

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/5 und 108. FNP-Änderung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/5 »Münsterstraße/Alter Ostdamm« und 108. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bürgerinformationsveranstaltung
am 3. Juni 2025

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB



Plangebiet im Stadtgefüge

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/5 und 108. Änderung des Flächennutzungsplanes



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

Anlass der Planung

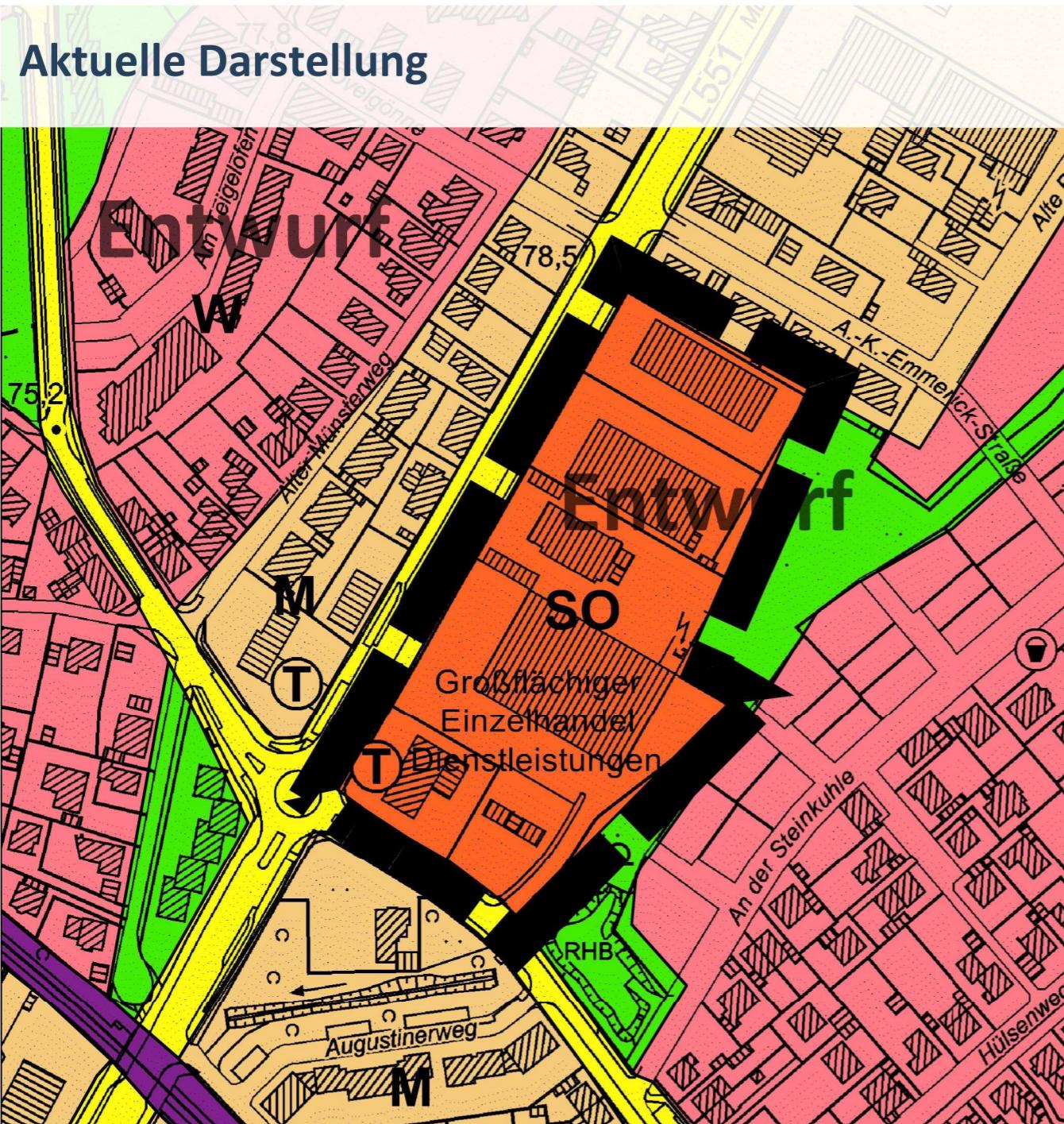
- Umstrukturierung der bestehenden gewerblichen Nutzungen
 - Christophorus Kliniken planen Ansiedlung der physikalischen Abteilung einschl. der Verwaltungsbereiche innerhalb des perspektivisch freigezogenen JYSK-Marktes
 - Derzeit widerspricht dies dem aktuellen Planungsrecht

