

Bürgerversammlung am 23.03.2026 zum
Bebauungsplan Nr. 255 „Innenstadt Dülmen“ und zur
107. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Stadtquartier“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

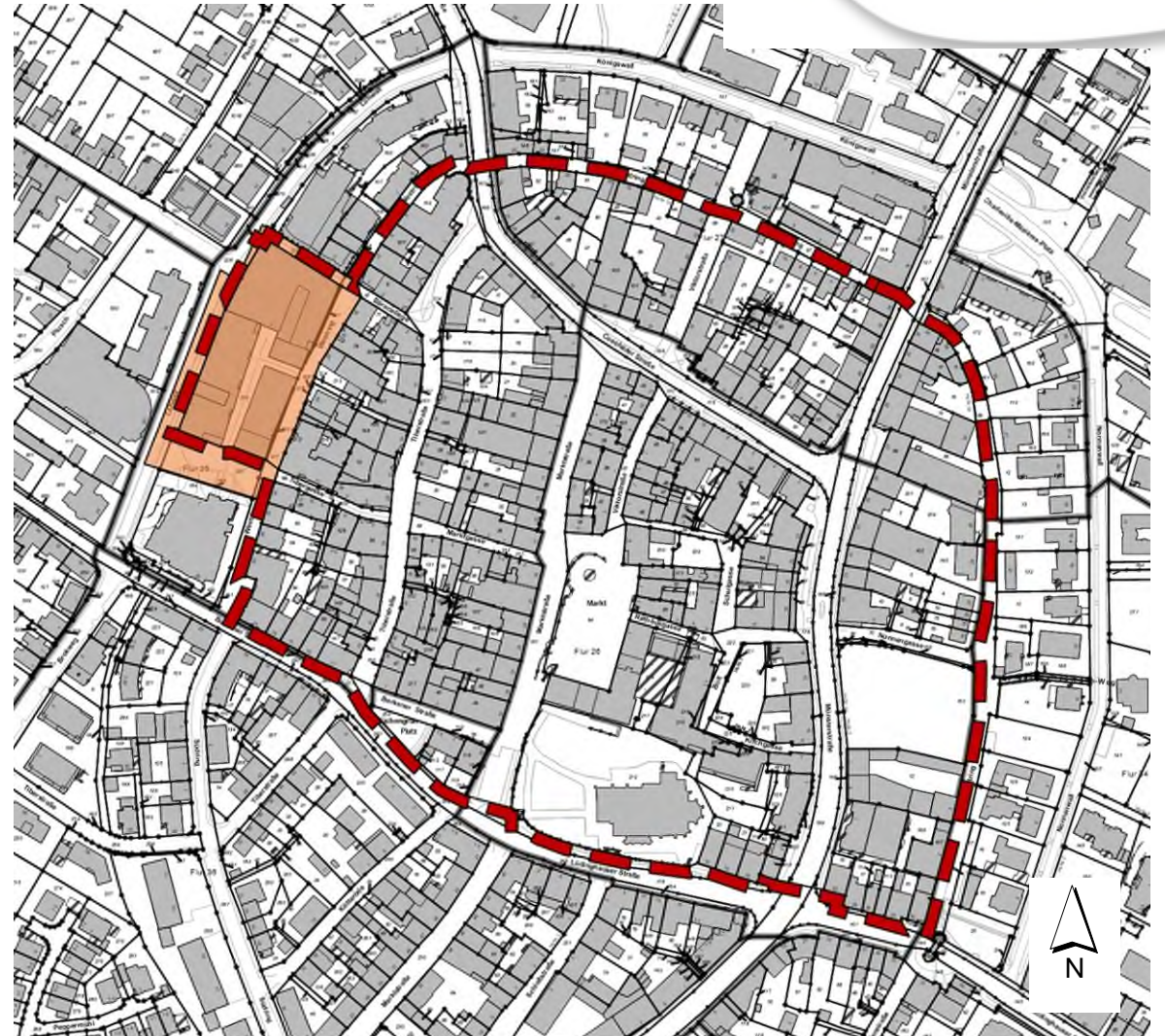


D Ü L M E N
STADT DER WILDPFERDE

Bebauungsplan Nr. 255 „Innenstadt Dülmen“ und 107. Änderung des FNP für den Bereich „Stadtquartier“ Plangebiete

Bauleitplanverfahren

- **Bebauungsplan „Innenstadt Dülmen“**
- **107. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stadtquartier“**
- Beschlüsse zur Einleitung der Verfahren am 27.03.2025

