

# 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





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**

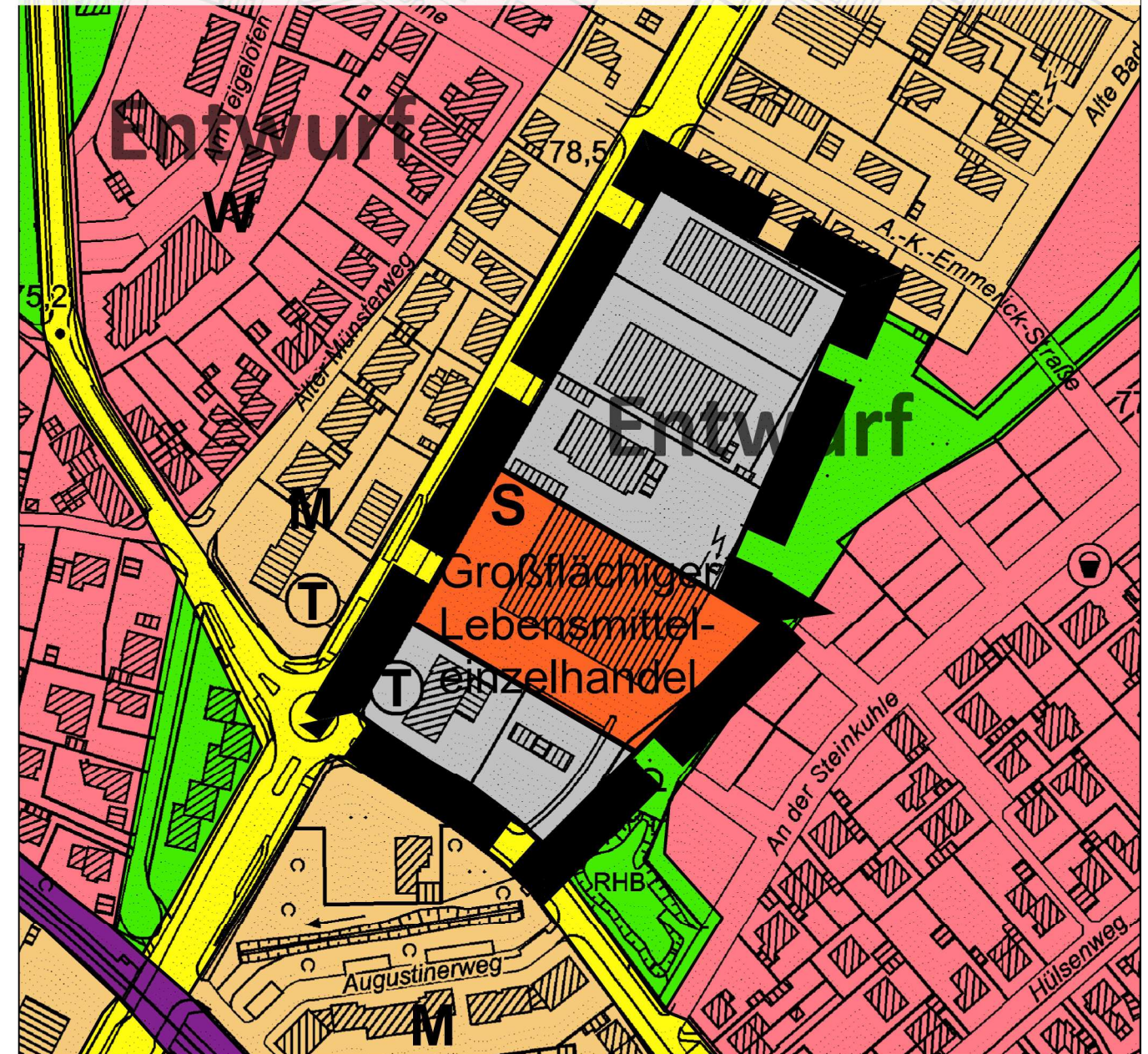


Aktuelle Darstellung



