

DER BÜRGERMEISTER
Stadtentwicklung

Vorlagen-Nr.:	BA 042/2026
Berichterstattung:	Beigeordneter Stadtbaurat Mönter
Vorlagenersteller/in:	Frau Bieber
Datum:	28.01.2026

Öffentliche Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Termin	Gremium	Zuständigkeit
26.02.2026	Bauausschuss	Vorberatung
05.03.2026	Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:

Verfahren zur 109. Änderung des Flächennutzungsplans
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung wird die Einleitung des Verfahrens zur 109. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Nahversorgung Hausdülmen“ beschlossen.

In einem Lageplan, der Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses ist, ist der räumliche Geltungsbereich des Beschlusses dargestellt. Der Lageplan wird als gesonderte Niederschrift gemäß § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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 Schreiben vom 07.01.2026 liegt der Stadt Dülmen ein Antrag der Schoofs Immobilien Invest XXVI GmbH & Co. KG zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für einen Bereich nordwestlich der Halterner Straße (L551) und nordöstlich des Nordwegs in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel vor. In ihrem Antrag bekundet die Antragstellerin ihr Interesse im Auftrag der Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG, die Ansiedlung eines **kleinflächigen** Lebensmitteldiscountmarktes **einschließlich** Back-Shop in Hausdülmen planungsrechtlich vorbereiten zu wollen. Der Vorhabenstandort befindet sich **nordöstlich** angrenzend an die Ortschaft Hausdülmen und umfasst das 7.086 qm große Flurstück 108 in der Flur 30, Gemarkung Dülmen-Kirchspiel. Die Flächen werden derzeit **maßgeblich** landwirtschaftlich als **Ackerflächen** genutzt. Sie werden begrenzt durch ein einzelnes **Wohngebäude** im Nordwesten, den **Übergang** zur freien Landschaft im Norden / Nordosten, die Halterner Straße (L551) im Südosten und den Nordweg im **Südwesten / Westen**. Die Flächen wurden durch die **Vorhabenträgerin** aufschiebend bedingt erworben; eine Auflassungsvormerkung wurde in das Grundbuch eingetragen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit **zugehöriger** Stellplatzanlage. Das geplante **Marktgebäude** soll neben dem Lebensmitteldiscountmarkt einen **ergänzenden** Back-Shop umfassen. Die **Gesamtverkaufsfläche** beläuft sich auf maximal 799 qm und überschreitet somit nicht die Schwelle zur Großflächigkeit.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Dülmen sind **grundsätzlich** eine qualitative Verbesserung des Angebotes und die Verbesserung der **fußläufigen** Erreichbarkeit der bestehenden Standorte sowie gegebenenfalls eine **maßvoll** dimensionierte, räumlich gezielte Verbesserung der Nahversorgungssituation durch Angebotsarrondierungen anzustreben.

Im Rahmen eines sog. Pre-Checks erfolgte eine erste **gutachterliche** Einschätzung zur Vereinbarkeit der beantragten Planung mit dem **städtischen** Einzelhandelskonzept und zu **möglichen städtebaulichen** Auswirkungen des Vorhabens (Junker+Kruse, Mai 2025). Der Pre-Check kommt unter Zugrundelegung eines potenziellen Einzugsgebietes, einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen in der projektrelevanten Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel, einer zu erwartenden **Flächenproduktivität** des Marktes und der voraussichtlichen **Kaufkraftabschöpfung** im direkten Einzugsgebiet zu dem Ergebnis, dass der geplante **kleinflächige** Lebensmitteldiscount mit Backshop an dem geplanten Standort in Hausdülmen eine angemessene **Größenordnung** aufweist und der Nahversorgung der örtlichen **Bevölkerung** dient. Negative **städtebauliche** Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten.

Die Planung ist demnach weitestgehend vereinbar mit dem relevanten Grundsatz 1 des **städtischen** Einzelhandelskonzeptes. Lediglich die Lage des **Vorhabengrundstücks** ist nicht **vollumfänglich** als **städtebaulich** integrierter Nahversorgungsstandort i.S.d. Einzelhandelskonzeptes einzuordnen; die Fläche stellt jedoch aktuell die einzige **verfügbare** Fläche zur Wiederherstellung eines Nahversorgungsangebots im Dülmener Stadtteil Hausdülmen dar.

Aktuell besteht kein Baurecht für die o.g. Flächen. Die **Zulässigkeit** von Vorhaben richtet sich bislang nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Im Flächennutzungsplan wird der Vorhabenstandort als „**Flächen für die Landwirtschaft**“ dargestellt. Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan aus dem Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan zu entwickeln ist, ist eine **Änderung** des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Bezirksregierung Münster hat **grundsätzlich** eine landesplanerische Zustimmung in Aussicht gestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Nahversorgung Hausdülmen“ erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens gleichzeitig mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 259 „Nahversorgung Hausdülmen“, der in selber Sitzung ebenfalls zum Beschluss über die Einleitung des Verfahrens vorliegt (vgl. BA 043/2026).

Klimarelevanz:

Auswirkungen: neutral

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

Finanzierung:

Soweit die Planung sowie die Durchführung des Planverfahrens nach Maßgabe des Leitfadens zur Zusammenarbeit mit privaten Investoren im Bereich der städtebaulichen Planung sowie nach den im weiteren Verfahren abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Verträgen auf Kosten der Vorhabenträgerin erfolgen, beschränken sich die unmittelbar mit dem Beschluss verbundenen gemeindlichen Kosten auf den Personalaufwand für die inhaltliche Betreuung und formale Abwicklung des Planverfahrens in dem für Bebauungsplanverfahren allgemein üblichen Rahmen.

In Vertretung

Gesehen

gez.

gez.

Stadtbaurat Mönter
Beigeordneter

Hövekamp
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

