

Schoofs Immobilien GmbH | Postfach 1252 | 47612 Kevelaer

Stadt Dülmen
Dezernat III
Herr Mönter
Heinrich-Leggewie-Straße 13
48249 Dülmen

Schoofs Immobilien GmbH

Hauptniederlassung:
Egmontstraße 2b
47623 Kevelaer
T +49 2832 9721-0
F +49 2832 70989

Zweigniederlassung:
Sürther Hauptstraße 190e
50999 Köln
T +49 2236 30921-50
F +49 2236 30921-79

info@schoofs-gruppe.de
www.schoofs-gruppe.de

07.01.2026

✓ 27/1/26

61

Mönter
LB 27101

**Dülmen, Halterner Straße/Nordweg
Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
gemäß § 12 Abs. BauGB**

Sehr geehrter Herr Mönter,

wir beantragen hiermit gem. § 12 Abs. 2 BauGB, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das nachfolgend dargestellte Vorhaben einzuleiten.

Die Schoofs Immobilien Invest XXVI GmbH & Co. KG, Egmontstraße 2b in 47623 Kevelaer plant die Errichtung eines Lebensdiscounters auf dem Grundstück an der Halterner Straße im Ortsteil Hausdülmen.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 30, Flurstück 108 mit einer Größe von 7.086 qm.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

Sollte sich erweisen, dass einzelne Flächen außerhalb des zuvor abgegrenzten Gebietes, etwa aus Gründen der Verkehrserschließung einbezogen werden müssen, erfolgt dies im laufenden Planungsverfahren gem. § 12 Abs. 4 BauGB.

Die Vorhabenträgerin hat mit den Eigentümern einen Kaufvertrag unter der aufschiebenden Bedingung einer bestandskräftigen Baugenehmigung für einen Lebensmittelmarkt abgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Dülmen im Ortsteil Hausdülmen. Es handelt sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nördlich des Vorhabengrundstücks befindet sich ein einzelnes Wohngebäude, welches über den Nordweg erschlossen ist. Westlich des Plangebiets schließt sich Wohnbebauung an. Im Nordosten grenzt das Grundstück an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südosten, im Anschluss an die Halterner Straße, befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe.

Da in Hausdülmen kein Lebensmittelmarkt mehr vorhanden ist, wird das Planvorhaben zur Behebung des aktuell bestehenden versorgungsstrukturellen Defizites beitragen. Der Pre-Check des Büros Junker + Kruse aus dem Jahr 2025 sieht diese Ansiedlung als vereinbar mit dem Dülmener Einzelhandelskonzept an.

Die Planungen sehen ein freistehendes, eingeschossiges Gebäude vor. Auf den Dachflächen wird eine PV-Anlage installiert. Der Eingang des Lebensmitteldiscounters befindet sich in Richtung der südlich gelegenen Parkplatzanlage. Dort ist auch der Eingang zum Backshop/Cafe zu finden.

Auf dem vorgelagerten Parkplatz sollen ca. 70 Pkw Stellplätze u.a. auch mit Ladestationen für E-Fahrzeuge sowie Fahrradstellplätze errichtet werden. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Nordweg mit Anbindung an die Halterner Straße. Eine Begrünung des Parkplatzes mit Bäumen ist vorgesehen, ebenso können auf dem Grundstück notwendige Ausgleichspflanzungen angelegt werden.

Die Einzelheiten der Verkehrserschließung werden mit der Stadt und dem Landesbetrieb Straßen NRW im Planverfahren abgestimmt. Ein Verkehrsgutachten soll aktuell beauftragt werden.

Die beabsichtigte bauliche Konzeption ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan vom 14.01.2026.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist auch der Flächennutzungsplan zu ändern, der zurzeit eine Fläche für die Landwirtschaft ausweist. Das Verfahren hierzu soll im Vollverfahren durchgeführt werden.

Die Vorhabenträgerin ist auf der Grundlage der zuvor dargestellten Planung bereit und in der Lage, das geplante Vorhaben innerhalb einer noch zu vereinbarenden Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten vollständig zu tragen. Sie wird sich hierzu in einem vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB abzuschließenden Durchführungs- und Erschließungsvertrag nach Maßgabe des „Leitfaden zur Zusammenarbeit mit privaten Investoren im Bereich der städtebaulichen Planung vom 29.03.2007“ gegenüber der Stadt verpflichten.

Außerdem wird die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt die für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplans notwendigen Planungsleistungen durch ein leistungsfähiges Planungsbüro erarbeiten lassen und auch die für die Durchführung der Planung notwendigen Gutachten und Untersuchungen (insbesondere zur Verkehrserschließung und zum Immissionsschutz) auf eigene Kosten erarbeiten lassen.