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

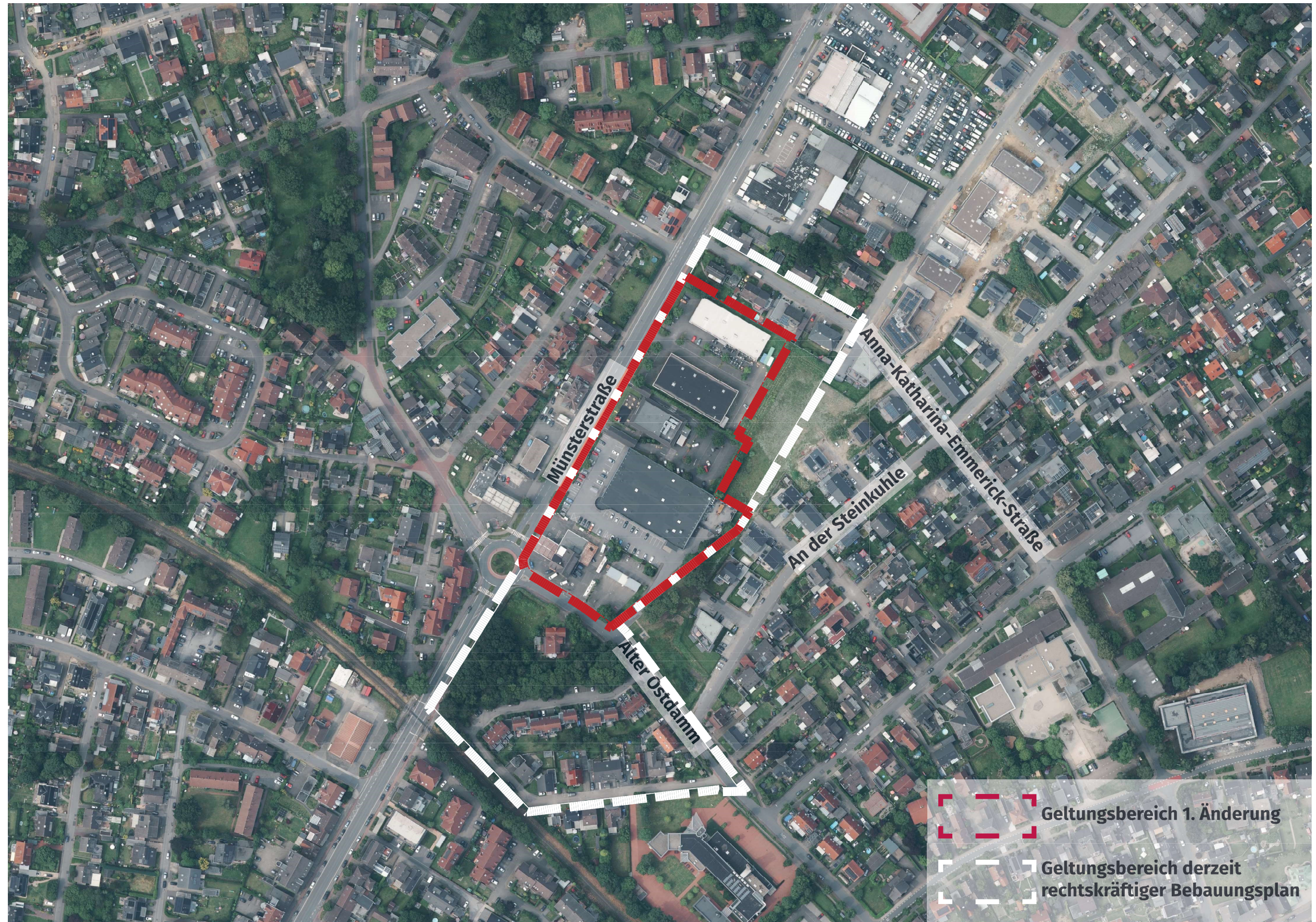
Vorgesehene Darstellung



Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung:  
»Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel«

