



## **Inhalt:**

### **Teil I Allgemeine städtebauliche Begründung**

- 1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung**
- 3. Bestehendes Planungsrecht**
- 4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**
  - 4.1 Städtebauliche und planungsrechtliche Entwicklung des Standortes**
  - 4.2 Zielvorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes**
    - 4.2.1 Zentraler Versorgungsbereich**
    - 4.2.2 Sonderstandorte**
  - 4.3 Zielvorgaben aus Raumordnung- und Landesplanung**
  - 4.4 Planungsanlass**
  - 4.5 Städtebauliche Ziele und Zwecke der Planung**
- 5. Planungsalternativen**
  - 5.1 Bebauungsplan mit qualifizierten Baugebieten nach Baunutzungsverordnung**
    - 5.1.1 Mischgebiet**
    - 5.1.2 Sondergebiet**
  - 5.2 Einfacher Bebauungsplan mit Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen**
- 6. Festsetzung zum Einzelhandelsausschluss**
- 7. Verkehrliche Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Sonstige städtebauliche Belange**
- 10. Kosten**

## **Teil I Allgemeine städtebauliche Begründung**

### **1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der Kernstadt Dülmen zwischen dem Brokweg und der als überörtliche Hauptverkehrsstraße zu qualifizierenden Halterner Straße (L551). In das Plangebiet eingeschlossen ist die Verkehrsfläche des Hüttenweges, der die beiden vorgenannten Straßen verbindet und namensgebend für den Bebauungsplan ist.

### **2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung**

Die bauliche Nutzung des Gebietes beschränkt sich ausschließlich auf Einzelhandelsbetriebe mit ihren jeweils zugehörigen Stellplatzanlagen. Dabei wird der südwestlich des Hüttenweges in Ecklage zur Halterner Straße gelegene Grundstücksbereich durch den Lebensmittel-Discountmarkt „Lidl“ nebst einem zurzeit leerstehenden und zuvor durch eine Bäckerei genutzten Ladenlokal in Anspruch genommen. Die umfänglichen Grundstücksflächen nordöstlich des Hüttenweges werden durch einen weiteren Lebensmittel-Discountmarkt der Fa. „Aldi“ einschließlich einer in das Marktgebäude integrierten Bäckerei und im Übrigen durch die komplexe Einzelhandelsimmobilie des „Ferno-Marktes“ mit einem darin befindlichen Drogerie-Markt und zwei Textilfachmärkten sowie einem Schuhfachmarkt genutzt.

Die Umgebung des Plangebietes weist demgegenüber eine heterogene Nutzungsmischung auf. So befinden sich unmittelbar jenseits des Brokweges und der Halterner Straße umfängliche Gebäude und Anlagen zweier Maschinenbaubetriebe, während im Südwesten eine in Teilen aufgelassene Gewerbebrache, teilweise als gewerblicher Fahrzeugabstellplatz genutzte Fläche an das Plangebiet angrenzt, die zwischen „Lidl“-Markt und Brokweg gelegenen Grundstücke am Hüttenweg hingegen durch einzelne Wohngebäude und die Polizeistation Dülmen genutzt werden. Die Nutzung der nordöstlich an das Plangebiet anschließenden und zugleich an die Straße „Hüttendyk“ angrenzenden Grundstücksflächen wird durch eine öffentliche Stellplatzanlage bestimmt und durch eine Tankstelle mit Anschluss an die Halterner Straße ergänzt.

### **3. Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet wie auch die zuvor beschriebenen Nutzungsbereiche in seiner näheren Umgebung sind überwiegend dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzurechnen. Lediglich die südöstlich der Halterner Straße gelegenen Gewerbegrundstücke sind mit dem dort geltenden Bebauungsplan Nr. 71/3 „Silberwiese“ Gegenstand verbindlicher Bauleitplanung und werden dort als Industrie- bzw. Gewerbegebiet festgesetzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die nordöstlich des Hüttenweges und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücksflächen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ dar, während sowohl die daran nach Nordwesten anschließenden wie auch die unmittelbar südwestlich des Hüttenweges gelegenen Flächen als „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden. Der realen Nutzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend, werden die in der Nachbarschaft des Plangebietes befindlichen Flächen südöstlich der Halterner Straße und nordwestlich des Brokweges als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