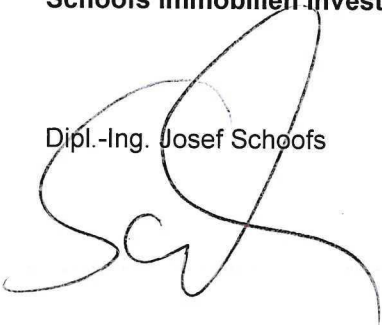
Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Rahmen des Planverfahrens mit der Stadt abgestimmt. Auch eine Vorstellung des Projektes im Gestaltungsbeirat der Stadt Dülmen ist angedacht.

Wir bitten Sie, auf dieser Grundlage das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das zuvor beschriebene Vorhaben einzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

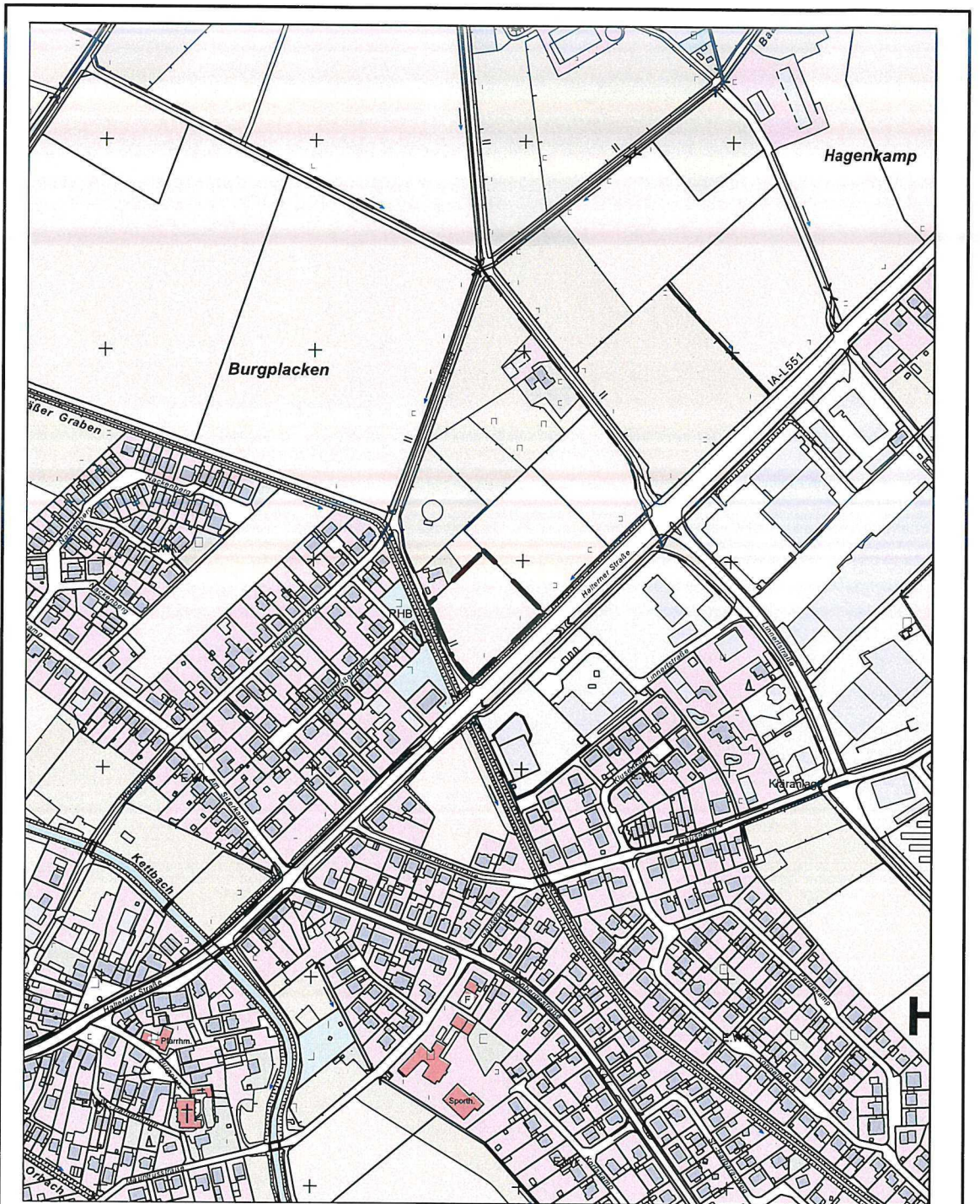
Schoofs Immobilien Invest XXVI GmbH & Co. KG

