

# Protokoll der Diskussion des Ortsteilspaziergangs in Darfeld

18.03.2017	10.45 – 12:20 Uhr	Bahnhof Darfeld
Gemeinde Rosendahl	Bürgermeister: Herr Gottheil Fachbereich Planen und Bauen: Frau Brodkorb, Frau Schlüter, Frau Kortüm Zentraler Service und Finanzen: Frau Roters	
plan-lokal	Herr Körbel, Frau Kreß, Herr Radtke	

## Ablauf der Diskussion

1. Einführung in die Diskussion
2. Diskussion zwischen den Bürgern
3. Zusammenfassung der Ergebnisse
4. Ausblick und Verabschiedung

### 1. Einführung in die Diskussion

- Die Diskussionsrunde nach dem Ortsteilspaziergang findet im ehemaligen Wartesaal des Bahnhofs Darfeld statt.
- Herr Körbel leitet die Diskussionsrunde ein, indem er zunächst seine Eindrücke aus dem Ortsteilspaziergang zusammenfasst. Er sieht Probleme vor allem in der Leerstandssituation im Ortskern sowie Mängel in der Barrierefreiheit im Straßenraum. Die Bürger sorgen sich um die Baukultur an der Darfelder Kirche.

### 2. Diskussion zwischen den Bürgern (nach Themenbereichen)

#### Kirchplatz/umliegende Gebäude

- Auf Herrn Körbels Frage, welche Nutzungen es für den ‚Juwelier Rahms‘ an der Kirche geben kann, antworten die Bürger, dass das Gebäude gesichert werden sollte und dass die Beseitigung des Leerstands im Vordergrund stehe. Man könne Schaufensterflächen nutzen, um die Leerstände optisch zu beleben, möglicherweise durch Oldtimer-Ausstellungen. Der Oldtimer-Händler in Darfeld sei in der Oldtimer-Szene sehr bekannt und die entsprechenden Fahrzeuge seien wieder modern geworden und seit einiger Zeit stark nachgefragt. Ein anderer Vorschlag ist, die Schaufenster zum Beispiel mit gedeckten Tischen zu möblieren. Herr Körbel erwähnt das Thema Zwischennutzung und schlägt vor, ein Künstleratelier im Leerstand unterzubringen. Die Bürger zeigen sich skeptisch, da die Umsetzung problematisch scheint.

#### Fassadengestaltung im Ortskern

- Die Bürger erläutern das Problem des Ortskerns. Eine Fassadenrestaurierung der Gebäude diene nur dem Erscheinungsbild des Ortes, aber nicht der Wirtschaftlichkeit. Demnach erweise es sich als schwierig, Bürger für die Restaurierung der Wohn- und Geschäftsgebäude zu finden. Jedoch gebe es eventuell die Möglichkeit, die alte Fassade zu belassen und hinter

der Fassade neu zu bauen. Gute Beispiele befinden sich am Coesfelder Bahnhof. Häuser wie die von Herrn Schulze-Heiming und Herrn Sieverding seien Gebäude, die das Ortsbild bedeutend prägen.

### **ÖPNV-Angebot**

- Die Bürger stellen die Nähe Rosendahls zur Stadt Münster als Potenzial dar, um die Menschen auch nach Darfeld zu locken. Rosendahl soll in Münster präsenter werden und somit über die Ortsgrenzen hinaus an Bedeutung gewinnen. Dafür müsse das ÖPNV-Angebot verbessert werden. Die Bürger wünschen sich eine Halbstundentaktung der Busse und Bahnen.
- Jede Stunde fährt morgens ein Bus nach Billerbeck, von wo aus ein Zug nach Münster fährt. Dieser Bus werde wenig frequentiert. Aufgrund des schlechten ÖPNV-Angebots sei es kaum bis gar nicht möglich, ohne Auto in Darfeld zu wohnen und gleichzeitig in Münster zu arbeiten. Laer verfüge über eine bessere Infrastrukturversorgung als Darfeld, somit bestehe evtl. sogar eine Konkurrenzsituation im Bereich Wohnraum. Problematisch sei die Lage Darfelds zwischen den Bahnlinien Münster – Coesfeld und Münster – Gronau. Die Pendler müssen mindestens einmal umsteigen, um nach Münster zu gelangen. Der ÖPNV sei von mangelhafter bzw. nicht ausreichender Qualität, da Darfeld nur über eine Busverbindung verfüge.