## **4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

### **4.1 Städtebauliche und planungsrechtliche Entwicklung des Standortes**

Die heutige Nutzung des Plangebietes als Einzelhandelsstandort ist das Ergebnis eines über 40-jährigen Entwicklungsprozesses, der mit der Nutzungsänderung einer ehemaligen Fabrikhalle auf dem Gelände nordöstlich des Hüttenweges seinen Anfang nahm. Aus städtebaulicher Sicht wurde diese Entwicklung von Beginn an begleitet von Fragen nach der funktionalen Bedeutung des vom Stadtzentrum räumlich abgesetzten Standortes für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, dem planungsrechtlichen Steuerungsbedarf im Hinblick auf die Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich sowie den jeweils maßgeblichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die unterschiedlichen Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung bzw. Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe. In diesen Zusammenhang einzuordnen ist auch die im Jahre 1997 abgeschlossene 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „An der Eisenhütte“ / Brokweg / Hüttendyk“, mit der u. a. die Einzelhandelsentwicklung auf der Fläche nordöstlich des Hüttenweges durch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ sowie mit ihrer Umsetzung in verbindliches Baurecht durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes abgeschlossen werden sollte. Das bereits 1992 mit ähnlicher Zielsetzung eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Eisenhütte“ wurde jedoch in der Folgezeit nicht zum Abschluss gebracht und durch Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses am 10.09.2020 abschließend eingestellt. Entscheidend dafür war, dass die mit dem Bebauungsplan „An der Eisenhütte“ im Kern angestrebte wohnbauliche Entwicklung der damals mindergenutzten und zum Teil aufgelassenen Gewerbeflächen südwestlich des Hüttenweges aufgrund der dort festgestellten stofflichen Bodenbelastungen und der veränderten Eigentümerinteressen in der Vergangenheit die ursprüngliche Realisierungsperspektive entzogen wurde. Gleichzeitig war mit den in der zweiten Hälfte der 1990iger Jahre erfolgten Genehmigungen zur Erweiterung des „Ferno“-Marktes bzw. der in das Marktgebäude integrierten Fachmärkte sowie mit Errichtung des „Aldi“-Marktes und des „Lidl“-Marktes die bauliche Entwicklung des heutigen Einzelhandelsstandortes bereits zum Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. im zeitnahen Anschluss so weit fortgeschritten, dass ein Handlungsbedarf zur städtebaulichen Einzelhandelssteuerung für den betreffenden

Standort nicht mehr als dringlich einzustufen war. Dabei war unter Berücksichtigung der in den jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgten fachlichen Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer zu Münster in der Sache davon auszugehen, dass sich die Vorhaben unabhängig von den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen tatbestandlich auch noch im Rahmen der dem Bebauungsplan bzw. dem maßgeblichen Einleitungsbeschluss zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung halten.

Aus heutiger Perspektive haben sich die rechtlichen und sachlichen Rahmenbedingungen des Standortes hingegen in einer Weise verändert, die sowohl den Anlass als auch die inhaltliche Grundlage für neue standortbezogene Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung durch verbindliche Bauleitplanung bildet.

Dies betrifft zunächst die in den maßgeblichen gesetzlichen Grundlagen sowie in der Rechtsprechung geänderten bzw. konkretisierten allgemeinen Anforderungen an die planungsrechtliche Bewertung und Behandlung von Einzelhandelsstandorten. Damit im Zusammenhang stehen auch die Aussagen des bereits im Jahre 1998 erstmalig formulierten und im Jahre 2009 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das unter der Bezeichnung „Einzelhandelskonzept“ in einer vollständigen Überarbeitung durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.06.2020 weiter fortgeschrieben worden ist und dessen hier relevante Ergebnisse im folgenden Abschnitt 4.2 beschrieben werden.

#### **4.2 Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes**

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Dülmen erfüllt die Anforderungen an ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Dabei liegen dem Konzept neben den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung auch folgende übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Dülmen zugrunde:

- Sicherung und Ausbau der raumordnerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt Dülmen,
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt und
- Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung.

Aufbauend auf der Untersuchung der Angebots- und Nachfragesituation unter besonderer Berücksichtigung räumlicher und städtebaulicher Aspekte werden im Konzept die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung unter Betrachtung gesamtstädtischer Entwicklungsstrategien und absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume sowie ökonomischer und demographischer Rahmenbedingungen ermittelt. Auf Basis der Angebots- und Nachfrageanalyse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Stadt Dülmen sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Dülmener Stadtgebiet unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges

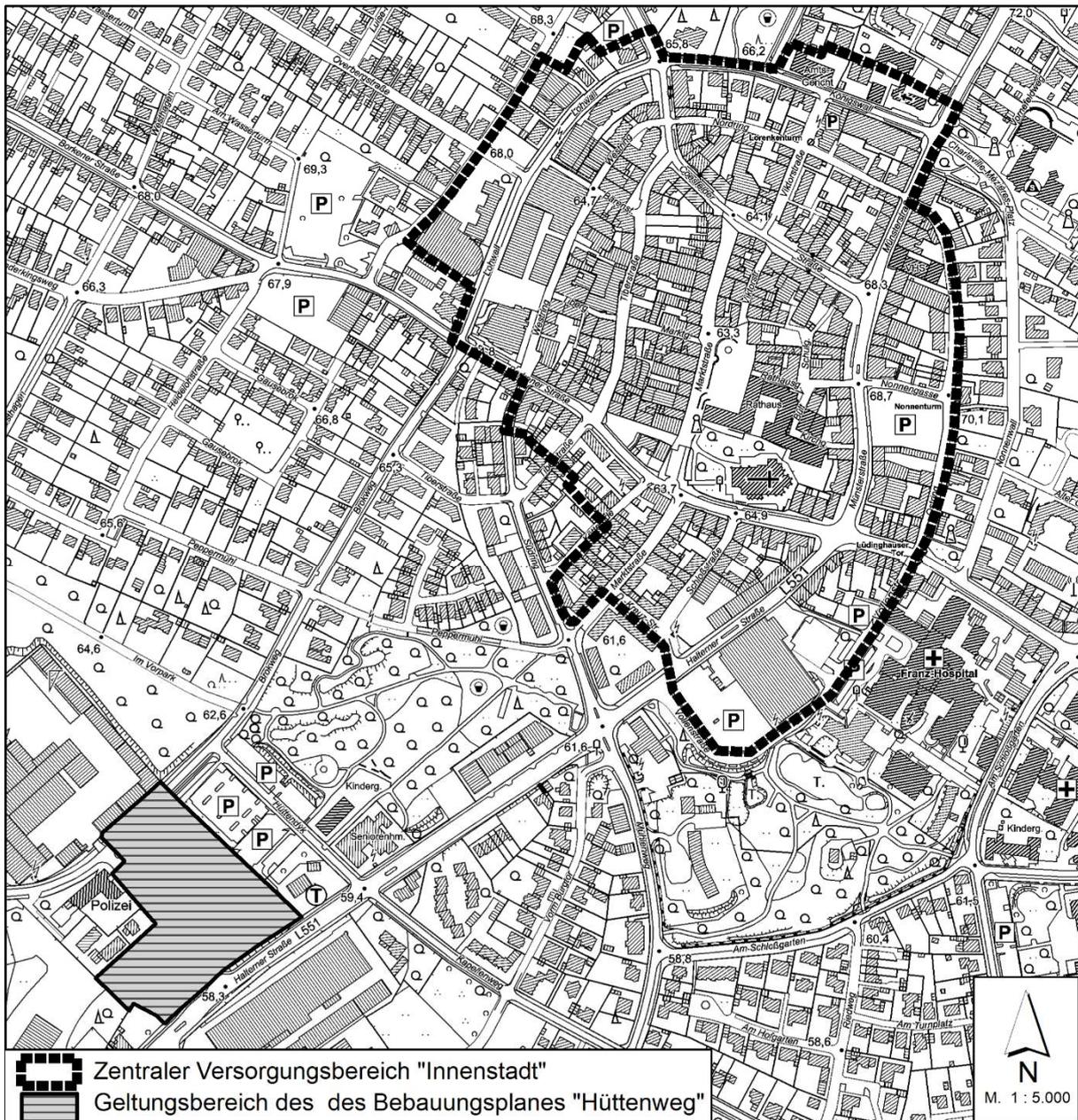


Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich

Standortstrukturmodell eingeordnet. Dabei wird nach den im Konzept näher beschriebenen Kriterien differenziert zwischen dem Hauptgeschäftszentrum der Innenstadt als Zentralen Versorgungsbereich, dem Zentrentyp „Nahversorgungszentrum“ im Ortsteil Buldern sowie einzelnen Solitären Nahversorgungsstandorten und den Ergänzungs- bzw. Sonderstandorten.

Abbildung 1 Zentraler Versorgungsbereich

#### 4.2.1 Zentraler Versorgungsbereich

Im Sinne der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist als zentraler Versorgungsbereich jener Bereich im Stadtgebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet. Wichtige Abgrenzungskriterien des zentralen Versorgungsbereiches sind der Besitz der Erdgeschosszone mit

Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Auf der Grundlage sowohl funktionaler Kriterien (Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität der Nutzungen) als auch städtebaulicher Kriterien (wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur, Baustruktur, Gestaltung des öffentlichen Raums, Ladengestaltung und –präsentation) sowie perspektivischer Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen wird der schutzbedürftige zentrale Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept auf den in Abbildung 1 dargestellten Bereich der Innenstadt begrenzt.

Als oberstes Ziel für die Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels wird die langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich beschrieben. Vor diesem Hintergrund werden im Einzelhandelskonzept weitere Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert:

- Erhalt, Ausbau und Sicherung als Hauptgeschäftsbereiches der Stadt Dülmen mit Versorgungsfunktion für den gesamten mittelzentralen<sup>1</sup> Versorgungsbereich.
- Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Dülmen sollte es sein, die Innenstadt in ihrer heutigen Ausdehnung zu erhalten, zu stärken und räumlich nicht zu überdehnen. Mögliche Entwicklungspotenziale sollten daher innerhalb der heutigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs umgesetzt und dabei ggf. vorhandenes Flächenpotenzial – insbesondere die vorhandenen Leerstände – ausgenutzt werden. Ziel muss es daher sein von innen, d. h. vom Kernbereich ausgehend, eine kompakte Struktur zu erhalten und zu stärken. Dies gelingt durch die Schaffung bzw. den Ausbau von Einzelhandelsdichte sowie einer Erhaltung und eines Ausbaus eines qualifizierten sowie differenzierten, attraktiven Einzelhandelsangebotes. Diese Entwicklungen können zudem auch durch Umbau im Bestand erfolgen.
- Zudem sollte der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt gegenüber Wettbewerbsstandorten profiliert und positioniert werden. Eine Möglichkeit stellen dabei die qualitativen und funktionalen Verbesserungen des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen und Ergänzungen des Angebotsspektrums um weitere attraktive Anbieter (insbesondere des standardisierten bis höherwertigen Sortiments) sowie die Bereitstellung adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte dar. Auch in Branchen mit guten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen (z. B. Bekleidung und Schuhe / Lederwaren) sind qualitative und räumliche Verbesserungen durch zielgerichtete Weiterentwicklungen (z. B. im bekannteren Standard- und höherwertigen Segment) möglich. Grundsätzlich ist ein Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels anzustreben.