Ziel der Planung

- planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Änderung- bzw. Erweiterung der gewerblichen Nutzungen schaffen
 - > um die langfristige Standortentwicklung zu fördern
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/5 »Münsterstraße/Alter Ostdamm«
- 108. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Flächennutzungsplanänderung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/5 und 108. Änderung des Flächennutzungsplanes



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung:
»Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungs-
betriebe«



Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung:
»Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel«
Gewerbliche Bauflächen



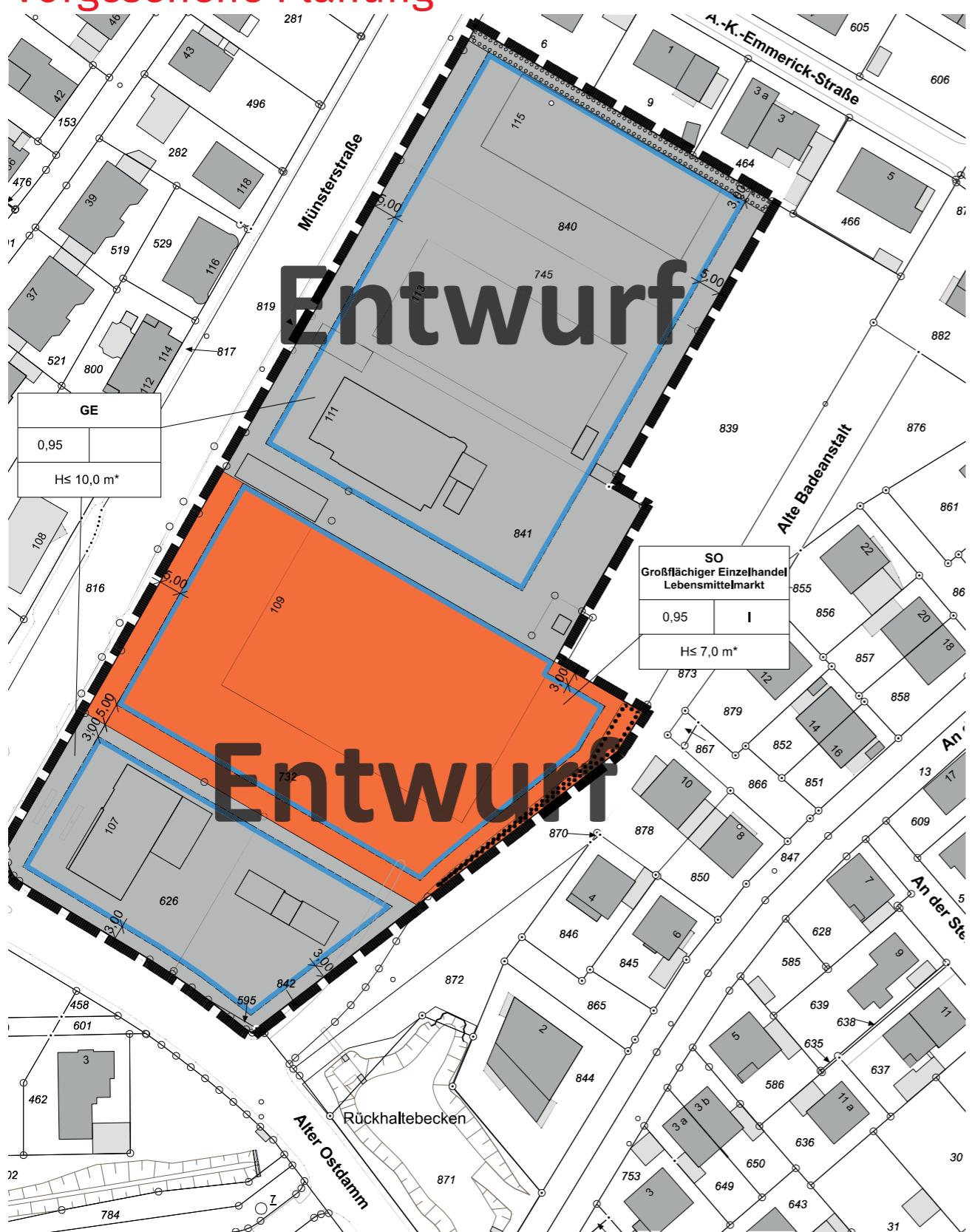
Quelle: Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