### **Arbeitsplätze/Car-Sharing**

- Als weiteres Problem wird angeführt, dass es in Darfeld nicht genug Arbeitsplätze gibt. Eine Möglichkeit, neue Betriebe nach Darfeld zu locken, sehen die Bürger in einer ca. 500m<sup>2</sup> großen Fläche im Ortskern, auf der sich ein Dienstleistungszentrum ansiedeln könnte. Herr Körbel sieht für diesen Standort die mangelnde ÖPNV-Anbindung sowie die fehlende direkte Autobahnzuwegung als Problem an. Holtwick ist durch den Bahnhof besser aufgestellt als Darfeld. Dort gibt es auch mehr Gewerbeflächen. Ein weiteres Problem sehen die Bürger darin, dass es in Darfeld keine Innovationen gibt, sondern nur Branchen wie zum Beispiel südlich der Höpinger Straße. Die Darfelder möchten hauptsächlich Tourismus etablieren und weniger Gewerbe. Somit sind Dienstleistungen gewollt, die sich auch mit dem Themenfeld Tourismus vertragen sollen. Darfeld soll ein Dorf bleiben, aber auch für Besucher attraktiv werden. Die Bürger Darfelds sind tatkräftig, das haben sie durch Mitwirken beim Generationenpark und beim Bahnhof Darfeld zweifelsfrei bewiesen. Sie brauchen lediglich innovative Ideen, die sie sich auch durch das IKEK erhoffen. Ein Bürger schlägt die Idee des Car-Sharings vor und bietet sein eigenes Auto dafür als „Dorf-Auto“ an.

### **Gewerbegebiet „südlich der Höpinger Straße“**

- Herr Gottheil erläutert seinen Standpunkt zu den Konversionsflächen südlich der Höpinger Straße. Es soll eine Ortsinnenentwicklung vom brachgefallenen Gewerbegebiet hin zur Wohnsiedlung mit Bauplätzen stattfinden, deren Vermarktung sukzessive, nach vorsichtigen Schätzungen über einen Zeitraum von 8 bis 10 Jahren erfolgen könne. Diese Wohnbebauung solle als Verbindung zwischen dem Ortskern und dem Bahnhof Darfeld dienen. Die Entwicklung sei möglich, da kaum bis keine Nachfrage nach Gewerbeflächen in Darfeld bestehe und die Grundstücksflächen durch die jetzigen Eigentümer faktisch nicht mehr gewerblich genutzt würden. Als problematisch erweise sich die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens für die Eigentümer der Gewerbeflächen. Bislang hätten sich die Eigentümer darauf verständigt, den Gedanken der Konversion gemeinsam nach vorne zu tragen und nicht durch voreilige Einzelverkäufe von Grundstücken und aufstehenden Gebäuden dieses Ziel zu konterkarieren.

## Gastronomie

- Herr Körbel fragt nach dem Heimatcafé in Laer, welches er noch aus einem früheren Projekt kennt. Die Bürger entgegnen, dass das Café nicht mehr existiere, da es sich nicht mehr halten konnte. Daraufhin betont Herr Körbel die Idee, die Radfahrer der regionalen Radbahn in den Ort zu führen, was sich positiv auf die Ortsentwicklung auswirken könnte. Dafür müsse allerdings die notwendige Infrastruktur beispielsweise über sichere Radwege sichergestellt werden.

## Wohnen mit Pferden

- Ein Bürger schlägt vor, ein spezifisches Baugebiet mit Spezialisierung auf Pferdehaltung auszuweisen, da Pferde ein prägender Bestandteil der münsterländischen Kultur seien. Dieser Vorschlag wird vom Plenum jedoch skeptisch betrachtet. Herr Gottheil erläutert Beispiele mit gleichem Vorhaben in Borken, Bocholt und Dülmen, bei denen ähnliche Projektideen nicht funktionierten. Er schlägt vor, dass Bauflächen für unterschiedliche Klientelen (z.B. Grundstücke für klassische Einfamilienhausbebauung in einer Größe bis 500 m<sup>2</sup>, Grundstücke für Reihenhausbebauung, größere Grundstücke für besondere Vorhaben) geschaffen werden sollten, um möglichst vielen Interessenten Anreize zu bieten, nach Darfeld zu ziehen.

