu unterziehen. Vor dem Hintergrund sonstiger prioritär zu bearbeitender Aufgaben musste dieses jedoch weiterhin zurückgestellt werden.

Mobilität

Die Maßnahmen, die in den letzten Jahren zum Thema „Mobilität“ in Dülmen angestoßen wurden, machen deutlich, welche Bedeutung dieses Thema insbesondere in unserem ländlich geprägten Raum auch in Zukunft haben wird. Daher wird es eine bedeutsame Aufgabe bleiben, die Stadt Dülmen zukunftsfähig aufzustellen und hierbei alle Verkehrsarten zu berücksichtigen, aufeinander abzustimmen und die Verkehrsmittel nutzerfreundlich zu vernetzen. In der Vergangenheit wurden entsprechende Maßnahmen in der Regel interdisziplinär zwischen den Fachbereichen Stadtentwicklung und Tiefbau bearbeitet.

Mit der vollständigen Neugestaltung des Dülmener Bahnhofes und der damit verbundenen öffentlichen Förderung gibt sich eine einmalige Chance, diesen Bahnhof zu einem multimodalen Mobilitätsschwerpunkt auszubauen. Gleichzeitig werden Ideen für den Klimaschutz, die Reduzierung von Treibhausgasen sowie für eine nachhaltige Mobilität umgesetzt. Weitere Details zu den Planungen finden sich auf der städtischen Homepage unter <http://www.duelmen.de/bahnhof.html>. Ebenfalls wird auf den letzten Sachstandsbericht ([BA 270/2020](#)) verwiesen.

Die Stadtverordnetenversammlung hatte bereits vor einigen Jahren das vorgelegte Klimaschutzteilkonzept „Nahmobilitätskonzept“ als Grundlage für weitere Planungen beschlossen (vgl. hierzu [BA 059/2018](#)) und auf dieser Grundlage die Verwaltung beauftragt, die Erweiterung der Fußgängerzone für die Tiberstraße, für Teilbereiche der Tiberstraße und für Teilbereiche des Westrings zu prüfen. Nach den im Dezember 2019 gefassten Beschlüssen zum Umgang mit den Straßenabschnitten haben sich die Bürger und Bürgerinnen im Rahmen eines Bürgerentscheides zum Königsplatz für eine dauerhafte Sperrung der Coesfelder Straße ausgesprochen.

Die Stadt Dülmen hat in der Vergangenheit bereits zahlreiche Maßnahmen auf den Weg gebracht, um die Fahrradfreundlichkeit zu erhöhen. Hierzu zählte zuletzt der Auftrag an die Verwaltung, die Einrichtung von Fahrradstraßen auf verschiedenen Strecken (- abschnitten) im Verkehrsnetz zu prüfen. Diesbezüglich wird auf die zur Beratung und Entscheidung vorgelegte Beschlussvorlage [UW 027/2020](#) verwiesen. Ein entsprechender Förderantrag wurde Ende des Jahres 2020 gestellt (Förderung Nahmobilität). Ein erforderlicher Eigenanteil wurde in das Budget des Fachbereiches Tiefbau eingestellt. Es bleibt auch zukünftig Ziel, weitere Maßnahmen zur Stärkung des Radverkehrs zu initiieren.

Dülmen ist Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft fußgänger- und fahrradfreundlicher Städte, Gemeinden und Kreise in NRW. Die Mitgliedschaft ist auf jeweils sieben Jahre begrenzt. Aktuell wird ein Antrag auf Verlängerung der Mitgliedschaft vorbereitet.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Radverkehrskonzeptes des Kreises Coesfeld wie auch Rahmen der bisherigen Beteiligung zur Heimatwerkstatt wurden seitens der beteiligten Öffentlichkeit zahlreiche Vorschläge zur Verbesserung der Bedingungen für den Radverkehr formuliert. Diese werden geprüft und - soweit möglich - nach und nach durch den zuständigen Fachbereich Tiefbau umgesetzt.

Mit dem im Jahr 2018 gestarteten Bürgerbus, der die Ortsteile Merfeld und Hausdülmen an die Innenstadt und an den Bahnhof anbindet und der durch zahlreiche engagierte Bürgerinnen und Bürger unterstützt wird, konnte eine weitere Verbesserung des Mobilitätsangebotes in Dülmen erreicht werden. Es bleibt zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen das Angebot ggf. auch auf weitere Ortsteile übertragen werden kann.

Umlegung

Die bisher durchgeführten Umlegungsverfahren machen deutlich, dass dieses Instrument geeignet ist, um so die im Vorfeld bzw. parallel erarbeiteten städtebaulichen Planungen umzusetzen. Zuletzt wurde das Umlegungsverfahren „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ zum Abschluss gebracht. Nach der Herstellung der Erschließungsanlagen werden ca. 80 Grundstücke, die durch die privaten Eigentümer vermarktet werden können, zur Verfügung stehen.

Bekanntlich hatte der Umlegungsausschuss bereits vor einigen Jahren die Einleitung des Umlegungsverfahrens „Raiffeisenring“ beschlossen. Zwischenzeitlich konnten die für die Umsetzung der Planung wesentlichen Flurstücke erworben werden, so dass der o. g. Beschluss zur Einleitung des Verfahrens wieder aufgehoben werden kann.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Dörfer Geist“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Flächenentwicklung sowie für eine ortsnahe Ortskernumfahrung innerhalb des Ortsteiles Hiddingsel geschaffen. Da die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung nicht vorliegen, bedarf es der Durchführung eines Umlegungsverfahrens. Im Zusammenhang mit dessen Fortführung stehen bekanntlich beabsichtigte gewerbliche Entwicklungen im Bereich „Am Kleuterbach“. Die aktuellen Planungen sehen in diesem Kontext eine Rücknahme von Flächen im Bereich „Dörfer Geist“ vor, so dass dann aufgrund der geänderten Planungen die bisher bereits durchgeführten Verfahrensschritte des Umlegungsverfahrens anzupassen sind.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 17.12.2020 wurden die Mitglieder des Umlegungsausschusses bestellt (vgl. [BA 229/2020](#)).

Die Mitglieder, die der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen angehören, wurden bereits am 03.11.2020 gewählt.