---

<sup>1</sup> Die Stadt Dülmen wird durch den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 25.1.2017–GV.NRW S. 121) als Mittelzentrum eingestuft. Hierauf nimmt der Begriff „mittelzentral“ Bezug.

- Digitalisierung als Chance für den Einzelhandel nutzen. Der Einzelhandel ist seit jeher durch einen stetigen Wandel gekennzeichnet. Prägend sind derzeit markante Veränderungen aufgrund der deutlichen Zunahme des Online-Handels. Dabei gerät der stationäre Einzelhandel zunehmend unter Druck. Vor diesem Hintergrund ist die digitale Transformation zu forcieren. Sind die technischen Rahmenbedingungen geschaffen, ist die Nutzung von Internetauftritten sowie virtuellen Marktplätzen ein möglicher Ansatz zur Stärkung und Sicherung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort. Darüber hinaus ist vor allem auch ein aktives Engagement von Handel, Immobilieneigentümern, übrigen Nutzern in der Innenstadt (Gastronomie, Dienstleistungen), Verwaltung und Politik für eine klare strategische Positionierung und ein zielgerichtetes Management pro Innenstadt unabdingbar.
- Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.
- Weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Dülmener Innenstadt, beispielsweise durch gestalterische Verbesserungen, wie Aufwertung von Werbeanlagen und Schaufenstern sowie des öffentlichen Raums, auch in Kombination mit gastronomischen Nutzungen. Diesbezüglich ist eine Qualifizierung des Fußgängerzonenbereiches der Marktstraße sinnvoll. Dazu braucht es neben der Gestaltung des öffentlichen Raumes auch eine Aktivierung der privaten Immobilienbesitzer in diesem wichtigen innerstädtischen Quartier.
- Weiterhin zu verfolgen sind neue Nutzungskonzepte für Leerstände, die derzeit in einigen Räumen das Gesamtbild trüben. Die Leerstände bieten eine Möglichkeit, kleinteiligen Facheinzelhandel mit neuen Ideen und Produkten eine Plattform zu geben.

#### **4.2.2 Sonderstandorte**

Als solche Angebotsstandorte zur Ansiedlung großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels werden die Standortbereiche „Hüttenweg“, „Linnertstraße“ und „Quellberg“, definiert. Für den mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes identischen Standortbereich „Hüttenweg“ konstatiert das Konzept, dass dieser nicht zuletzt aufgrund der verkehrstechnischen Organisation, der eingeschränkten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der großzügig dimensionierten Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr als PKW-kundenorientierter Angebotsstandort zu klassifizieren sei. Zwar versorge der Standort kleine angrenzende Siedlungsbereiche im Süden und Osten des Standortes, jedoch handele es sich hierbei um sehr kleine Bereiche, die nicht fußläufig von dem Combi Markt in der Dülmener Innenstadt versorgt würden. Insgesamt übererfülle der Standort durch die vorhandene Angebotsstärke bereits heute seine Versorgungsaufgabe im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Bedarfsbereich. Insbesondere im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich stellten die Angebote an der Standortagglomeration allerdings auch eine wesentliche Konkurrenz zu den Angeboten in der benachbarten Dülmener Innenstadt dar.

Der Standort „Hüttenweg“ solle die Funktion als Ergänzungsstandort des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels im siedlungsräumlichen Gefüge der Stadt Dülmen

weiterhin beibehalten. Dahingehend sei eine Umstrukturierung des vorhandenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebotes im Bestand denkbar und möglich.

Dazu formuliert das Konzept für den Standort folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen:

- Sicherung und Entwicklung als **zentrenverträglicher Ergänzungsstandort** für überwiegend großflächigen Einzelhandel (Fachmärkte) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen in Dülmen und der wohnungsnahen Grundversorgung;
- **kein weiterer Ausbau / keine zusätzliche Ansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben mit **nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment** mit Blick auf die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Grundversorgung;
- **Umstrukturierungen und Ergänzungen** von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment insbesondere in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen; Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß.
- **Veränderungen** im Bestand sind im Einzelfall abhängig von bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festlegungen und dem baurechtlichen Bestand.
- Darüber hinaus ist die **Ansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unter Beachtung der Landes- und Regionalplanung grundsätzlich möglich.