## Ehemalige Kneipe „Darfelder Markt 1“/Haus „Stachelhaus“/Einzelhandel

- Die Bürger gehen nochmals auf die Fassadenrestaurierung ein. Es wird geäußert, dass kein Darfelder seine Fassaden restaurieren werde, weil es in einer kleinen Gemeinde wie Rosendahl vor dem Hintergrund des vergleichsweise niedrigen Mietniveaus nicht bezahlbar sei. Denkmalschutz wird ebenfalls als Hemmnis gesehen. Kleine Geschäfte könnten sich deshalb häufig nicht halten. In den letzten zwei Generationen sei der Ort sehr uniform/einheitlich gestaltet worden, da in einigen Gebäuden im Ortskern Jahrzehnte lang nichts verändert worden sei. Die ehemalige Kneipe „Darfelder Markt 1“ sei von der Gebäudestruktur her gut erhalten, weise jedoch in der Infrastruktur einige Defizite auf. Die Heizung und Toiletten seien schon alt und es müsse viel Geld in eine Modernisierung investiert werden. Zudem fehle die Kundschaft. Die Bürger stellen sich die Frage, wie man mit solchen Immobilien mittel- und langfristig umgehen kann, um sie positiv in das Ortsbild zu integrieren und für einen möglichen Käufer bezahlbar zu machen.
- Des Weiteren wird das Beispiel „Haus Stachelhaus“ aus dem OT Osterwick angesprochen. Es habe im Interesse der Öffentlichkeit gelegen, das Gebäude abzureißen, da das Grundstück eine attraktive Lage aufwies und das Gebäude darauf allerdings in einem schlechten Zustand gewesen sei.
- Ein weiteres Problem stellt der Online-Versandhandel dar. Früher habe es viele Einzelhändler in Darfeld gegeben, die heute aufgrund der großen Online-Konkurrenz nicht mehr vorzufinden seien. Es bestehe wenig Handlungsspielraum im Ortskern, man könnte lediglich Überzeugungsarbeit bei den Eigentümern leisten, damit sie in ihre Immobilien investieren. Die Verwaltung erhofft sich in erster Linie, durch das IKEK an Fördermittel zu gelangen, um Geld für die Konversion der Gewerbeflächen und weitere städtebauliche Maßnahmen zur Verfügung zu haben.

### **Verkehr/Barrierefreiheit:**

- Herr Körbel geht anschließend auf die Verkehrssituation am Darfelder Markt/Osterwicker Straße ein. Die Kreuzungssituation sei an dieser Stelle besonders problematisch. Die Hauptverkehrsachsen im Ortskern seien zu schmal, um den Sicherheitsanforderungen von Fußgängern gerecht zu werden. Die Gehwege verfügen an den meisten Stellen über eine unzureichende Breite, um beispielsweise für Rollstuhlfahrer befahrbar zu sein. Dadurch sei die Barrierefreiheit im gesamten Ortsteil nicht gegeben.