Gewerbliche Bauflächen





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



### Aktueller (rechtskräftiger) Bebauungsplan

#### Bebauungsplan Nr. 00/5

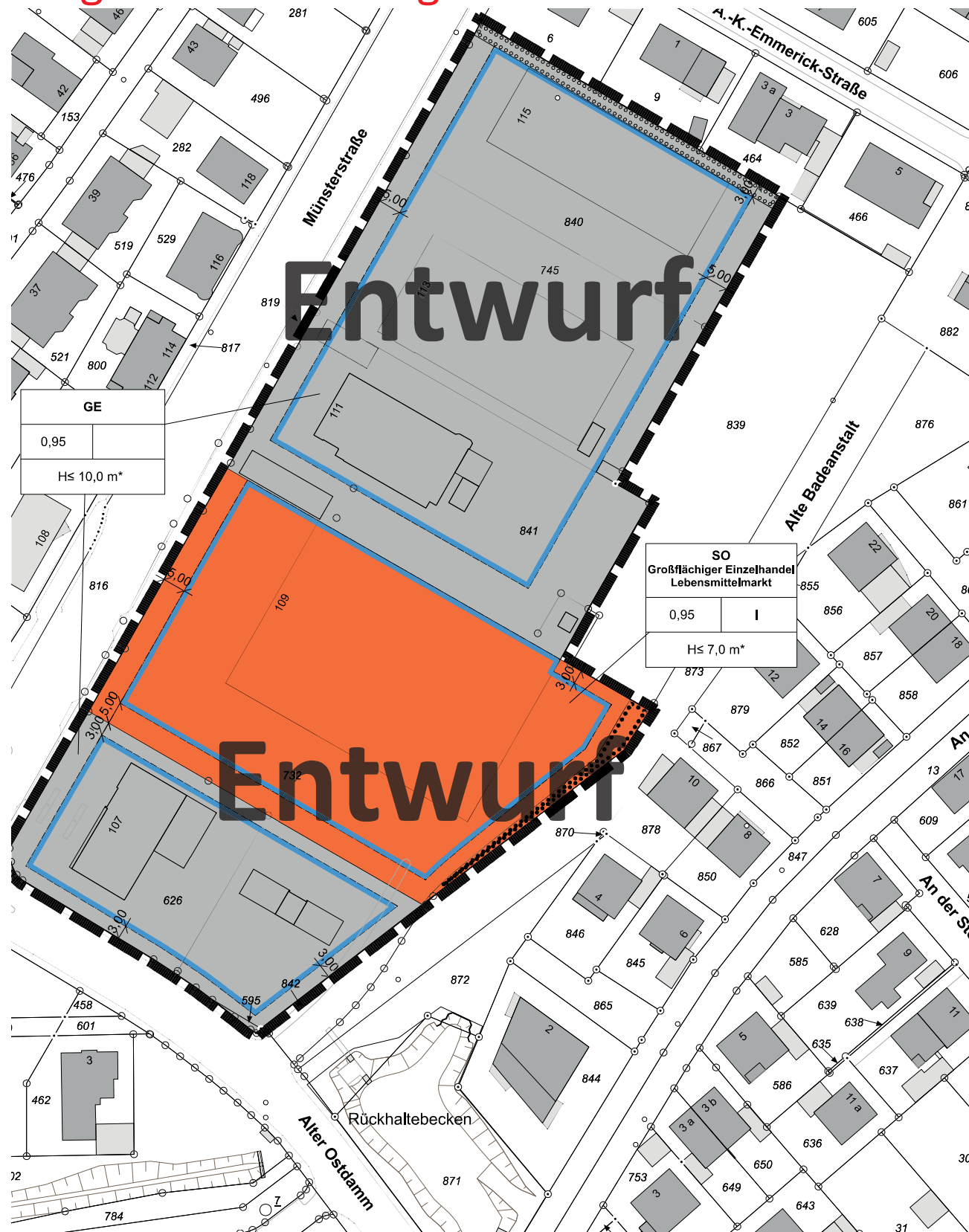
#### Münsterstraße/Alter Ostdamm



- 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

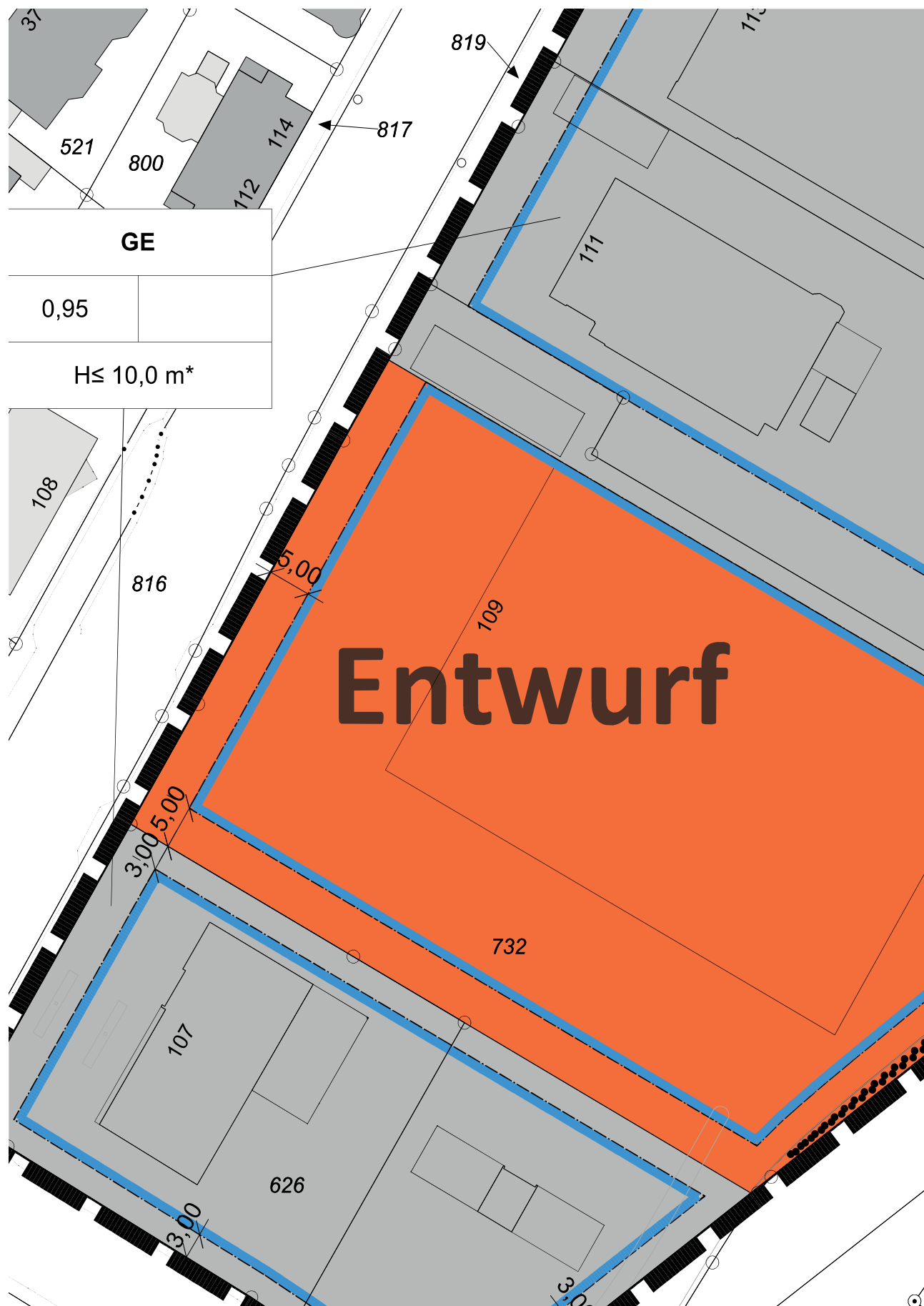
#### zulässig:

- 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 m<sup>2</sup> 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
    - $H \leq 10,0$  m (Gewerbegebiet)
    - $H \leq 7,0$  m (Sondergebiet)



Arbeitsschritt	Zeitraum
Einleitungsbeschluss	März 2025
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	<b>03. Juni 2025</b>
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](mailto: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!**