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

VITAL.NRW / Kreisentwicklung

Bereits seit dem Jahr 2016 arbeiten die Städte und Gemeinden Dorsten, Haltern am See, Olfen, Raesfeld, Reken und Dülmen gemeinsam erfolgreich in der VITAL.NRW Region „Hohe Mark – Leben im Naturpark“. Seitdem wurden sowohl interkommunale als auch Projekte innerhalb der jeweiligen Kommunen auf den Weg gebracht. Dabei wurden Fördermittel u. a. für die Dülmener Projekte „Wassererlebnisort und Informations- und Orientierungssystem Bulderner See“, „Barrierefreie E-Mobilität – E- Rikschas“, „Dorfladen Merfeld“ sowie

„Heimatstrategie“ bewilligt. Darüber hinaus wurden im Kontext mit dem s. g. Regionalbudget verschiedene Maßnahmen initiiert (Mitnahmebänke, Lastenräder mit Elektromotor, Stätte der Begegnung - Welte).

Im Jahr 2023 startet die neue Förderperiode. Nach derzeitigen Informationen soll es statt der Vital- und Leader- Regionen nur noch Leader-Regionen geben. Insofern stellt sich voraussichtlich für Anfang 2021 die Frage, ob die o. g. Kommunen, die sich bereits für Vital. NRW zusammengeschlossen hatten, eine gemeinsame Bewerbung abgeben werden. Für das Budget Stadtentwicklung 2021 wurden erforderliche anteilige Haushaltsmittel angemeldet.

Nicht nur die Stadt Dülmen, sondern die gesamte Region steht vor zahlreichen und auch neuen Herausforderungen, die nicht an Gemeinde- oder auch Kreisgrenzen Halt machen. So hat sich im Münsterland in den vergangenen Jahren ein steigendes Maß an interkommunaler Zusammenarbeit etabliert. Dabei wurde das Auslaufen der Regionale 2016 zum Anlass genommen, die dort begonnene Zusammenarbeit auch langfristig fortzusetzen. Aktuelle Themen, bei denen u. A. auch der Fachbereich Stadtentwicklung involviert ist, sind beispielsweise die Einführung des radtouristischen Knotenpunktsystems, bisherige Planungen für einen gemeinsamen Radaktionstag sowie die Erarbeitung einer kreisweiten Digitalisierungsstrategie, die der Kreis Coesfeld zurzeit mit seinen kreisangehörigen Städten und Gemeinden erarbeitet. Corona - bedingt werden die finalen Beratungen und Beschlussfassungen hierzu in den politischen Gremien des Kreises Coesfeld sowie den Städten und Gemeinden erst Anfang 2021 erfolgen können. Weitergehende Informationen zum Leitbild der Digitalisierung sowie zu einer konsolidierten Projektliste enthält die Sitzungsvorlage [SV-10-0056](#) für den Kreisausschuss.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Sowohl im Zusammenhang mit formellen wie auch mit informellen Planungen kommt der Öffentlichkeitsbeteiligung eine bedeutsame Rolle zu. So werden nicht nur zu den anstehenden Bauleitplanverfahren sondern auch zu zahlreichen bedeutsamen informellen Planungen bzw. Infrastrukturprojekten u. A. im Zuständigkeitsbereich des Fachbereiches Stadtentwicklung regelmäßig Öffentlichkeitsveranstaltungen in unterschiedlichen Formaten durchgeführt (vgl. z. B. den Beteiligungsprozess „Hausaufgaben im Butterkamp“, die Planungen zum „Bahnhof Dülmen – Klimagerecht mobil unterwegs“, zur Einrichtung von Fahrradstraßen, zur Erweiterung der Fußgängerzone, zur Umgestaltung von Markt- und Kirchplatz sowie auch den noch nicht abgeschlossenen Prozess der Heimatwerkstatt).

Die Stadt Dülmen ermöglicht allen Interessierten bereits seit dem Jahr 2008 eine online - Beteiligung zu den in der öffentlichen Auslegung befindlichen Bauleitplänen. Auf der städtischen Homepage werden ebenfalls die zur Verfügung stehenden Informationen zu den jeweiligen Planungen – auch nach Abschluss der Verfahren - bereitgestellt.

Im vergangenen Jahr wurde erstmalig eine online– Öffentlichkeitsbeteiligung auch für eine informelle Planung durchgeführt. So wurde im Rahmen der Heimatwerkstatt eine interaktive Kartenanwendung eingesetzt. Insgesamt ist diese Form der Beteiligung auf eine große Resonanz gestoßen, die sich auch auf andere Planungsprozesse übertragen lässt.

Aufgrund der Corona-Pandemie geht die Stadt Dülmen nun in Planungsprozessen weitere neue Wege: So kann aktuell in Planverfahren die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht wie üblich als Präsenz - Bürgerversammlung durchgeführt werden. Stattdessen erhalten die Bürgerinnen und Bürger über die Internetseite der Stadt Dülmen ausführliche Informationen über die Planung. Dies kam zum ersten Mal bei der 95. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Winkelheide“ zum Tragen. Zu diesem Zweck wurde die Richtlinie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung und an der Planung von Erschließungsanlagen der Stadt Dülmen (vgl. [BA 259/2020](#)) geändert.

1.2 Ergänzende Bauleitplanverfahren 2020

Im Verlauf des vergangenen Jahres wurden über das Bauleitplanungsprogramm 2020 hinaus keine weiteren Planverfahren eingeleitet.

1.3 Durchgeführte Bauleitplanverfahren 2020

Im Laufe des Jahres 2020 konnten folgende Planverfahren abgeschlossen und damit zur Rechtskraft gebracht werden:

Linnertstraße, Teil III, I. Änderung

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 15.07.2020 erlangte das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Rechtskraft. Die Zielsetzung war darauf gerichtet, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Fahrrad Einzelhandelsbetriebes sowie für die Ansiedlung eines Getränkefachmarktes oder für den Betrieb zum Verkauf von nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zu schaffen.

Butterkamp, I. Änderung

Nachdem der Bebauungsplan „Butterkamp, I. Änderung, Teilbereich 1“ bereits mit öffentlicher Bekanntmachung am 28.03.2019 rechtskräftig geworden war, wurde der bisher ausgesparte Teilbereich 2, der unmittelbar an die Münsterstraße angrenzt und im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt ist, in der Stadtverordnetenversammlung am 17.12.2020 als Satzung beschlossen. Mit öffentlicher Bekanntmachung erlangte er am 15.01.2021 Rechtskraft.

