

DER BÜRGERMEISTER  
Stadtentwicklung

Vorlagen-Nr.:	<b>BA 020/2026</b>
Berichterstattung:	<b>Beigeordneter Stadtbaurat Mönter</b>
Vorlagenersteller/in:	<b>Frau Schwalb</b>
Datum:	<b>15.01.2026</b>

## Öffentliche Beschlussvorlage

### Beratungsfolge:

Termin	Gremium	Zuständigkeit
26.02.2026	Bauausschuss	Vorberatung
05.03.2026	Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt:

Verfahren zur 108. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Münsterstraße/Alter Ostdamm,,

- a) Beratung und Beschluss über eingegangene Stellungnahmen
- b) Beschluss über die 108. Änderung des Flächennutzungsplan einschließlich Begründung

### Beschlussentwurf:

zu a):

1. Die mit Schreiben vom 26.06.2025 und vom 17.11.2025 mitgeteilten Hinweise der Stadtwerke Dülmener werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Hinweise der Telekom Technik GmbH vom 11.06.2025 und vom 26.11.2025 werden zur Kenntnis genommen.
3. Die Hinweise des Landesbetriebs **Straßenbau** Nordrhein-Westfalen, die mit Schreiben vom 08.07.2025 sowie vom 25.11.2025 mitgeteilt wurden, werden zur Kenntnis genommen.

4. Der mit Schreiben vom 27.06.2025 und vom 30.10.2025 vorgetragenen Anregung der Industrie- und Handelskammer, die maximal zulässige Verkaufsfläche auf der Ebene des Flächennutzungsplanes festzulegen, wird nicht entsprochen.

zu b):

Gemäß § 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung wird die 108. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Münsterstraße/Alter Ostdamm“ einschließlich Begründung beschlossen.

Die 108. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Begründung werden als gesonderte Niederschrift gemäß § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Dülmen aufbewahrt.

### **Begründung:**

Mit der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Münsterstraße/Alter Ostdamm“ sowie der parallel durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/5 „Münsterstraße/Alter Ostdamm“ wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Flexibilisierung des bestehenden Einzelhandels- und Gewerbestandortes zu schaffen. Weitere Informationen sind der städtebaulichen Begründung, die dieser Beschlussvorlage als Anlage 2 beigelegt ist, sowie der Beschlussvorlage [BA 135/2025](#) zum Entwurfsbeschluss zu entnehmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 03.06.2025 in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden. Die Niederschrift dieser Veranstaltung ist als Anlage 3 der Beschlussvorlage [BA 135/2025](#) zu entnehmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 11.06.2025 bis einschließlich 11.07.2025 stattgefunden.

Der Entwurf dieser 108. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 27.10.2025 bis einschließlich 26.11.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Die im Rahmen der Beteiligung von Behörden und Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf vorhandene unterirdische Leitungsinfrastruktur, die Löschwassermenge, die Regelung von maximalen Verkaufsflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sowie auf Sicherheitsbelange im Zusammenhang mit der an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße.

Im Rahmen der Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sind keine Anregungen aus der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

Der dem Beschlussentwurf zu a) zugrundeliegende Abwägungsvorgang über die im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird detailliert in **Anlage 1** ausgeführt. Dem Beschluss über die 108. Änderung

des Flächennutzungsplanes liegt die Niederschrift über die Bürgerversammlung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ebenfalls zugrunde.

**Klimarelevanz:**

Auswirkungen: keine

Mit dem Verfahren zur **Änderung** des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der o.g. Zielsetzung geschaffen. Insoweit konkretisierende Regelungen zur Bodennutzung erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden, besitzen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes keine Klimarelevanz.

**Finanzierung:**

Für die städtebaulichen Planungen entstehen Kosten, die in erster Linie durch den Personaleinsatz für die inhaltliche und formale Abwicklung des Planverfahrens im allgemein üblichen Rahmen entstehen

In Vertretung

Gesehen

gez.

gez.

Stadtbaurat Mönter  
Beigeordneter

Hövekamp  
Bürgermeister

**Anlagen:**

Anlage 1 – Begründung zu den Entscheidungen über die in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Einwendungen

Anlage 2 – Städtebauliche Begründung

Anlage 3 – Plandarstellung