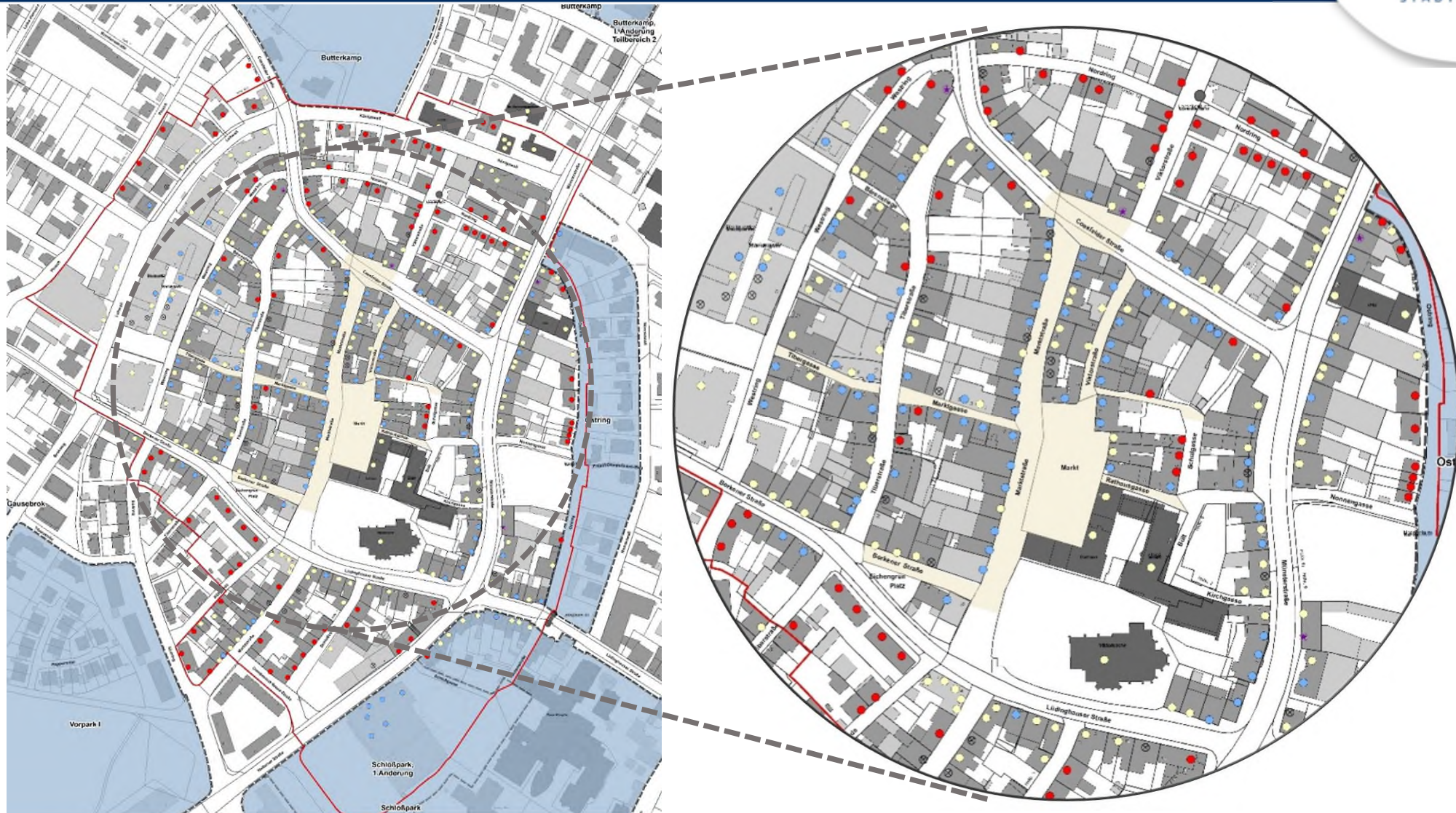


Bebauungsplan Nr. 255 „Innenstadt Dülmen“ und 107. Änderung des FNP für den Bereich „Stadtquartier“ Bestand