Hinsichtlich der inhaltlichen Abgrenzung zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevantem bzw. nicht-zentrenrelevantem Sortiment beinhaltet das Konzept neben allgemeinen Erläuterungen zur Begriffsdefinition eine auf die örtlichen Verhältnisse spezifizierte und als „Dülmener Liste“ bezeichnete Sortimentstliste. Danach sind die Hauptsortimente der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hüttenweg“ vertretenen Einzelhandelsbetriebe jedoch entgegen der Funktionsbestimmung des Sonderstandortes ausnahmslos als zentrenrelevant einzuordnen, wobei die beiden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe zugleich auch als nahversorgungsrelevant gelten.

#### **4.3 Zielvorgaben aus Raumordnung und Landesplanung**

Das Standortstrukturmodell und die konkretisierenden Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes korrespondieren mit den geltenden Regelungen auf der Ebene von Raumordnung und Landesplanung. So verweist der rechtswirksame Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) die Bauleitplanung für Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf zentrale Versorgungsbereiche und lässt Ausnahmen hiervon nur unter eng begrenzten Voraussetzungen zu. Die Erhaltung und Entwicklung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches in seiner Funktion für die Versorgung der Bevölkerung durch eine Konzentration unterschiedlicher Einzelhandelsnutzungen in Kombination mit entsprechenden Dienstleistungsangeboten und gastronomischen Einrichtungen bildet

die gemeinsame übergeordnete Zielsetzung der betreffenden landesplanerischen Regelungen und des städtischen Einzelhandelskonzeptes.

Da sich der im Geltungsbereich des Plangebietes befindliche Einzelhandelsstandort deutlich abgesetzt vom zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt befindet und dort u. a. großflächige Betriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten angesiedelt sind, wird der landesplanerisch beachtliche Rahmen insbesondere durch die Ziele 6.5-2 und 6.5-7 des LEP NRW bestimmt.

Im Rahmen des Zieles 6.5-2, durch das die Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich auf zentrale Versorgungsbereiche verwiesen werden, dürfen großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche errichtet werden, wenn die entsprechende Bauleitplanung nachweislich der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und eine Lage innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Dabei definiert der LEP im Rahmen einer Sortimentsliste die zentrenrelevanten Sortimente und qualifiziert die darin eingeschlossenen Sortimentsgruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ bzw. „Gesundheits- und Körperpflegeartikel“ als gleichzeitig nahversorgungsrelevant, so dass alle am Standort „Hüttenweg“ vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe bereits unabhängig von der im vorherigen Abschnitt benannten „Dülmener Liste“ als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant einzuordnen sind.

Nach Ziel 6.5-7 sind bei der Überplanung vorhandener Standorte mit großflächigen zentrenrelevanten Betrieben die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen, wobei ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente möglich ist. Ausnahmsweise kommen danach auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

Grundlegende Voraussetzung für die Anwendung beider Ausnahmeregelungen ist jedoch, dass wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

#### **4.4 Planungsanlass**

Konkreten Anlass für die standortbezogene Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes ergibt sich daraus, dass einer der beiden im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscountmärkte, dessen Verkaufsfläche bereits knapp die Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> überschreitet, erhebliche Erweiterungsinteressen bekundet hat, die unmittelbar in Widerspruch zu den im Einzelhandelskonzept beschriebenen grundlegenden städtebaulichen Zielsetzungen für den Standort stehen, sich aber gleichwohl in die Eigenart der durch Einzelhandelsbetriebe

geprägten baulichen Nutzung einzufügen vermögen und insoweit die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen gegenwärtig als gegeben angenommen werden können.

#### **4.5 Städtebauliche Ziele und Zwecke der Planung**

Neben den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW sind die Ergebnisse des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Einzelhandelskonzeptes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in besonderer Weise zu berücksichtigen. Mit den zuvor beschriebenen Funktionszuweisungen des Einzelhandelskonzeptes für den betreffenden Sonderstandort als Vorrangstandort für die Ansiedlung nicht zentrenprägender Einzelhandelsortimente ist daher zugleich auch die inhaltliche Zielsetzung des Bebauungsplanes in ihren Grundzügen bestimmt.