2. BAULEITPLANUNGSPROGRAMM 2021

Im Folgenden werden die Planverfahren und deren Einordnung in die Systematik der Bearbeitungsprioritäten erläutert. Die Reihenfolge ergibt sich weiterhin aufgrund der Gliederung nach den Ortsteilen und den inhaltlichen Schwerpunkten. Die beigefügte Anlage 2 listet die entsprechenden Verfahren auf und gibt Erläuterungen zu der jeweiligen Bearbeitung – Durchführung von Vorarbeiten, schwerpunktmäßige Bearbeitung, Abschluss des Verfahrens.

Wenngleich das vorliegende Bauleitplanungsprogramm im Wesentlichen Erläuterungen zu den im Verfahren befindlichen bzw. zu den beabsichtigten Bebauungsplanverfahren gibt, so sei an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass nahezu jedes Bebauungsplanverfahren (Neuaufstellung, Änderung, vorhabenbezogener Bebauungsplan) auch eines parallel durchzuführenden eigenständigen Flächennutzungsplan – Änderungsverfahrens einschließlich einer landesplanerischen Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster bedarf.

Vor dem Hintergrund bestehender landesplanerischer Vorgaben und der im Flächennutzungsplan aktuell vorhandenen Siedlungsflächenreserven werden diese seitens der Bezirksregierung Münster im Falle der Inanspruchnahme von neuem Siedlungsraum nur dann erteilt, wenn zugleich an anderer Stelle ein gleichwertiger, bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehener Bereich wieder in eine Freifläche umgewandelt wird. Insofern sind in einer solchen Fallkonstellation entsprechende Bauleitplanungen mit zusätzlichem Arbeitsumfang verbunden.

Mit Blick auf die durchgeführten bzw. zur Bearbeitung anstehenden Planverfahren zeigt sich weiterhin, dass diese aufgrund von Gesetzgebung und insbesondere auch stetiger obergerichtlicher Rechtsprechung sowohl im Hinblick auf ihre Inhalte als auch auf verfahrensrechtliche Anforderungen eine enorme Komplexität umfassen. Diese kontinuierlich

wachsenden Anforderungen an die Durchführung von Planverfahren sind dabei auch zukünftig mit erheblichem Personalaufwand innerhalb des Fachbereiches Stadtentwicklung verbunden.

Darüber hinaus zeigen gerade auch insbesondere die in jüngerer Vergangenheit aufgrund von Arbeitsplatzwechseln bisheriger StelleninhaberInnen vorgenommenen Stellenausschreibungen bzw. – besetzungen, dass freiwerdende Stellen weiterhin nur sehr schwer wiederbesetzt werden können. Die zuletzt ausgeschriebenen Stellen innerhalb des Fachbereiches Stadtentwicklung wurden allesamt zweimalig ausgeschrieben. Damit ist leider unweigerlich verbunden, dass Stellen zeitweise nicht besetzt sind und erforderliche Planverfahren damit in dem Zeitraum nicht durch- bzw. fortgeführt werden können. Da die entsprechenden Stellen in der Regel durch BerufsanfängerInnen besetzt werden, und die neuen StelleninhaberInnen insofern verständlicher Weise (noch) keine weitergehende Berufserfahrung vorweisen können, geht damit zwangsläufig einher, dass umfangreiche Einarbeitungszeiten, die ebenfalls wiederum Auswirkungen auf die zeitliche Durchführung von Planverfahren haben, notwendig werden. Es sei gleichwohl an dieser Stelle darauf aufmerksam gemacht, dass diese Aussagen zur Personalentwicklung innerhalb des Fachbereiches Stadtentwicklung analog auch auf den u. a. für die Umsetzung der Erschließung zuständigen Fachbereich Tiefbau zu übertragen sind. Das kann auch dazu führen, dass die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu erbringenden fachlichen Bausteine des Fachbereichs Tiefbau aus Gründen nicht vorhandener Personalkapazitäten und unter Berücksichtigung auch sonstiger prioritärer Aufgaben nicht zeitnah erbracht werden können.

2.1 Ortsteil Buldern

Wohnen

Wie in den anderen Ortsteilen, so besteht auch in Buldern der deutliche Wunsch nach weiteren erschlossenen Bauflächen.

Für das Gebiet „Raiffeisenring“ liegen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche wie auch für eine gewerbliche Entwicklung vor. Da seitens des Fachbereiches Wirtschaftsförderung / Liegenschaften die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Flächen erworben werden konnten, ist es nicht mehr erforderlich, das zur Neuordnung des Gebietes bekanntlich eingeleitete Umlegungsverfahren fortzuführen. Nach derzeitigem Stand ist seitens des Fachbereiches Tiefbau beabsichtigt, mit den Erschließungsmaßnahmen voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte zu beginnen.

Gleichwohl bleibt es Aufgabe, auch zukünftig für die weitere Entwicklung des Ortsteils planerische Voraussetzungen zu treffen.

2.2 Ortsteil Hausdülmen

Wohnen

Auch für den Ortsteil Hausdülmen wird der deutliche Wunsch nach weiteren Bauflächen geäußert. Mit dem Bebauungsplan Linnertstraße, Teil II wurden u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Anschluss an das bestehende Wohngebiet Koppelbusch / Perdebände geschaffen. Nachdem die in Rede stehenden Flächen seitens der Stadt Dülmen erworben werden konnten, erfolgt aktuell die für eine Umsetzung der Planung erforderliche Abstimmung der wasserrechtlichen Erlaubnisse mit dem Kreis Coesfeld. Mit dem Beginn der Bautätigkeit ist nicht vor der zweiten Jahreshälfte zu rechnen.

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. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt - basierend auf den Zielaussagen des Regionalplans - den betreffenden Bereich 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.

Die Fortführung der planerischen Schritte steht in Abhängigkeit der Umsetzung der wohnbaulichen Flächen „Linnertstraße, Teil II“ (s. o.).