### **Image/Zielgruppenorientierung/Leitbild**

- Ein weiterer Punkt ist die Zielgruppenorientierung für neue Maßnahmen in Darfeld. Die Frage „Wen will man erreichen?“ steht im Fokus der Betrachtung. Es wird deutlich, dass Maßnahmen für ältere Menschen im Themenbereich Barrierefreiheit angesetzt werden und für jüngere Menschen neue Bauflächen gefragt sind. Das Plenum gibt zu bedenken, dass in Darfeld vermehrt ältere Menschen leben. Zukünftig wird es noch mehr alte Menschen geben. Daher ist der Bedarf besonders im Bereich Barrierefreiheit groß. Es gibt bereits heute viele alte Menschen, daher müsse sich Darfeld auch an ihre Bedürfnisse anpassen. Es gibt zugleich viele alte Menschen, die allein in großen Einfamilienhäusern leben. Dennoch gibt es aktuell kein Altenheim in Darfeld. Es kommt der Vorschlag, die neuen Baugebiete den Ansprüchen jüngerer Familien und den Ortskern mit den kurzen Wegen der Versorgung den Ansprüchen älterer Menschen anzupassen. Herr Körbel weist darauf hin, dass die Projekte einen Handlungsspielraum geben, bei dem man gewisse Themenfelder miteinander verknüpfen kann, die letztendlich das Ortsbild beeinflussen. Zum Beispiel kann der Ausbau der Radwege in Richtung Ortskern auch mit einer Absenkung der Bordsteine verbunden werden. Herr Körbel verweist in diesem Themenblock auf den Leitbildfindungsprozess, der zu einem späteren Zeitpunkt ansteht und weitere Überlegungen aufnehmen wird.

### **Ortseingang Billerbecker Straße**

- Die Bürger sehen in der Billerbecker Straße Potenzial für einen schön gestalteten Ortseingang, besonders für die Radfahrer. Sie schlagen eine Beschilderung der Sehenswürdigkeiten und Versorgungseinrichtungen vor, um Darfeld für Radpendler zum attraktiven Zwischenstopp werden zu lassen.

### **Veränderte Wohnansprüche**

- Herr Gottheil erläutert, dass dann, wenn alte Menschen aus ihren Einfamilienhäusern ausziehen, neuer Platz für jüngere Familien entsteht. Es werden finanzielle Anreize von der Gemeinde geschaffen, wenn Familien mit Kindern in ältere Häuser einziehen (Förderprogramm „Jung kauft Alt“). Dabei erwähnt Herr Körbel die Reaktivierung von Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung. Jedoch entgegen den Erwartungen der Bürger, dass die Ansprüche der jüngeren Bewohner gestiegen seien, da sie mehr Geld zur Verfügung hätten und deshalb einen Neubau bevorzugten.
- Ein weiteres Problem sehen die Bürger Darfelds darin, dass sie Einwohner an Coesfeld verlieren. Aufgrund der besseren Infrastrukturversorgung und der besseren Chancen in der Stadt zögen die Bewohner selten zurück. Dennoch seien zum jetzigen Zeitpunkt Mietwohnungen in Darfeld stark nachgefragt. Über ein neues Angebot an Mietwohnungen werde im Einzelfall versucht, auch jüngere Bewohner an den Ort zu binden. Die jüngeren Bewohner bevorzugen hierbei die verhältnismäßig günstigen Bauflächen (Quadratmeterpreis im „Kortebrey II“: 99 € voll erschlossen) am Ortsrand, was zur Folge hat, dass der Ortskern

immer weiter zerfällt und Leerstand entsteht, während die Randlagen an Attraktivität gewinnen.

- Einen positiven Aspekt sehen die Bürger darin, dass die meisten Bürger schon lange in Darfeld wohnen, zudem Freunde und Familie im Ort haben. Somit bestehe eine verstärkte Ortsbindung. Außerdem verfüge Darfeld über vorbildliche Vereine, jedoch seien die Grenzen des Ehrenamtes schnell erreicht, wenn es um zeitliche und finanzielle Aspekte geht.