Eigene Aufnahmen | FB Stadtentwicklung

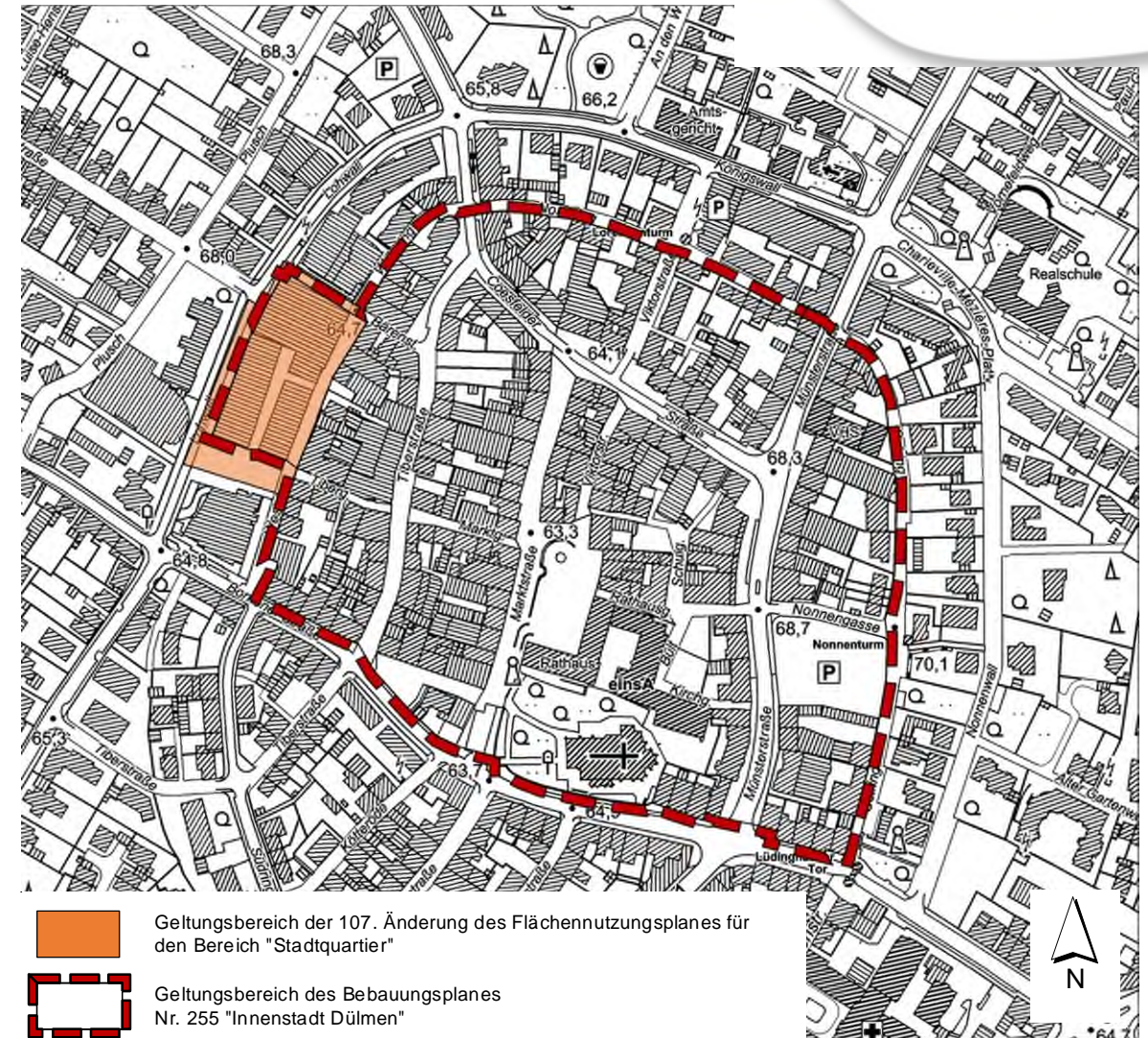
Bebauungsplan Nr. 255 „Innenstadt Dülmen“ und 107. Änderung des FNP für den Bereich „Stadtquartier“ Bestandsaufnahme Erdgeschossnutzungen (Stand 09/2024)



Bebauungsplan Nr. 255 „Innenstadt Dülmen“ und 107. Änderung des FNP für den Bereich „Stadtquartier“ Anlass und Ziel der Planung