Im Mittelpunkt stehen dabei zweifelsohne die Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Dülmen. Nach den entsprechenden Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes zeigen sich in der Dülmener Innenstadt eine heterogene Einzelhandelsstruktur sowie ein unter städtebaulichen und funktionellen Gesichtspunkten größtenteils kompaktes Zentrum mit einer überwiegend vitalisierten städtebaulichen Struktur, die durch attraktive Gastronomie- und Einzelhandelsangebote ergänzt wird. Über das Interesse an dem Erhalt der bestehenden Multifunktionalität und Nutzungsdichte hinaus wurden und werden für die Innenstadt erhebliche insbesondere öffentliche Aufwendungen betrieben, um die Attraktivität und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches weiter zu entwickeln. So wurden mit der Planung und Umsetzung des „StadtQuartier Overbergplatz“ zum Ende des vergangenen Jahrzehntes eine Aufwertung des dortigen öffentlichen Raumes geschaffen wie auch moderne und attraktive Verkaufsflächen in einem Mix aus Einzelhandel, Dienstleistung sowie Büroflächen in die Dülmener Innenstadt integriert. Neben diesem großformatigen Baustein fanden auch weitere städtebauliche und gestalterische Maßnahmen zur Attraktivierung des Geschäftsbereiches der Innenstadt wie durch die Neugestaltung der Fußgängerzonen und die Schaffung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches mit entsprechender Umgestaltung des Straßenraumes statt. Auch mit den zum Teil abgeschlossenen zum Teil noch in der Umsetzung befindlichen städtebaulichen Maßnahmen für ein Intergeneratives Zentrum („einsA“) als sozialer Begegnungsstätte unter Einbeziehung des historischen Rathauses und des Umfeldes der Viktorkirche sowie mit der vollständigen Umgestaltung des Marktplatzes werden der öffentliche Raum und das infrastrukturelle Angebot zusätzlich aufgewertet. Neben der unmittelbaren Wirkung dieser Maßnahmen soll im Ergebnis auch ein Anreiz für private Investitionen und für Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben geschaffen werden. Dies insbesondere mit Blick auf die in den vergangenen Jahren angestiegene Zahl leerstehender Ladenlokale, die den Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches zu beeinträchtigen geeignet sind.

Vor diesem Hintergrund konzentriert sich der Zweck des Bebauungsplanes für den hier betreffenden Sonderstandort im Rahmen der zuvor genannten Zielsetzung

konkret darauf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben, die dem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten dienen, genehmigungsrechtlich ausgeschlossen werden kann. Zugleich soll dabei jedoch die Zulässigkeit nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe bzw. sonstiger standortverträglicher Flächennutzungen entsprechend der mit dem Einzelhandelskonzept zugewiesenen Funktion des Standortes nicht eingeschränkt werden.

## **5. Planungsalternativen**

Ausgehend von den beschriebenen Zielen und Zwecken der Planung lassen sich zwei grundsätzlich unterschiedliche Planungsalternativen für die verbindliche Bauleitplanung betrachten. Nachfolgend werden diese beiden Planungsalternativen im Interesse an der Begründung und Nachvollziehbarkeit der planerischen Abwägung näher erläutert.

### **5.1 Bebauungsplan mit qualifizierten Baugebieten nach Baunutzungsverordnung**

Entsprechend den bisher zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes wäre naheliegend, den gesamten Einzelhandelsstandort auf der Grundlage des § 11 Abs. 2 ggf. auch Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ oder ggf. mit der modifizierten Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ bzw. für den als „Gemischte Baufläche“ dargestellten Teilbereich auf der Grundlage des § 6 BauNVO als Mischgebiet festzusetzen. Dabei kann zunächst von der Annahme ausgegangen werden, dass mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB grundsätzlich auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Einzelhandelskonzept angestrebte Sicherung und Entwicklung eines Vorrangstandortes für die Ansiedlung nicht zentrenprägender Einzelhandelsortimente geschaffen werden.

#### **5.1.1 Mischgebiet**

Bei einer auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes gestützten Festsetzung eines Mischgebietes ist jedoch zu bedenken, dass nach den dafür geltenden Bestimmungen der BauNVO der damit geschaffene Rahmen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben deutlich hinter dem heutigen baulichen Bestand und den bisherigen planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten zurückbliebe, da innerhalb dieser Gebietskategorie Einzelhandelsbetriebe unabhängig von den darin angebotenen Warensortimenten nur bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig wären. Eine derartige Beschränkung der Zulässigkeit findet im Einzelhandelskonzept jedoch bezüglich der Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten für den betreffenden Sonderstandort keine städtebauliche Rechtfertigung. Darüber hinaus werden die Grundstücke innerhalb des gesamten Plangebietes ausschließlich und nahezu flächendeckend von Einzelhandelsbetrieben einschließlich der zugehörigen

Stellplatzanlagen in Anspruch genommen, so dass die gegenwärtig reale Grundstücksnutzung nicht die im Rahmen der Zweckbestimmung eines Mischgebietes gebotene Nutzungsmischung aufweist und auch keine Voraussetzungen oder Entwicklungsansätze für eine entsprechende Entwicklungsperspektive erkennen lässt. Die Festsetzung eines derartigen Baugebietes entspräche damit weder in vollem Umfang den im Einzelhandelsentwicklungskonzept umrissenen städtebaulichen Zielvorstellungen noch den offensichtlichen privaten Nutzungsinteressen.

### **5.1.2 Sondergebiet**

Basierend auf der ebenfalls im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ läge für den betreffenden Bereich auch die Festsetzung eines entsprechenden „Sonstigen Sondergebietes“ gemäß §11 Abs. 2 BauNVO nahe. Dabei ist unter Berücksichtigung der inhaltlichen Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes und im Hinblick auf die erforderliche Vereinbarkeit der Planung mit den bereits zuvor genannten Zielen der Raumordnung davon auszugehen, dass die Festsetzung eines Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung als „Ladengebiet“ oder auch zugunsten großflächiger Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in jedem Fall konkretisierende, d. h. einschränkende Festsetzungen zur Art der zulässigen Einzelhandelsnutzung erforderlich machen würde.