Aktueller (rechtskräftiger) Bebauungsplan



- Festsetzung **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung:
»**Großflächiger Einzelhandel**«
- Unterbringung von Einzelhandel, Dienstleistung & Gastronomie
- Betriebe des Einzelhandels mit ...
 - Lebensmitteln: max. 1800 qm Verkaufsfläche
 - Getränken: max. 500 qm Verkaufsfläche
 - Möbeln: max. 800 qm Verkaufsfläche
 - Campingartikeln/Gartenmöbeln- & geräten: max. 500 qm Verkaufsfläche
 - Kraftfahrzeugen/Kfz-Ersatz- & Zubehör: max. 1.500 qm Verkaufsfläche
- ausnahmsweise Nebensortimente zulässig (sofern Hauptsortiment untergeordnet und Verkaufsfläche max. 200 qm je Betrieb)
- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (funktionaler Zusammenhang mit Einzelhandelsbetrieben und untergeordnet)
- Gaststätten/ Tankstelle / Autowaschanlage (soweit nicht störend)
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Lagergebäude und Freilagerflächen (funktionaler Zusammenhang mit Einzelhandelsbetrieb)
- ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- & Bereitschaftspersonen

Vorgesehene Planung



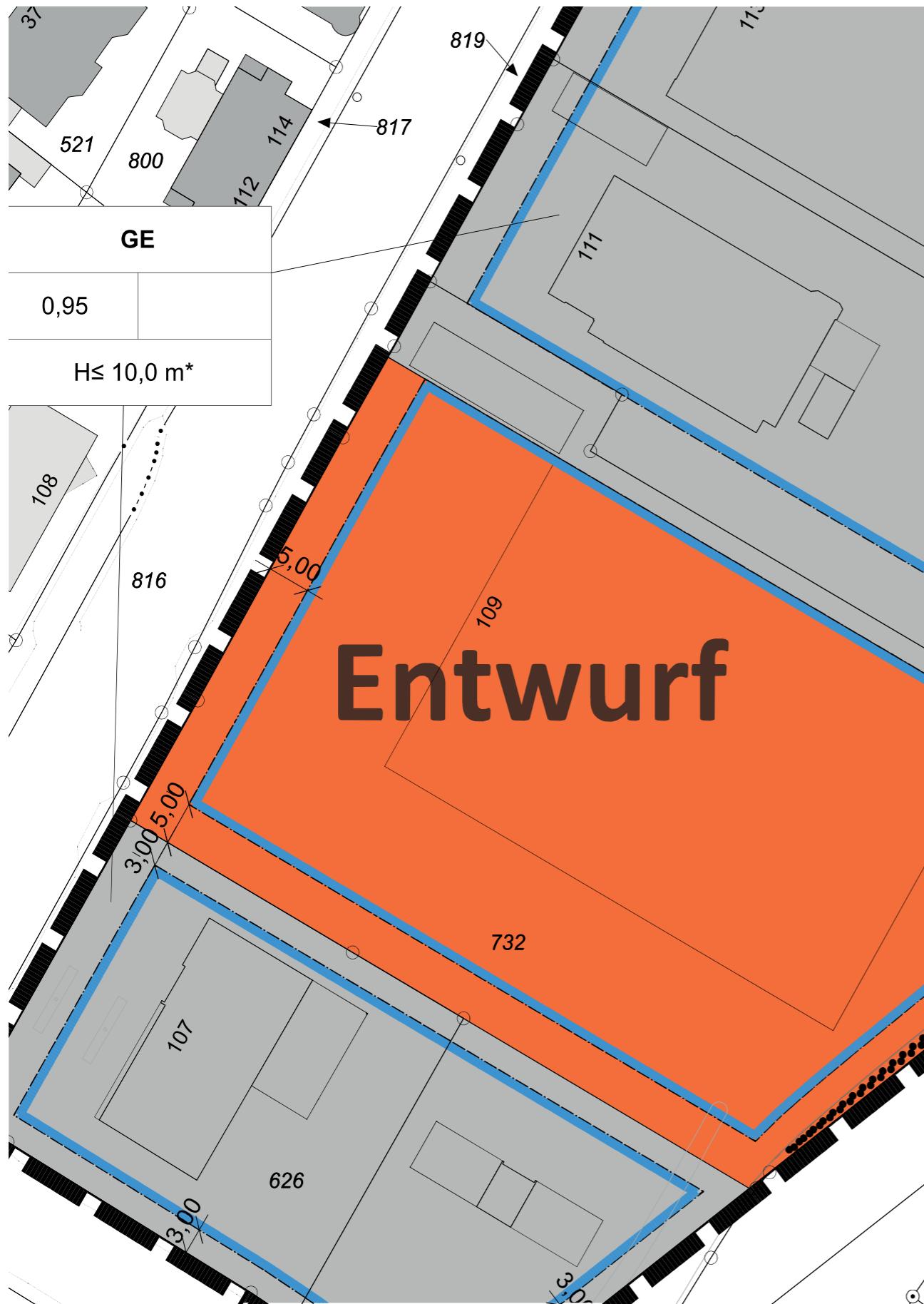
Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art (das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe), jedoch keine Vergnügungsstätten und Betriebe mit sexuellem Charakter
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kirchl./kul./soz. & gesund. Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe mit max. 800 m² Verkaufsfläche mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