Zielsetzung

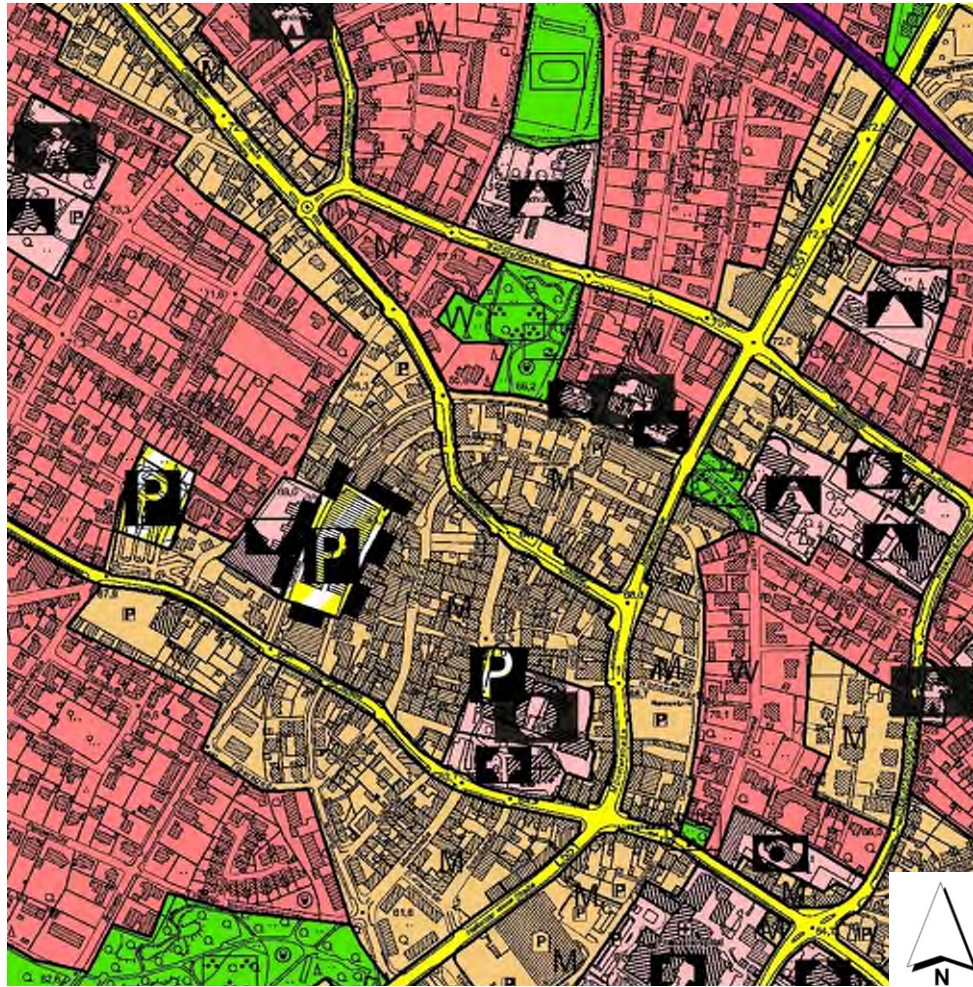
- Sicherung der Vielfalt der innenstadtprägenden Nutzungen
- Erhalt des Zusammenhangs wichtiger Einkaufslagen
- planerische Steuerung von Nutzungen



107. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Stadtquartier“ Derzeitiges Planungsrecht

