

DER BÜRGERMEISTER
Stadtentwicklung

| | |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Vorlagen-Nr.: | WF 044/2026 |
| Berichterstattung: | Beigeordneter Stadtbaurat Mönter |
| Vorlagenersteller/in: | Herr Rönnebeck |
| Datum: | 28.01.2026 |

Öffentliche Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

| Termin | Gremium | Zuständigkeit |
|------------|---------------------------------------------------------|---------------|
| 25.02.2026 | Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung | Vorberatung |
| 26.02.2026 | Bauausschuss | Vorberatung |
| 05.03.2026 | Stadtverordnetenversammlung | Entscheidung |

Tagesordnungspunkt:

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 "Gewerbegebiet Rorup - Empter Weg - Erweiterung"

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 258 „Gewerbegebiet Rorup - Empter Weg - Erweiterung“ für einen Bereich zwischen der Dülmener Straße und der Straße „Empter Weg“ in der Gemarkung Rorup 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:

Der ca. 6,5 ha große Geltungsbereich umfasst zum einen die südöstlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzenden und in städtischem Eigentum befindlichen landwirtschaftlichen Flächen (rd. 5 ha) und zum anderen den südöstlichen Teilbereich des bestehenden und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 00/2 „Gewerbegebiet Rorup – Empter Weg“ liegenden Gewerbegebietes (rd. 1,5 ha), der insoweit in diesem Bereich durch die Neuaufstellung überlagert wird.

Derzeit ist der landwirtschaftlich genutzte Bereich des Plangebietes dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, sodass dort mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erstmalig Planungsrecht geschaffen wird.

Dem im Jahr 2001 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 00/2 „Gewerbegebiet Rorup – Empter Weg“ lag die primäre städtebauliche Zielsetzung zugrunde, für zum damaligen Zeitpunkt im planungsrechtlichen Außenbereich gelegene landwirtschaftliche Fläche südlich der Dülmener Straße (L 580) sowie nördlich der Sportplätze im östlichen Anschluss an die bestehende Bebauung am Birkenweg die Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen.

Mittlerweile sind hier sämtliche Gewerbeflächen vermarktet. Angesichts der vor allem für Handwerksbetriebe und kleingewerbliche Unternehmen insoweit fehlenden gewerblichen Bauflächen innerhalb des Ortsteiles Rorup richtet sich das Planungsziel des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rorup - Empter Weg – Erweiterung“ insoweit in erster Linie auf die Befriedigung der Flächenbedarfe und -nachfragen für Neugründungen, Expansionen und Verlagerungen von Gewerbebetrieben. Dabei ist beabsichtigt, im Plangebiet die Voraussetzungen für kleinteilige Grundstückszuschnitte zu schaffen, gleichzeitig aber auch die notwendige Flexibilität aufzuweisen, um im Einzelfall ein Angebot für Betriebe mit größerer Flächennachfrage zur Verfügung stellen zu können.

Weitere Fragestellungen etwa zu den Themen verkehrliche Erschließung, auch im Hinblick auf eine mögliche äußere Anbindung an die L 580, Niederschlagswasserbeseitigung und naturschutzrechtlicher Ausgleich sind dem weiteren Planverfahren vorbehalten und können in Abhängigkeit der jeweiligen Ergebnisse im weiteren Verlauf des Planverfahrens auch zu einer Änderung des räumlichen Geltungsbereichs führen.

Da die geplante Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes hinsichtlich ihrer Planinhalte nicht losgelöst vom bestehenden Gewerbegebiet stehen kann, sondern mit diesem eine funktionale Einheit bilden soll, wird der südöstliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 00/2 „Gewerbegebiet Rorup – Empter Weg“ in den Geltungsbereich einbezogen. In diesem Bereich befinden sich mit dem Regenrückhaltebecken, dem daran nördlich anschließenden Wendehammer, der vom Empter Weg nach Osten führenden „Planstraße C“ sowie den sich an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches erstreckenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nutzungen, für die im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebietes ggf. eine Anpassung notwendig werden könnte. So wird u.a. eine zusammenhängende Entwässerungsplanung für das gesamte Roruper Gewerbegebiet sowie die innere Erschließung zwischen dem bestehenden und dem zu entwickelnden Bereich ebenso zu prüfen sein, wie die zukünftige verkehrliche Anbindung beider Gewerbegebietsteile an das überörtliche Straßennetz.

Mit Blick auf das zeitgleich anstehende Verfahren zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/2 „Gewerbegebiet Rorup – Empter Weg“ kann zudem eine inhaltliche Anpassung der Festsetzungen beider Plangebiete erreicht werden (vgl. hierzu in selber Sitzung vorliegende

Beschlussvorlage WF 046/2026).

Die weitere inhaltliche Konkretisierung bzw. eine Anpassung der Planinhalte bleibt dem weiteren Verfahren vorbehalten.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Dülmen wird der unbeplante Teil des Geltungsbereiches bislang entsprechend seiner **tatsächlichen** aktuellen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Hinblick auf die geplante Standortentwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird parallel die erforderliche 110. **Änderung des Flächennutzungsplanes** vorgenommen (vgl. hierzu in selber Sitzung vorliegende Beschlussvorlage WF 045/2026).

Klimarelevanz:

Auswirkungen: negativ

Mit dem Bebauungsplan werden vornehmlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung bisher unbebauter Flächen im **Außenbereich** geschaffen. Nicht die Planung selbst, wohl aber deren Umsetzung hat neben den Folgen des Ressourcenverbrauchs und des **THG-Ausstoßes** durch die Herstellung und Verarbeitung der verwendeten Baustoffe insoweit Klimarelevanz, als durch die Versiegelung von **Vegetationsflächen** die **Wasseraufnahmefähigkeit** des Bodens vermindert sowie die **Wärmerückstrahlung** erhöht wird und der Verlust an **Vegetationsfläche** zu einer Minderung der CO₂ –Aufnahme durch Bepflanzung führen kann. **Maßnahmen** zur Reduzierung dieser Auswirkungen bestehen u.a. in der Umsetzung **naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen**.

Die Beschreibung der klimarelevanten Auswirkungen der Planung und die **Abwägung** gegenüber den sonstigen planungsrelevanten Belangen ist Bestandteil des gesetzlich normierten Planungs- und Entscheidungsprozesses. Dabei werden die Auswirkungen ebenso wie die **Maßnahmen** zum Klimaschutz in der **Begründung des Bebauungsplanes (Umweltbericht)** detailliert ausgeführt.

In **Abhängigkeit** der konkreten Nutzung und des Nutzerverhaltens, z. B. im Hinblick auf die Verkehrsentwicklung und den Energieverbrauch, können sich bei der Umsetzung der Planung sowohl positive wie auch negative Klimateffekte ergeben, die jedoch der planerischen Steuerung entzogen sind.

Finanzierung:

Insoweit der gemeindliche Aufwand für eine Realisierung des Bebauungsplanes in **Abhängigkeit** von dessen künftigen Festsetzungen steht und daher den Ermittlungen im weiteren Planverfahren vorbehalten bleibt, **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.

gez.

Stadtbaurat Mönter
Beigeordneter

gez.

Hövekamp
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 – Übersichtsplan

Anlage 2 – Lageplan zum Aufstellungsbeschluss