Borkenbergstraße

Vgl. hierzu Punkt 3 des Bauleitplanungsprogramms

Possenort

Vgl. hierzu Punkt 3 des Bauleitplanungsprogramms

2.3 Ortsteil Hiddingsel

Wohnen

Nosterkamp

Auch innerhalb des Ortsteiles Hiddingsel besteht das Interesse, weitere Grundstücke für eine zukünftige wohnbauliche Nutzung zur Verfügung zu haben.

Mit dem Bebauungsplan „Nosterkamp“, dessen Flächen sich im Privateigentum befinden, der jedoch seit seiner Rechtskraft im Jahr 1984 nicht umgesetzt wurde, sowie darüber hinaus mit begrenzt für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehenden Nachverdichtungspotenzialen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schützenstraße / Weberstraße“ stehen unter regional- und landesplanerischen Gesichtspunkten grundsätzlich hinreichend Potenziale innerhalb des Ortsteiles zur Verfügung.

Im Hinblick auf die Fragestellung, ob und unter welchen Bedingungen die bestehenden Potenziale im Bereich Nosterkamp für eine Bebauung aktiviert werden können, steht der Fachbereich Wirtschaftsförderung/Liegenschaften im Austausch mit dem Flächeneigentümer. Vor dem Hintergrund bestehender planerischer Aussagen des aus dem Jahr 1984 stammenden Bebauungsplanes ist hier im Falle einer beabsichtigten Umsetzung jedoch von einer Überarbeitung der Planinhalte auszugehen. Die Bearbeitung eines erforderlichen Planverfahrens steht insofern in Abhängigkeit der Verfügbarkeit.

Gewerbe

Erweiterung DÜMO Reisemobile, Dörfer Geist, Teilaufhebung

Mit dem seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Kleuterbach“ wurden u. A. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung geschaffen. Im vergangenen Jahr wurde von einem innerhalb des Plangebietes ansässigen Gewerbebetrieb der Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens „Erweiterung DÜMO Reisemobile“ gestellt. Auf Grundlage dessen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am

19.03.2020 die Beschlüsse zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung DÜMO Reisemobile“ und zur Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dörfer Geist“ sowie des damit einhergehenden Verfahrens zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Bezüglich weiterer Einzelheiten zu Anlass und Inhalten wird auf die Beschlussvorlagen [WF 037/2020](#) und [WF 032/2020](#) verwiesen.

Auf der Grundlage zwischenzeitlich konkretisierter Planunterlagen konnte am 08.10.2020 die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erfolgen. Bekanntlich besteht im Hinblick auf eine beabsichtigte Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Kleuterbach“ Widerstand innerhalb des bestehenden Umfeldes. Aufgabe des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der damit verbundenen Beteiligung der Öffentlichkeit als auch der Träger öffentlicher Belange bleibt es insofern, die unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Es ist beabsichtigt, die Planungen im Jahr 2021 schwerpunktmäßig fortzuführen.

Da mit den Planungen auch eine teilweise Rücknahme gewerblicher Bauflächen im Bereich „Dörfer Geist“ erfolgt, sind hier die bisher im Rahmen des eingeleiteten Umlegungsverfahrens durchgeführten Verfahrensschritte anzupassen.

2.4 Ortsteil Merfeld

Wohnen

Auch innerhalb des Ortsteiles Merfeld besteht bekanntlich das Interesse, weitere Grundstücke für eine zukünftige wohnbauliche Nutzung anbieten zu können.

Da aufgrund der bestehenden Entwässerungssituation die bereits vor einigen Jahren eingeleiteten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Stiegens Esch“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht fortgeführt werden können, wird seitens des Fachbereiches Wirtschaftsförderung / Liegenschaften die Verfügbarkeit alternativer wohnbaulicher Entwicklungspotenziale geprüft. In Abhängigkeit dessen sollen die für die weiteren Bauleitplanverfahren (FNP, B-Plan) erforderlichen Verfahrensschritte (landesplanerische Abstimmung, Einleitungsbeschlüsse) vorgenommen werden.

2.5 Ortsteil Rorup

Pastor-Rück-Straße, Erweiterung

Nach Umsetzung des Bebauungsplanes „Pastor-Rück-Straße“ im Ortsteil Rorup besteht auch hier perspektivisch Bedarf für eine weitergehende wohnbauliche Entwicklung.

Aktuell führt der Fachbereich Wirtschaftsförderung/Liegenschaften mit dem Eigentümer der östlich an das Bebauungsgebiet angrenzenden Flächen Gespräche bezüglich eines möglichen Ankaufs. In Abhängigkeit der Verhandlungsergebnisse wird vorgeschlagen, die erforderlichen Bauleitplanverfahren schwerpunktmäßig ab dem Jahr 2022 zu bearbeiten. Nach ersten Vorgesprächen mit der Bezirksregierung Münster sind die in Rede stehenden Flächen zwar innerhalb des rechtsgültigen Regionalplans nicht vollständig als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Unter Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten und der bestehenden natürlichen Restriktionen sei hier jedoch von einer Parzellenunschärfe auszugehen. Mit der Ausweisung zusätzlicher wohnbaulicher Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen für die in Rede stehende Erweiterung des Plangebietes ist gleichzeitig eine Rücknahme bereits dargestellter aber noch nicht in Anspruch genommener Flächen an anderer Stelle im Flächennutzungsplan verbunden (vgl. hierzu Ausführungen zu Pkt. 1.1 – Flächennutzungsplanung).

Bereits im Zusammenhang mit dem Bauleitplanungsprogramm 2020 wurde eine vorliegende schriftliche Anfrage zur Aufnahme einer nördlich des Friedhofes gelegenen Fläche

zur Beratung und Entscheidung vorgelegt (vgl. hierzu [WF 002/2020](#)). Vor dem Hintergrund, dass für eine mögliche wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil zu dem Zeitpunkt bereits gleichzeitig weitere Flächen diskutiert wurden, wurde im vergangenen Jahr vorgeschlagen, eine Entscheidung über diesen Antrag zunächst zurückzustellen und im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Anpassung des Regionalplans an des Landesentwicklungsplan und im folgenden mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu erörtern.

Unter Berücksichtigung der Aufnahme erforderlicher Planverfahren für die „Erweiterung Pastor-Rück-Straße“ in das aktuelle Bauleitplanungsprogramm 2021 wird vorgeschlagen, an der bisherigen Vorgehensweise, eine Entscheidung zur Aufnahme möglicher Flächen nördlich des Friedhofes weiterhin erst im Kontext mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu treffen, festzuhalten.