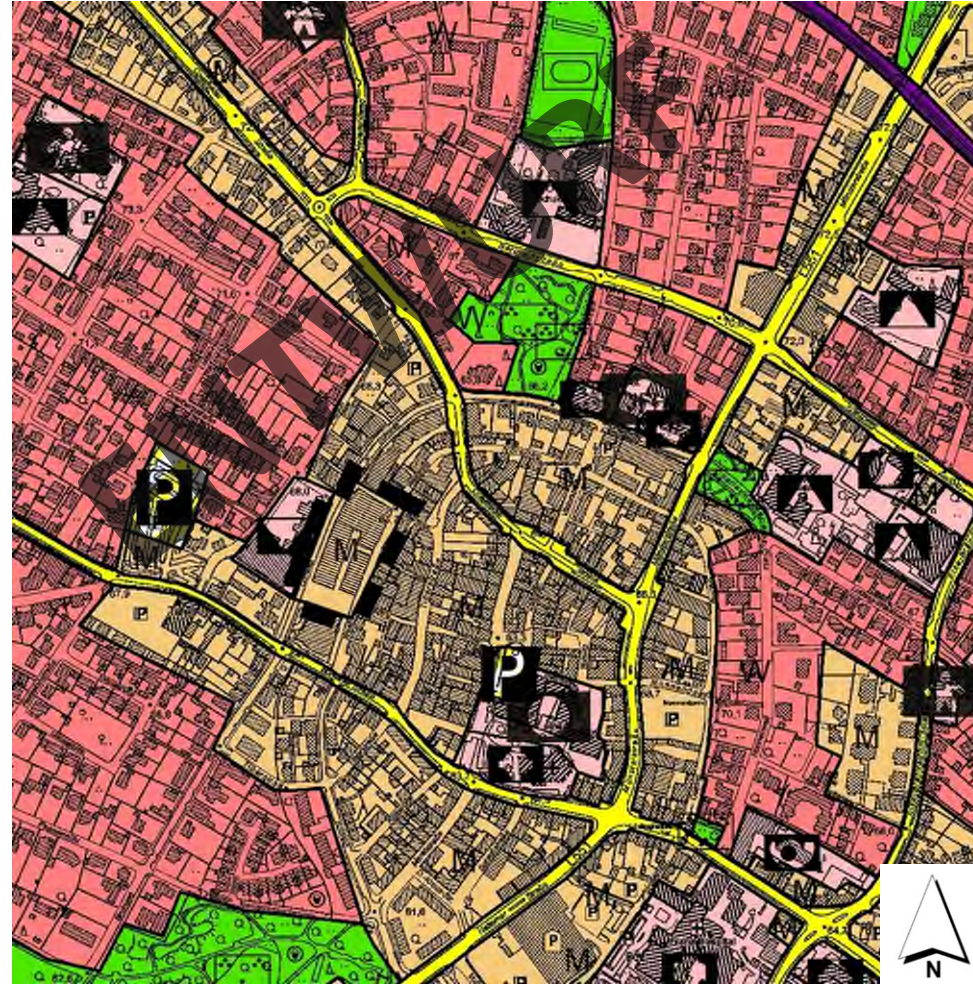
Alte Darstellung

Verkehrsfläche Zweckbestimmung Parkplatz



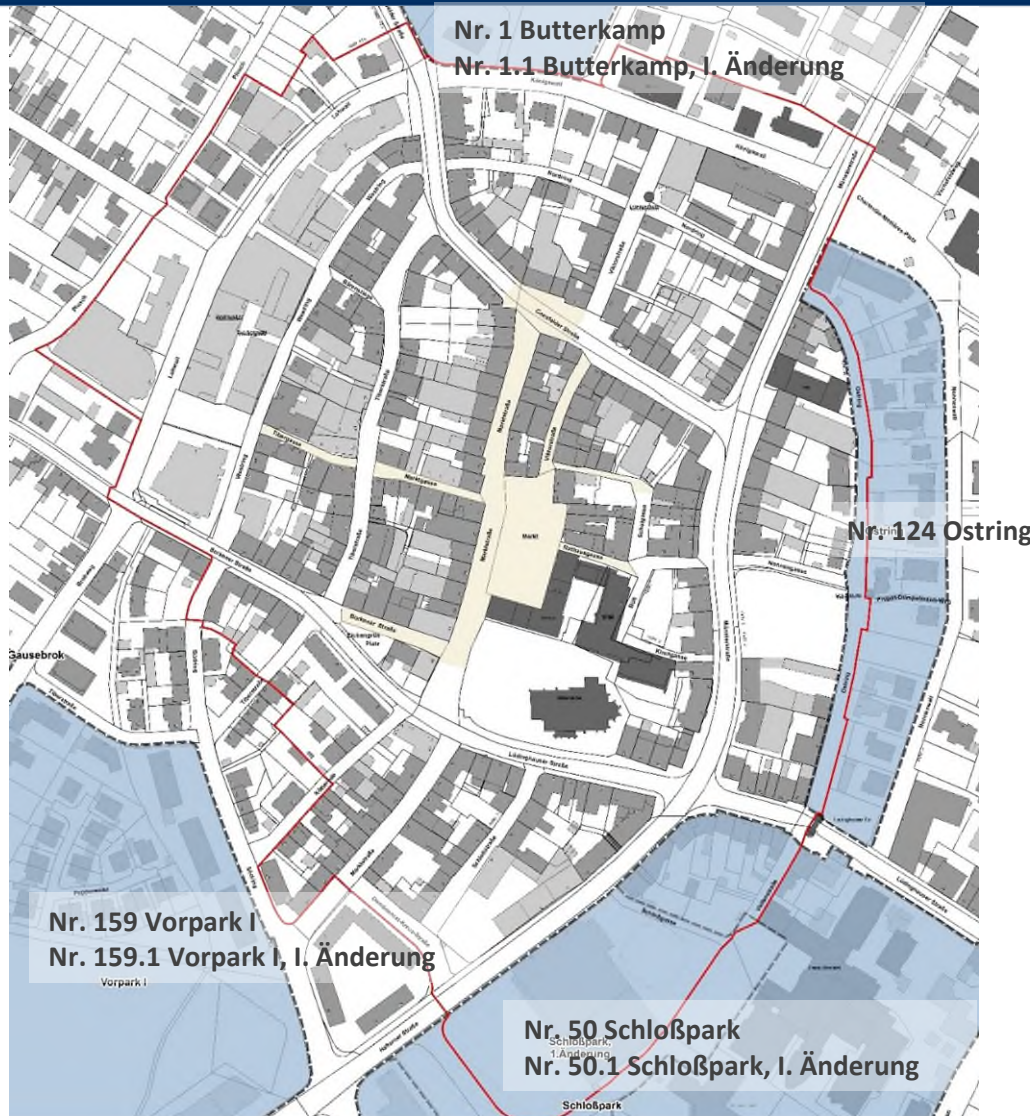
Neue Darstellung

Gemischte Baufläche






- | | | |
|---|---|---|
|  | W | Wohnbauflächen |
|  | M | Gemischte Bauflächen |
|  | | Straßenverkehrsflächen |
|  | P | Verkehrsfläche
Zweckbestimmung Parkplatz |
|  | | Gebäude für kulturelle Zwecke |
|  | | Fläche für Grünanlage |
|  | | Bahnanlagen |
|  | | Grenze des Geltungsbereichs |