- Zweckbestimmung: »Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt«
- Verkaufsfläche von min. 1.200 qm und max. 1.800 qm mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten
- Zentren- und nicht-zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der genehmigten Verkaufsfläche



- Regelung der Überbaubarkeit durch Baugrenzen
- Festsetzung von:
 - Grundflächenzahl (GRZ: 0,95)
 - Zahl der Vollgeschosse (I - Sondergebiet)
 - maximale Gebäudehöhe
 - $H \leq 10,0 \text{ m}$ (Gewerbegebiet)
 - $H \leq 7,0 \text{ m}$ (Sondergebiet)

Arbeitsschritt	Zeitraum
Einleitungsbeschluss	März 2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	03. Juni 2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	Juni/Juli 2025
Entwurfsbeschlüsse	voraussichtlich Oktober 2025
Veröffentlichung im Internet und Beteiligung der Behörden	Voraussichtlich Oktober / November 2025 Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme
Feststellungsbeschluss und Satzungsbeschluss	Voraussichtlich 1. Quartal 2026
Rechtskraft der Bauleitpläne	Voraussichtlich Frühjahr 2026

Ansprechpartnerin
Isabel Schwalb

Stadt Dülmen
Stadtentwicklung
Heinrich-Leggewie-Str. 13

Tel: 02594 / 12-615
E-Mail: i.schwalb@duelmen.de

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/5 und 108. FNP-Änderung

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/5
»Münsterstraße/Alter Ostdamm« und
108. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