2.6 Ortsteil Dülmen / Dülmen-Kirchspiel

Wohnen

Auf dem Bleck I

Die Entwurfsplanungen für das in städtischem Eigentum befindliche Plangebiet „Auf dem Bleck I“ (Teilbereich A) wurden im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits im Frühjahr 2019 vorgestellt. Darüber hinaus erfolgte im vergangenen Sommer die frühzeitige Trägerbeteiligung. Bekanntlich ist es erforderlich, archäologische Grabungen durchzuführen, die derzeit in Abstimmung mit dem Fachbereich Wirtschaftsförderung / Liegenschaften vorgenommen werden. Als nächster Verfahrensschritt steht der Entwurfsbeschluss mit anschließender öffentlicher Auslegung der Planunterlagen an. Es ist beabsichtigt, das Planverfahren im laufenden Jahr schwerpunktmäßig fortzuführen und zum Abschluss zu bringen.

Aufgrund landes- und regionalplanerischer Vorgaben erfolgt mit der Schaffung von Bau-recht an dieser Stelle gleichzeitig die Rücknahme einer vergleichbar großen Fläche, die bereits an anderer Stelle im Flächennutzungsplan für eine wohnbauliche Nutzung dargestellt ist. In diesem Fall handelt es sich um eine Fläche im Bereich „Auf der Laube“. Ein entsprechender Beschluss zur Einleitung des Verfahrens (88. Änderung des Flächennutzungsplanes, vgl. hierzu [WF 172/2018](#)) liegt vor.

Maria-Ludwig-Stift

Die Stadtverordnetenversammlung hatte den Bebauungsplanentwurf in ihrer Sitzung am 18.06.2020 für einen Bereich zwischen der Coesfelder Straße, der Stolbergstraße und der Bahntrasse Dortmund – Enschede als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (vgl. hierzu [BA 092/2020](#)), woraufhin diese im Zeitraum vom 12.08. – 11.09.2020 durchgeführt wurde. Aktuell erfolgt die Abstimmung eines durchführungsbezogenen städtebaulichen Vertrages mit dem Investor, so dass im weiteren Schritt ein erforderlicher Satzungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt wird.

GVZ Dernekamp, III. Änderung

Mit der II. Änderung des Bebauungsplanes „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ wurden bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Kindergartens geschaffen.

Die Zielsetzung für den sich daran in Richtung Lüdinghauser Straße erstreckenden Bereich, der sich in städtischem Eigentum befindet, besteht darin, diese Flächen unter besonderer Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten für eine wohnbauliche Nutzung vor-

zubereiten. Aufgrund personeller Engpässe innerhalb wie aber auch außerhalb des Fachbereiches Stadtentwicklung ist es hier zu deutlichen Verzögerungen innerhalb des Planverfahrens gekommen. Aktuell werden die bestehenden städtebaulichen Planungen mit dem Fachbereich Tiefbau abgestimmt, um hier die notwendigen Anforderungen an die erschließungstechnischen Voraussetzungen zu definieren. Es bedarf ebenfalls einer Abstimmung mit den planerischen Zielsetzungen für eine angrenzende Fläche, die sich im Privatigentum befindet.

Es ist beabsichtigt, die Planungen in einem nächsten Schritt im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung vorzustellen und im laufenden Jahr schwerpunktmäßig fortzuführen.

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 Ende 2018 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst (vgl. hierzu [BA 269/2018](#) und [WF 266/2018](#)). Die Zielsetzung des zugrundeliegenden Antrages eines Investors ist im Wesentlichen darauf gerichtet, die bisherigen Grundstücksfreiflächen südlich der Straße „Moorkamp“, für die der rechtskräftige Bebauungsplan aktuell die Festsetzung von Gewerbegebieten beinhaltet, einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Wie bereits dargelegt, setzen entsprechende Planungen eine Änderung des aktuell rechtskräftigen Regionalplanes voraus. Die Bezirksregierung Münster hat mitgeteilt, dieses im Rahmen der Anpassung des Regionalplanes an den Landesentwicklungsplan vornehmen zu wollen.

Wohnen/Infrastruktur

Besondere Wohnbedarfe / Infrastruktur / Gemeinbedarf

Neben den unterschiedlichen Planungsanlässen wie beispielsweise „Wohnen“ und „Gewerbe“ kommt selbstverständlich auch der Bereitstellung erforderlicher Infrastruktureinrichtungen eine große Bedeutung zu.

Aktuell zählen hierzu insbesondere die Bereitstellung einer erforderlichen Kindertageseinrichtung innerhalb des Bereiches Dülmen – Mitte (Nord), die Schaffung von Möglichkeiten zur dauerhaften Unterbringung geflüchteter Menschen, die weitere Schulentwicklungsplanung im Sekundarbereich (Kardinal-von Galen-Hauptschule und Herrmann-Leeser Realschule) wie aber auch die Umsetzung einer neuen Feuer- und Rettungswache sowie weiterer in diesem Zusammenhang stehender Einrichtungen des Kreises.

Sofern es nach Abschluss der jeweiligen Standortentscheidungen der Schaffung von Bau-recht bedarf, sind die hierfür erforderlichen Verfahren in das Bauleitplanungsprogramm aufzunehmen. Ob eine damit verbundene prioritäre Bearbeitung aufgrund der bestehenden Personalkapazitäten innerhalb des Fachbereiches Stadtentwicklung ggf. zu einer Zurückstellung anderer Planverfahren führen muss, steht in Abhängigkeit der Entscheidungen zur jeweiligen Standortwahl.

Kapellenweg

Ein zweiter Normenkontrollantrag aus dem Jahr 2019 hatte bekanntlich zu einer erneuten Unwirksamkeit des Bebauungsplanes geführt. Auch wenn die Bebauung des Gebietes nahezu vollständig abgeschlossen ist, ist es angezeigt, den Bebauungsplan aus Gründen der Rechtssicherheit und Klarheit zu überarbeiten und erneut zur Rechtskraft zu bringen. Hierzu werden seitens des Fachbereiches Wirtschaftsförderung/Liegenschaften eigentumsrechtliche Fragestellungen geklärt.