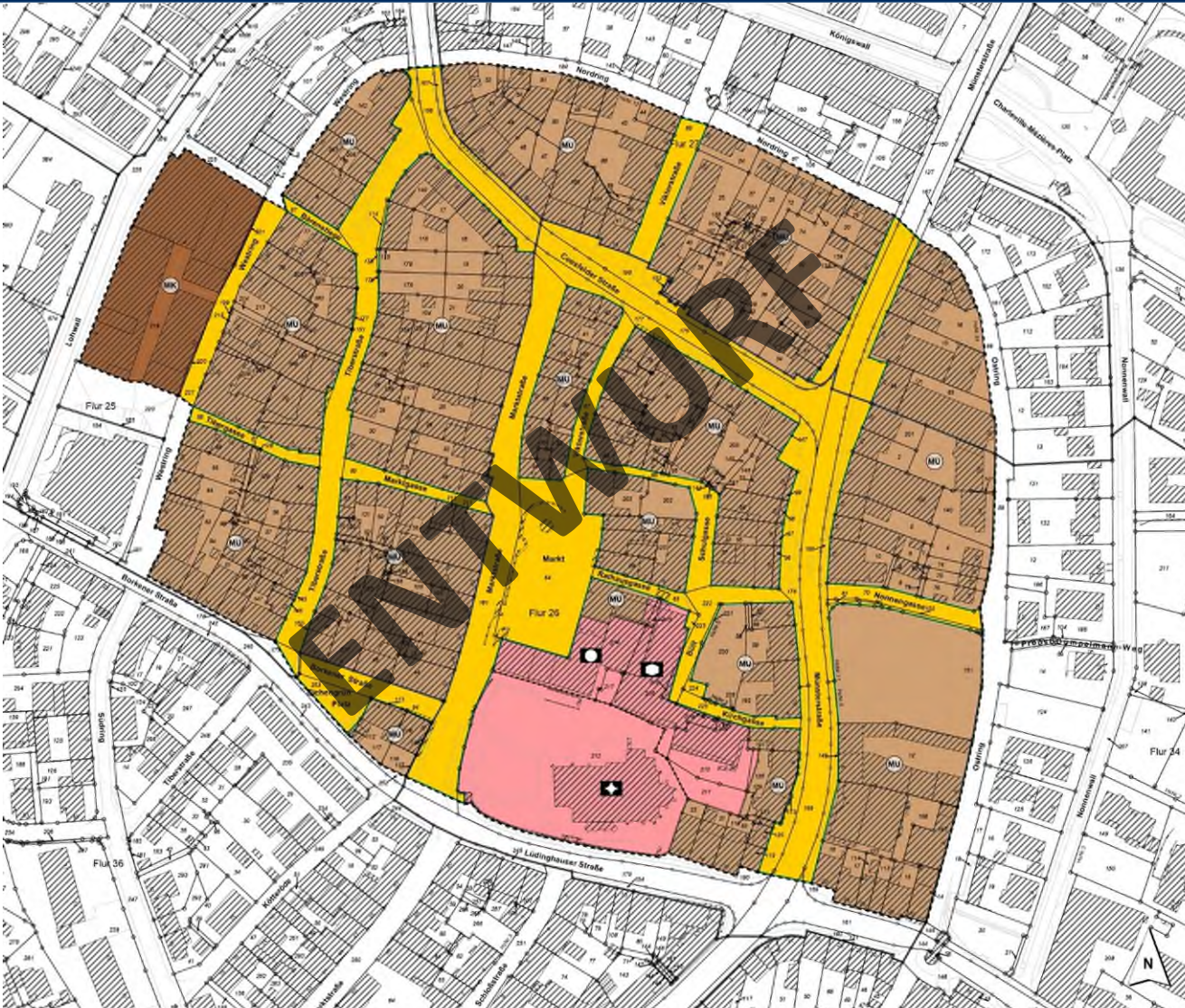
Derzeitiges Planungsrecht



- bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Bereich der Innenstadt
- Beurteilung auf Grundlage von § 34 BauGB:
→ Vorhaben müssen sich in die nähere Umgebung einfügen

-  Zentraler Versorgungsbereich gem. Einzelhandelskonzept für die Stadt Dülmen (2020)
-  rechtskräftige B-Pläne
-  Fußgängerzone