### **3. Zusammenfassung der Ergebnisse**

- Herr Körbel resümiert die Ergebnisse aus der Diskussion, bei der es viel um das Thema Wohnen und Bauen geht. Die Bauflächen und die Verkehrssituation seien für die weitere Dorfentwicklung von Bedeutung. Er gibt den Bürgern einige Leitfragen auf den Weg: Was macht Darfeld aus? Wie kriegt man Touristen, zum Beispiel Radfahrer, in den Ort? Wie schafft man Attraktivität für die Leute, die im Ort bauen bzw. hierher ziehen wollen? Er betont die Thematik des Abrisses von Altimmobilien und des anschließenden Neubaus. Der Sinn des IKEK sei es, neue Möglichkeiten aufzuzeigen und somit Fördermittel zu gewinnen, um die Bauvorhaben, zu denen insbesondere auch private Initiativen zählen, realisieren zu können. Förderungen gibt es auch für den Abriss und Neubau. Im IKEK muss eine nachvollziehbare Linie erkennbar sein, damit es erfolgreich sein kann und hierauf aufbauend auch Städtebaufördermittel eingeworben werden können
- Herr Körbel thematisiert erneut den Campingplatz, der im Auftaktforum am 13.03.2017 erwähnt, aber in der Diskussion nicht genannt wurde. Die Bürger entgegneten, dass der Vorschlag des Campingplatzes bereits zweimal von der Politik abgelehnt wurde. Problematisch ist, dass die angedachten Flächen mitten in der Natur liegen und somit keiner Nutzung zugeführt werden können und sollen. Außerdem stellt die Geruchsbelastung durch die Düngung von Feldern in der Landwirtschaft ein weiteres Hemmnis dar. Am 18.05.2017 wird der Campingplatz bei einem Kurzvortrag von Vertretern der Bezirksregierung in einer Gemeinderatssitzung zum aktuell anhängigen Verfahren der Flurbereinigung in Darfeld thematisiert.

### **4. Ausblick und Verabschiedung**

- Herr Körbel erwähnt die nächsten Ortsbegehungen in Holtwick und Osterwick. Zudem gibt er einen Ausblick für den kommenden Sommer, in dem die Analysephase abgeschlossen und die Planung vorgestellt werde. Er bedankt sich für die Informationen aus der Diskussion und betont die Wichtigkeit des Informationsaustauschs mit den Einwohnern. Herr Körbel motiviert die Teilnehmer erneut, sich im plan-portal zu beteiligen. Die Kommentare aus dem Auftaktforum werden noch veröffentlicht.
- Herr Körbel beendet die Veranstaltung und weist auf eine weitere Beteiligungsmöglichkeit bei den Themenabenden mit den Schlüsselpersonen hin, für die eine Anmeldung noch möglich ist.

## Anlage: Themenkärtchen vom Plakat

Thema	Inhalt
Bauen	Abriss / Neubau - Wohnungsmarktförderung
Generationen	Jung & Alt verbinden
Förderung	Themen mit Förderungsangeboten abgleichen
Konversion	Konversion von Gewerbeflächen für neue Wohnbauflächen
Förderung	IKEK - Konversion durch Städtebauförderung
Campingplatz	Campingplatz nicht ausgeschlossen
Tourismus	Tourismus durch die Anziehungspunkte "Bahnhof Darfeld", „Vechte“ und „Radbahn“
Radweg	Potenzial des Radwegenetzes nutzen
Freizeit	Freizeitangebote über die Vereine ausbauen
Tourismus	Radfahrer in den Ort leiten
Radweg	Verlauf R1 - Radbahn
Erhalt	Erhalt von Gebäuden muss wirtschaftlich sein und bleiben
Landschaft	Landschaft in Darfeld bietet Potenzial
Wirtschaft	Arbeitsplätze fehlen in Darfeld - Spezialisierung
Nutzung	Gaststätte Rahms beleben
Verkehr	Verbesserung der Kreuzungssituation am Dorfpark, Gewährleistung der Barrierefreiheit
Markt 1	Darfelder Markt 1 beispielsweise als Dienstleistungszentrum nutzen
Markt 1	Perspektive für Markt 1 ist fraglich
ÖPNV	ÖPNV-Anbindung verbessern (nach Laer & Münster)
Präsenz	Darfeld soll über seine Grenzen hinaus präserter werden (bspw. in Münster)
Wohnen	Reaktivieren von Einliegerwohnungen
Wohnen	Mietwohnungen sind gefragt - junge Menschen binden
Wohnen	Baukindergeld - Jung kauft Alt
Wohnen	Mehrgenerationenwohnen nach Bedarf
Verkehr	Carsharing - "Dorfauto"
Ortsbild	Darfeld soll ein Dorf bleiben - Ortsbild attraktivieren
Gebäude	„Altes Kühlhaus“ - Gebäude sichern, möglicherweise Oldtimer-Ausstellung durch Autohaus Voß im Schaufenster
Leerstände	Firmen können Schaufenster durch Ausstellungen aktivieren
Leerstände	Möblierung von Schaufenstern - "So speist Darfeld"