Es ist beabsichtigt, entsprechende Vorarbeiten auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse im laufenden Jahr zu tätigen.

Infrastruktur / Einzelhandel

Hüttenweg

Die Stadtverordnetenversammlung hatte bereits Ende des Jahres 2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich „Hüttenweg / Halterner Straße“ gefasst, um hier eine Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung vornehmen zu können. Dieser Beschluss wurde aufgrund des zu dem Zeitpunkt in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Dülmen im Jahr 2019 ergänzt und konkretisiert (vgl. hierzu [WF 268/2019](#)).

Unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich als Entwicklungskonzept beschlossenen Einzelhandelskonzeptes ist beabsichtigt, das erforderliche Planverfahren im Jahr 2021 fortzuführen und zum Abschluss zu bringen.

Veränderungssperre „Hüttenweg“

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hüttenweg“ wurde zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre verabschiedet (vgl. hierzu [WF 269/2019](#)).

Nahversorgungsstandorte Münsterstraße

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungsstandorte Münsterstraße“ sowie darüber hinaus zur Aufhebung der beiden Einleitungsbeschlüsse „Münsterstraße / Nordlandwehr, I. Änderung“ sowie „Münsterstraße / Gemarkenweg, I. Änderung“ gefasst. Auch hier ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung Anlass für die Planung (vgl. hierzu [WF 235/2019](#)).

Da hier im Hinblick auf die bestehenden Einzelhandelsangebote planerischer Handlungsbedarf besteht, ist beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der Aussagen des zwischenzeitlich als Entwicklungskonzept beschlossenen Einzelhandelskonzeptes im laufenden Jahr fortzuführen.

Veränderungssperre „Nahversorgungsstandorte Münsterstraße“

Im Kontext mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungsstandorte Münsterstraße“ wurde zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre verabschiedet (vgl. hierzu [WF 236/2019](#)). In Abhängigkeit der Verfahrensschritte zur Fortführung des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens bleibt die Notwendigkeit, die Veränderungssperre ggf. zu verlängern, zu prüfen.

Barriere, II. Änderung

Aufgrund eines vorangegangenen Antrages des Vorhabenträgers wurde ein Verfahren zur Änderung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Barriere“ in das Bauleitplanungsprogramm 2020 aufgenommen und hinsichtlich seiner Priorität zunächst mit Vorarbeiten eingeordnet. Aufgrund gestiegener Kundenansprüche, bestehender Sortimentsentwicklungen im Bereich der Frische- und Convenience- Produkte sowie aktueller Konzepte zur Ladeneinrichtung ergibt sich die Notwendigkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes am Standort „Coesfelder Straße / Auf der Flage“. Es besteht insofern die Absicht, diese ohne Änderung der äußeren Kubatur und ohne weitere Anbauten durch Umbaumaßnahmen im Gebäude-Inneren in zwei Stufen von

derzeit 1.200 qm auf mögliche 1.570 qm zu schaffen.

Nachdem zuletzt im Jahr 2016 über eine Erweiterung nachgedacht wurde, diese Überlegungen jedoch seitens des Vorhabenträgers nicht fortgeführt wurden, wurde zwischenzeitlich eine Aktualisierung der zum damaligen Zeitpunkt bereits erstellten gutachterlichen Stellungnahme vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurde der Bezirksregierung Münster jüngst eine landesplanerische Anfrage zur Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt.

Das Vorhaben steht unter dem Vorbehalt, dass zu dem Erweiterungsvorhaben eine Zustimmung seitens der Bezirksregierung Münster erteilt wird. Entsprechende Unterlagen des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden den politischen Gremien dann zur Entscheidung vorgelegt. Dies vorausgesetzt, ist eine schwerpunktmäßige Bearbeitung im Jahr 2021 beabsichtigt.

Nahversorgung Dernekamp

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Jahr 2017 den Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hiddingseler Straße“ gefasst. Vor dem Hintergrund der weiteren Siedlungsentwicklung im Dernekamp ist es Ziel, insbesondere auch die Grundversorgung im Dernekamp und in den umliegenden Bereichen langfristig sicherzustellen (vgl. hierzu [WF 021/2017](#)).

Während sich in den letzten Jahren trotz intensiver Bemühungen kein konkretes Interesse eines Lebensmittelanbieters abzeichnete, steht die Stadt Dülmen nunmehr jüngst in Abstimmungsgesprächen mit einem Flächeneigentümer. Vor dem Hintergrund des im vergangenen Jahr erarbeiteten und beschlossenen Einzelhandelskonzeptes bedarf es hier der Klärung verschiedener Fragenstellungen - dies auch unabhängig von einem möglichen konkreten Standort. Ebenfalls ist es erforderlich, die Bezirksregierung Münster frühzeitig einzubeziehen, da die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer landesplanerischen Zustimmung bedarf. Es wird vorgeschlagen, im laufenden Jahr die erforderlichen Abstimmungen sowie die maßgeblichen Rahmenbedingungen zu prüfen und – auch unter Berücksichtigung sonstiger prioritär zu bearbeitender Bauleitplanungen - ein erforderliches Planverfahren ab dem Jahr 2022 schwerpunktmäßig zu bearbeiten.

Thier zum Berge Süd, Kirschner – III. Änderung

Für weitere zukünftige Entwicklungen besteht die Planungsabsicht, die westlich und östlich der Münsterstraße (südwestlich des bereits vorhandenen Kreisverkehrs) angrenzenden Flächen über einen geplanten weiteren Kreisverkehr im Verlauf der Münsterstraße zu erschließen und insgesamt die darüberhinausgehenden Erschließungsvoraussetzungen zu überprüfen. Das setzt eine Abstimmung einer möglichen planerischen Entwicklung des Standortbereiches mit allen Beteiligten voraus.

Gewerbe

Linnerstraße, Teil II, I. Änderung

Das Verfahren zur I. Änderung des Bebauungsplanes „Linnertstraße – Teil II“ wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Ende 2019 eingeleitet. Das Plangebiet erstreckt sich auf den Standortbereich Tiberbach / Koppelweg / verlängerte Linnertstraße. Die Zielsetzung der Planung ist im Wesentlichen auf die Schaffung einer nachfragegerechten Erschließung ausgerichtet. Darüber hinaus werden weitere bisherige Planaussagen einer Überprüfung unterzogen werden (vgl. hierzu [WF 193/2019](#)).