Regelungsbedarfe

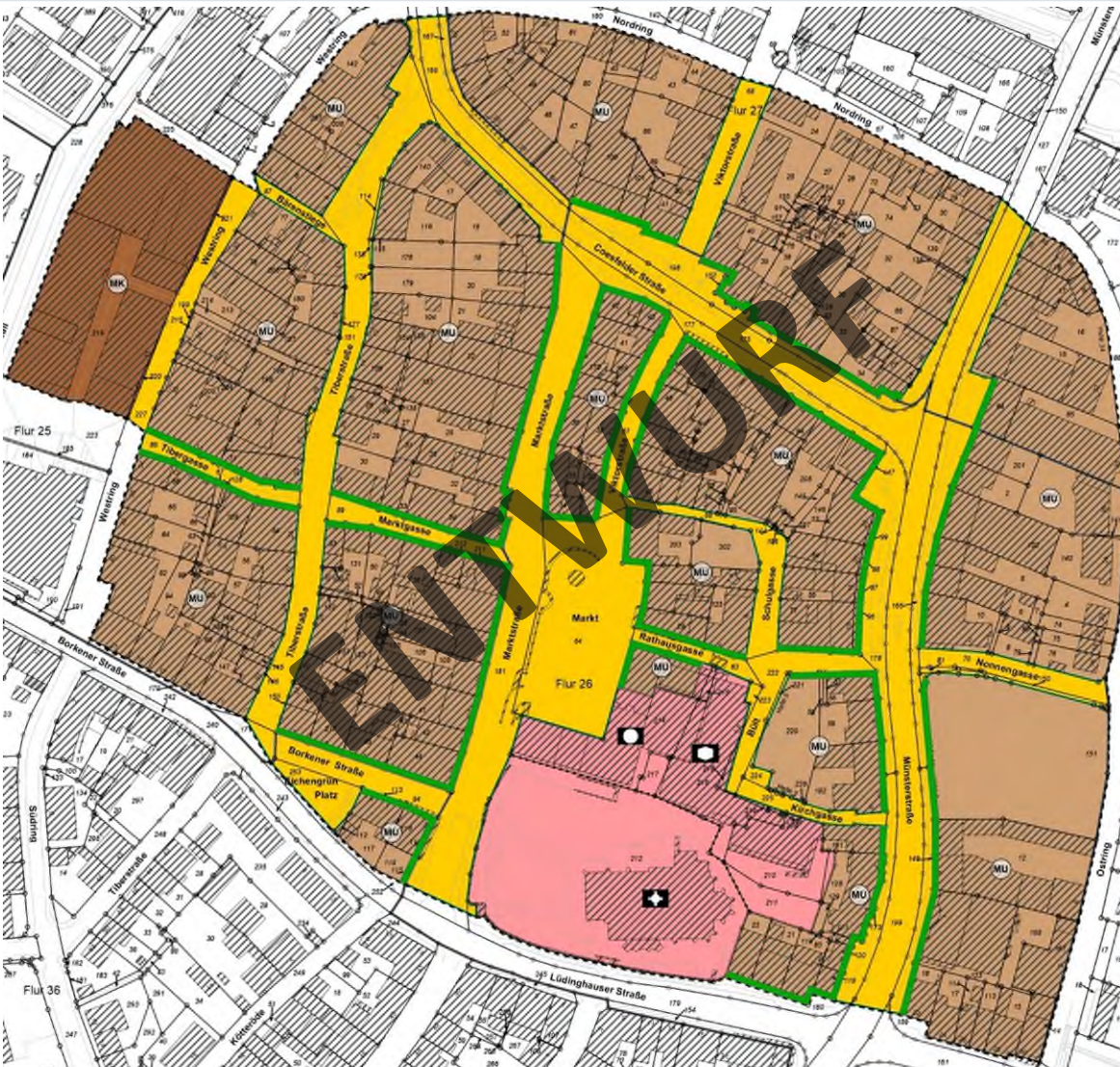


Art der baulichen Nutzung

- Stadtquartier: Festsetzung als Kerngebiet MK
- übriger Innenstadtkern: Festsetzung als Urbanes Gebiet MU