Dipl.-Ing. Josef Schoofs



Anlagen

- | | |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Eintragung des Plangebiets |
| Anlage 2: | Planung Lageplan E02-1000-LP |



Übersichtsplan Geltungsbereich

11723

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

48249 Dülmen Halterner Str. / Nordweg

Schoofs Planungs GmbH

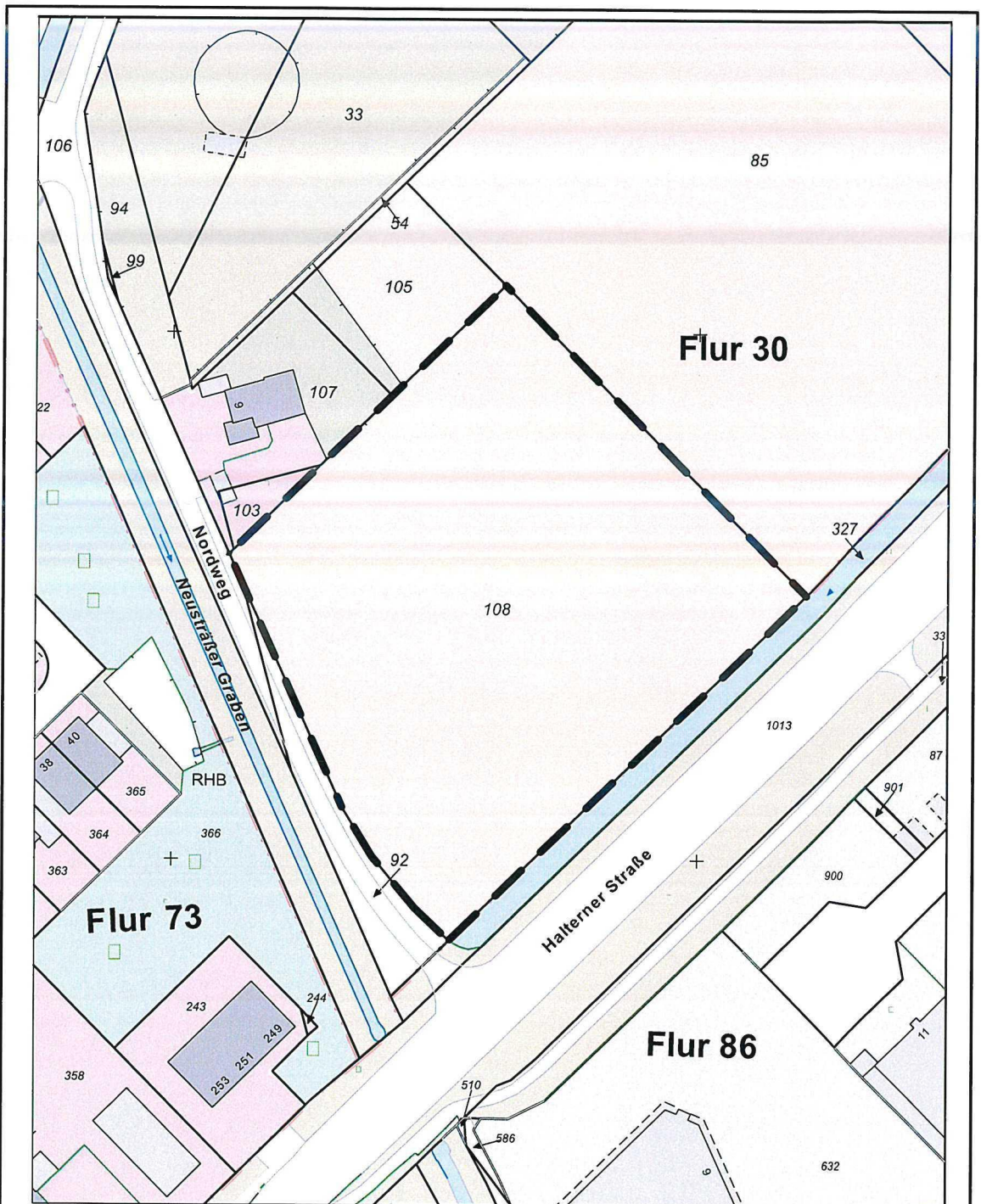
Kevelaer / Köln

Plan-Ersteller MD

Maßstab: 1:5000

Datum: 15.01.2026





Vorhabenbezogener Bebauungsplan

11723

Abgrenzung Geltungsbereich

48249 Dülmen Halterner Str. / Nordweg

Schoofs Planungs GmbH

Kevelaer / Köln

Plan-Ersteller MD

Maßstab: 1:1000

Datum: 15.01.2026