Im Hinblick auf die dem Planverfahren vorausgehenden Erweiterungsabsichten für einen der im Gebiet ansässigen Lebensmitteldiscounter hat das mit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes befasste Gutachterbüro Junker und Kruse Stadtforschung | Stadtplanung in einer ergänzenden Kurzbewertung auch die standörtlichen Voraussetzungen für entsprechende Erweiterungen des Lebensmittelangebotes im Bereich des Plangebietes untersucht. Dabei stellt das Büro fest, dass sich der Standort in einer städtebaulich nicht integrierten Lage am Rande der Kernstadt befindet und eine deutliche Überschneidung mit dem zentralen Versorgungsbereich der Dülmener Innenstadt aufweist. Unter Abzug der im fußläufigen Bereich des dort ansässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes „Combi“ wohnenden Bevölkerung beschränkt sich die Nahversorgungsfunktion der Betriebe am Standort Hüttenweg auf nur ca. 2.000 Einwohner, so dass die aktuell angestrebte Erweiterung des Betriebes nach den Feststellungen des Büros nicht die im Einzelhandelskonzept benannten Kriterien erfüllen würde und insbesondere unter Berücksichtigung von Kombinationswirkungen bei entsprechender Erweiterung des benachbarten Lebensmitteldiscounters zu negativen Entwicklungen in der Nahversorgungsstruktur und/oder dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Dülmen führen würde. Insoweit muss nach der gutachterlichen Kurzbewertung auch davon ausgegangen werden, dass eine städtebauliche Planung zugunsten einer Erweiterung der am Standort bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe im betreiberseitig angestrebten Umfang weder mit den standortbezogenen Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes noch mit dem unter Nr. 6.5-2 LEP NRW konkretisierten Ziel der Raumordnung zu vereinbaren ist.

In gleicher Weise gilt dies für den übrigen standortansässigen z. T. großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, deren Erweiterung nach den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes für den Sonderstandort „Hüttenweg“ zu vermeiden ist und im Hinblick auf den erheblichen Umfang der Verkaufsflächen insbesondere in den Sortimentsbereichen Textilien und Schuhe mit jeweils ca. 1/3 der im Hauptgeschäftsbereich realisierten sortimentsbezogenen Verkaufsfläche zumindest im Falle der Erweiterung eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs erwarten lässt. Somit liegen auch die Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der in Ziel 6.5-7 LEP NRW enthaltenen Ausnahmeregelung zugunsten einer entsprechenden Bauleitplanung für die Erweiterung der betreffenden großflächigen oder in die Großflächigkeit hineinwachsenden Einzelhandelsbetriebe am Standort nicht vor.

Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes und der im LEP NRW enthaltenen Ziele der Raumordnung verblieben demnach im Rahmen der gedachten Ausweisung eines Sondergebietes zugunsten von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich bestandsbezogene Festsetzungen mit entsprechenden Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen. Eine derartige Reduktion der zulässigen Nutzungen innerhalb eines Sondergebietes dürfte allerdings unter Würdigung der bestehenden Nutzungs- und Erweiterungsinteressen auf Seiten der Betriebsinhaber bzw. der Grundstückseigentümer mit den in der jüngeren obergerichtlichen Rechtsprechung beschriebenen Anforderungen an die Erforderlichkeit der Planung und an eine sachgerechte Abwägung kaum vereinbar sein.

Im Hinblick auf die bereits ohne verbindliche Bauleitplanung bestehenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von klein- wie auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben liegen darüber hinaus auch keine tragfähigen städtebaulichen Gründe dafür vor, innerhalb des im Einzelhandelskonzept als Sonderstandort qualifizierten Gebietes konkretisierende Festsetzungen zugunsten einer dort konzeptionell angestrebten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu treffen. Dies umso mehr, als angesichts der baulich im Wesentlichen abgeschlossenen Entwicklung des Standortes dabei allenfalls der ohnehin als unkritisch zu betrachtende Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente von Bedeutung wäre und aus städtebaulicher Sicht auch keine Gründe bestehen, bestimmte Betriebstypen oder Sortimente für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel im Rahmen der Bauleitplanung zu präferieren bzw. auszuschließen.

Im Ergebnis ist somit zusammenfassend festzustellen, dass die Festsetzung eines Mischgebietes bzw. eines Sondergebietes zugunsten der Einzelhandelsentwicklung des betreffenden Sonderstandortes unter Berücksichtigung der beschriebenen rechtlichen Anforderungen und der standörtlichen Gegebenheiten auch unabhängig von den im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen als Planungsalternative auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus verschiedenen Gründen

ausscheiden und einer entsprechenden Planung insbesondere die rechtlich gebotene Erforderlichkeit fehlen würde.