Es ist beabsichtigt, das Planverfahren nach Klärung erforderlicher erschließungstechnischer Fragen schwerpunktmäßig im Jahr 2021 fortzuführen und abzuschließen.

Winkelheide

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.12.2019 die Beschlüsse zur Einleitung der Verfahren zur 95. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Winkelheide“ gefasst. Corona-bedingt konnte im Hinblick auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit keine – wie sonst übliche - Präsenzveranstaltung durchgeführt werden. Um die Planverfahren nicht zu verzögern, wurden neue Wege beschritten. Die Bürgerinnen und Bürger haben stattdessen über die Internetseite der Stadt Dülmen ausführliche Informationen zu den Planungen erhalten. Ebenso bestand die Möglichkeit, online oder schriftlich, auch per E-Mail, Stellungnahmen zur Planung abzugeben oder für Fragen und Erörterungen die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Fachbereiches Stadtentwicklung zu kontaktieren. Als weiterer Verfahrensschritt steht nunmehr die Vorbereitung der Entwurfsbeschlüsse und anschließenden öffentlichen Auslegung der Planentwürfe an.

Auf den Lehmkuhlen, Erweiterung

Mit dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf den Lehmkuhlen“ liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes im Bereich Nordlandwehr/An der Lehmkuhle vor. Auf dieser Grundlage wurden die aktuell vorhandenen gewerblichen Betriebe bereits realisiert. Im Zusammenhang mit der Umsetzung einer Feuer- und Rettungswache sowie weiterer Einrichtungen des Kreises gewinnt der unmittelbar an die Nordlandwehr angrenzende Bereich insoweit an Bedeutung, als dass hier – einschließlich unmittelbar in westliche Richtung an den Bebauungsplan angrenzender Flächen – entsprechende Potenziale zur Verfügung stehen.

Vor dem Hintergrund der erforderlichen Schaffung von Baurecht für die bisher nicht überplanten Flächen wird vorgeschlagen, eine entsprechende Planung in das Bauleitplanungsprogramm aufzunehmen.

Industriegebiet Dernekamp, Teil VII, III. Änderung und Erweiterung

Industriegebiet Dernekamp, Teil VIII

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.03.2019 das Verfahren zur III. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dernekamp, Teil VII“ für einen Bereich zwischen dem Haselbach, der Bundesstraße 474, der Hiddingseler Straße sowie der Straße „Wierlings Esch“ eingeleitet. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur I. Änderung aufgehoben. Die Zielsetzung der Planung ist darauf gerichtet, eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorzunehmen, darüber hinaus aber auch weitere Planaussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einer Überprüfung zu unterziehen (vgl. hierzu [BA 040/2019](#)).

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes „Dernekamp, Teil VIII“ richtet sich im Wesentlichen darauf, die bauliche Entwicklung des innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Grundstückes zu sichern. Aufgrund des unmittelbaren räumlichen Zusammenhanges der Planbereiche (Teil VII – III. Änd. sowie Teil VIII) erscheint es zweckmäßig, die jeweiligen Festsetzungen für die aneinandergrenzenden Baugebiete inhaltlich aufeinander anzupassen und die Planverfahren parallel fortzuführen.

Die Einleitungsbeschlüsse zur Änderung der Bebauungspläne wurden mit der Zielsetzung gefasst, die Zulässigkeit (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe auf der Basis der aktuellen Fassung der Baunutzungsverordnung neu zu definieren. Dabei hat die Bearbeitung der in den vergangenen Jahren abgeschlossenen Verfahren zur Änderung gewerblicher Bebauungspläne gezeigt, von welcher Wichtigkeit die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb der vornehmlich gewerblich oder industriell geprägten Gebiete ist, so dass weiterhin eine Überarbeitung der rechtskräftigen Bebauungspläne angezeigt ist. Insoweit bleiben sie Bestandteil des aktuellen Bauleitplanungsprogramms.

Vor dem Hintergrund erforderlicher planerischer Aussagen kommt dabei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes eine besondere Bedeutung zu.

3. ANTRÄGE / VERÄNDERUNGEN

3.1 Anträge zur Bearbeitung von Bebauungsplänen

Im Jahr 2020 wurden zwei Anträge auf Aufstellung von Bebauungsplänen gestellt, über deren grundsätzliche Aufnahme in das Bauleitplanungsprogramm 2021 bereits im vergangenen Jahr entschieden wurde. Nunmehr ist noch eine Einstufung hinsichtlich der Bearbeitungspriorität und der zeitlichen Bearbeitung erforderlicher Planverfahren zu beraten und zu entscheiden.

Borkenbergstraße

Mit Schreiben vom 15.07.2020 hatten Anlieger der südlich der Straße „Kortskamp“ (Hausdülmen) gelegenen Grundstücke eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes beantragt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Hinterlandbebauung zu schaffen. Hinsichtlich weitergehender Informationen zur Abgrenzung, zu Inhalten sowie auch zu der Ablehnung einzelner Grundstückseigentümer gegenüber der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wird auf die Vorlage [BA 155/2020](#) verwiesen. Der Bauausschuss hatte am 01.09.2020 den Beschluss gefasst, ein Planverfahren in das Bauleitplanungsprogramm aufzunehmen.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, das Planverfahren im Jahr 2021 schwerpunktmäßig zu bearbeiten. Im Rahmen des Verfahrens und der durchzuführenden Öffentlichkeitsbeteiligung gilt es dabei auch, die ggf. auch im Weiteren noch vorgetragenen – ablehnenden Belange in die Abwägung einzustellen.

Possenort

Mit Schreiben vom 10.08.2020 wurde ein Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Possenort“ (Hausdülmen) gestellt. 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 zu einem persönlichen Gespräch eingeladen. Im Hinblick auf weitergehende Informationen sowie auch insbesondere hinsichtlich der Ergebnisse des Gespräches wird an dieser Stelle auf die Beschlussvorlage BA 240/2020 verwiesen.