Flächen für Gemeinbedarf

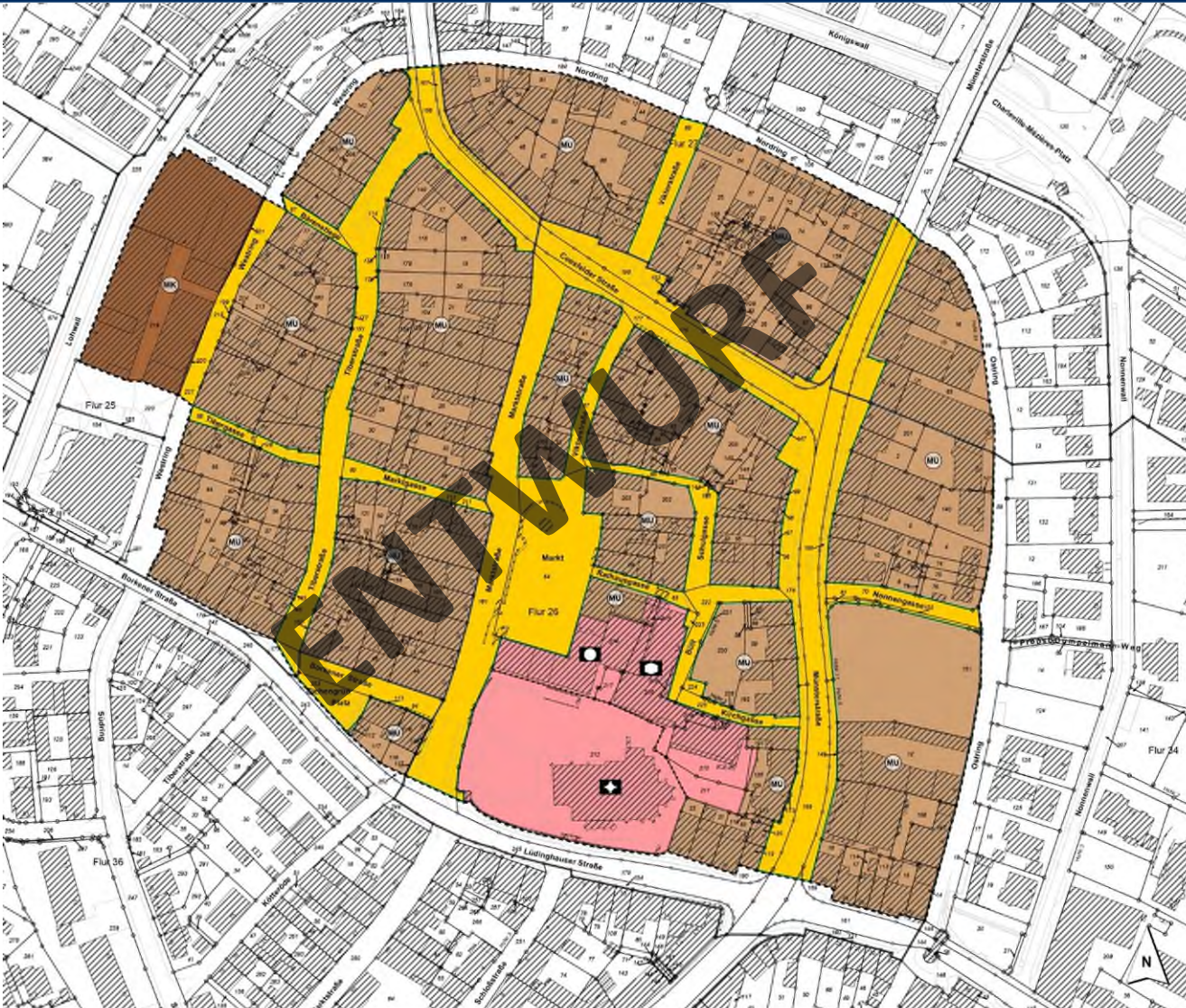
- Rathaus, einsA, Viktorkirche und Kirchplatz



planerische Steuerung der Wohnnutzungen in Erdgeschosszonen

- Stadtquartier | Kerngebiet (MK):
auf der gesamten Erdgeschossebene sind Wohnnutzungen nicht zulässig
- Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss ■ | Urbanes Gebiet (MU):
in selbstständig nutzbaren Einheiten (z. B. Geschäfte, Gastronomie oder Büros) sind in den zur Straßenseite ausgerichteten Erdgeschossen in den zentralen Laufwegen des Innenstadtkerns Wohnnutzungen nicht zulässig

Regelungsbedarfe



weitere vorgesehene Regelungen in den Bereichen

- Vergnügungsstätten
- Bordelle / bordellartige Betriebe
- Fremdwerbeanlagen
- Ferienwohnungen
- Tankstellen
- Anlagen für Ladeinfrastruktur

keine Regelungen in den Bereichen

- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
→ Beurteilung weiterhin gemäß § 34 BauGB

Möglichkeit für Rückfragen!



Wie geht es weiter?

Bebauungsplan und Änderung Flächennutzungsplan

Arbeitsschritt	Zeitraum
Einleitungsbeschluss	März 2025
▶ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	23. März 2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	März / April 2026
Entwurfsbeschluss	Voraussichtlich Juni 2026
Veröffentlichung im Internet und Beteiligung der Behörden	Voraussichtlich August 2026
Feststellungs- und Satzungsbeschluss	Voraussichtlich Dezember 2026
Rechtskraft des Bebauungsplans	Voraussichtlich Dezember 2026 / Frühjahr 2027

Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme

Fachbereich Stadtentwicklung

Stefan Rönnebeck

Tel: 02594 / 12-613

E-Mail: s.roennebeck@duelmen.de