Im Ergebnis wurde der Antrag auf Änderung durch Beschluss des Bauausschusses am 10.12.2020 grundsätzlich in das Bauleitplanungsprogramm aufgenommen, eine Entscheidung über dessen zeitliche Bearbeitung sollte gleichwohl der Beratung und Entscheidung über das Bauleitplanungsprogramm 2021 vorbehalten bleiben.

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. Unter Berücksichtigung der bestehenden Handlungsprioritäten sowie auch aktuell bereits schwerpunktmäßig zu bearbeitenden Bauleitpläne bestehen innerhalb des Fachbereiches Stadtentwicklung aktuell keine Personalkapazitäten für eine schwerpunktmäßige Bearbeitung im Jahr 2021. Diesseits wird vorgeschlagen, erforderliche Vorarbeiten ab dem Jahr 2022 vorzusehen. Dies steht gleichwohl unter dem Vorbehalt der dann zu dem Zeitpunkt im Rahmen des folgenden Bauleitplanungsprogramms vorliegenden und ggf. auch prioritär zu bearbeitenden weiteren Planverfahren.

Im Hinblick auf das bereits oben erwähnte Gespräch mit den Eigentümern und Eigentümerinnen und der dort auch teilweise geäußerten ablehnenden Haltung gegenüber einer Verdichtung bleibt auch hier festzuhalten, dass sämtliche öffentlichen wie auch privaten Belange in die mit einem Planverfahren verbundene Abwägung einzubeziehen sein werden.

Bestehende Planungsrechte

Im Stadtgebiet befinden sich unterschiedliche Bereiche, für die seit (z. T. vielen) Jahren Baurechte bestehen, die von den Flächeneigentümern allerdings bisher nicht umgesetzt wurden.

Die im Verlauf des vergangenen Jahres zu einzelnen bereits überplanten und in Privateigentum befindlichen Gebieten geführten Gespräche zeigen, dass teilweise Interesse zur Umsetzung bestehender – auch älterer – Baurechte besteht. Dennoch könnte es in Abhängigkeit der weiteren Entwicklungen angezeigt sein, auch rechtskräftige Bebauungspläne einer inhaltlichen Überprüfung zu unterziehen und die planerischen Aussagen an heutige städtebauliche Anforderungen anzupassen. Konkrete Anträge liegen hierzu bisher nicht vor.

3.2 Im Bauleitplanungsprogramm 2021 nicht enthaltene Planverfahren

Da sich auch das diesjährige Bauleitplanungsprogramm im Wesentlichen auf aktuelle Arbeitsschwerpunkte erstreckt, führt das im Ergebnis dazu, dass verschiedene Bebauungspläne auch weiterhin nicht Gegenstand des aktuellen 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 im Bauleitplanungsprogramm 2021 enthalten sind, erfolgt hierzu im Rahmen der beigefügten Prioritätenliste (Anlage 2) 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. Den Verfahren, für die bereits Einleitungsbeschlüsse bestehen, liegen unterschiedliche Planungsanlässe, wie z. B. die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, beabsichtigte wohnbauliche Entwicklungen, etc. zugrunde.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2020 wurden nach entsprechender Prüfung zahlreiche verfahrensleitende Beschlüsse verschiedener Bebauungsplanverfahren sowie Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes, die in der Anlage bisher aufgelistet waren, aufgehoben. Hinsichtlich weiterer Ausführungen zum Anlass der Aufhebungsbeschlüsse wird auf die Beschlussvorlagen [BA 150/2020](#) und [BA 163/2020](#) verwiesen.

Die Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Schlüters Heide“ wurde unter dem Vorbehalt, zunächst den Änderungsbedarf bezüglich weiterer wohnbaulicher Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes zu untersuchen, in das Bau-

leitplanungsprogramm 2014 aufgenommen. Unter Berücksichtigung sonstiger stadtentwicklungs- und wirtschaftsförderungspolitisch bedeutsamer Planverfahren und der für eine prioritäre Bearbeitung fehlenden personellen Kapazitäten wird ein mögliches Planverfahren seit dem Jahr 2017 in der o. g. Auflistung perspektivischer Planverfahren geführt.

Darüber hinaus ergibt sich im Vergleich zu den im Jahr 2020 im Bauleitplanungsprogramm enthaltenen Verfahren, die nunmehr in der beiliegenden Auflistung geführt werden, folgende Veränderung:

Bulderner See

Die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bulderner See“ sowie damit einhergehend zur 74. Änderung des Flächennutzungsplans wurden bereits vor einigen Jahren gefasst. Bekanntlich hatte der damalige private Investor jedoch von seinen Planungsabsichten Abstand genommen.

Gleichwohl besteht auch weiterhin seitens der Stadt Dülmen ein erhebliches Interesse an der Entwicklung des Bereiches. Das in Rede stehende Areal wurde an ein Dülmener Catering- und Eventunternehmen verkauft. Aktuell ergibt sich im Hinblick auf ein mögliches Planverfahren kein konkretes Handlungserfordernis. Sofern erforderlich, stehen weitere Verfahrensschritte im Kontext mit den konkreten Entwicklungen vor Ort.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Auch das Bauleitplanungsprogramm 2021 zeigt im Zusammenhang mit den enthaltenen Bauleitplanverfahren eine Fülle unterschiedlicher Planungsinhalte, -anlässe und auch – beteiligter. Die seit vielen Jahren zur Beschlussfassung vorgelegten Bauleitplanungsprogramme zeigen, 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.

Dennoch ist es unweigerlich so, dass nicht alle gewünschten Planverfahren ggf. auch zeitnah bearbeitet werden können. 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.

Selbstverständlich besteht auch weiterhin die Zielsetzung, gerade auch Anträge Privater auf Änderung von Bebauungsplänen z. B. zugunsten einzelner Festsetzungen oder aus Anlass zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen in das jeweilige Bauleitplanungsprogramm aufzunehmen. Die seit vielen Jahren praktizierte Praxis, Verfahren zur Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne durchzuführen, um Nachverdichtungspotenziale zu schaffen, soll daher nach Prüfung der jeweiligen Voraussetzungen unbedingt fortgeführt werden. Vor dem Hintergrund bestehender Bebauungen und jeweils individueller Interessen der Grundstückseigentümer bleibt es Aufgabe der jeweiligen Bauleitplanung, eine Abwägung der unterschiedlich vorgetragenen Belange vorzunehmen.