## **5.2 Einfacher Bebauungsplan mit Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen**

Im Hinblick auf das zugrundeliegende und mit dem Einzelhandelskonzept inhaltlich und räumlich konkretisierte Interesse an der Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich richtet sich die städtebauliche Zielsetzung für den Standort entsprechend den Ausführungen in Abschnitt 4.) primär darauf, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten innerhalb des Plangebietes künftig auszuschließen. Für diese eingeschränkte, von dem Zweck und der Funktion qualifizierter Baugebiete abweichende Zielsetzung steht als alternatives Planungsinstrument der einfache Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB zur Verfügung. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 BauGB vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

Entsprechend der gesetzlich eingeschränkten städtebaulichen Zielsetzung und Regelungsbreite bleibt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB in seiner planungsrechtlichen Wirkung für die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf die Bestimmung bzw. den Ausschluss bestimmter Nutzungen beschränkt. Insoweit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen weiterhin nach den für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile geltenden Anforderungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Ausgehend von der Bebauung und dem beschriebenen Nutzungsspektrum innerhalb des hier als ein Teil der maßgeblichen näheren Umgebung zu betrachtenden Plangebietes liegen damit auch nach Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment vor. Im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes, das Gebiet als zentrenverträglichen Ergänzungsstandort zu

entwickeln, erweist sich das gewählte Planungsinstrument somit auch in dieser Hinsicht als zielkonform.

Da der Bebauungsplan keine Baugebiete festsetzt oder in anderer Weise Baurechte schafft, hält er sich unabhängig von den in ihm enthaltenen Ausschlussregelungen im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und entspricht insoweit dem darauf bezogenen Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

## **6. Festsetzung zum Einzelhandelsausschluss**

Nach der Festsetzung des Bebauungsplanes sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe mit dem unter Bezug auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Dülmen und der hierin enthaltenen „Dülmener Liste“ als zentren- und nahversorgungsrelevant definiertem Kernsortiment nicht zulässig.

Aufgrund der im Einzelhandelskonzept enthaltenen Aussagen über die Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den dort räumlich als Zentraler Versorgungsbereich abgegrenzten Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt entspricht der mit dem Bebauungsplan vorgenommene Nutzungsausschluss den diesbezüglichen Anforderungen des § 9 Abs. 2a BauGB.

Dabei ordnet sich der Bebauungsplan dem übergeordneten Ziel des Einzelhandelskonzeptes zur Entwicklung und langfristigen Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion unter. Darüber hinaus benennt das Konzept weitere Entwicklungsziele und –empfehlungen, die als solche ebenfalls dem Bebauungsplan bzw. dessen Regelungen zugrunde liegen.

So besteht das Ziel, die Innenstadt in ihrer heutigen Ausdehnung zu erhalten, zu stärken und räumlich nicht zu überdehnen. Mögliche Entwicklungspotenziale sollten daher innerhalb der heutigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs umgesetzt und dabei ggf. vorhandenes Flächenpotenzial – insbesondere die vorhandenen Leerstände – ausgenutzt werden.

Zudem soll der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt gegenüber Wettbewerbsstandorten profiliert und positioniert werden. Eine Möglichkeit stellen dabei die qualitativen und funktionalen Verbesserungen des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen und Ergänzungen des Angebotsspektrums um weitere attraktive Anbieter (insbesondere des standardisierten bis höherwertigen Sortiments) sowie die Bereitstellung adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte dar. Auch in Branchen mit guten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen (z. B. Bekleidung und Schuhe / Lederwaren) sind qualitative und räumliche Verbesserungen durch zielgerichtete Weiterentwicklungen (z. B. im bekannteren Standard- und höherwertigen Segment) möglich. Grundsätzlich ist ein Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels anzustreben. Darüber hinaus beschreibt das Einzelhandelskonzept weitere Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich zugunsten einer attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und

Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen und einer Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt, beispielsweise durch gestalterische Verbesserungen, wie Aufwertung von Werbeanlagen und Schaufenstern sowie des öffentlichen Raums, auch in Kombination mit gastronomischen Nutzungen ebenso wie neue Nutzungskonzepte für Leerstände.

Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben dient insoweit einer Umsetzung der zuvor benannten Entwicklungsziele. Dies umso mehr als sich das Plangebiet einerseits in räumlich abgesetzter Lage vom zentralen Versorgungsbereich befindet, andererseits aber gleichwohl in den fußläufigen Versorgungsbereich der dortigen Nahversorgungsbetriebe hineinreicht und deren Standortsicherung bzw. -entwicklung entgegen der zugrundeliegenden Zielsetzung insoweit unmittelbar zu beeinträchtigen geeignet ist. Vor diesem Hintergrund ist auch kein Anknüpfungspunkt für Ausnahmeregelungen oder räumliche Differenzierungen der Ausschlussfestsetzung gegeben. Die bestehenden bzw. als solche bauordnungsrechtlich genehmigten Betriebe mit entsprechenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterfallen somit in der Rechtsfolge des Bebauungsplanes dem einfachen gesetzlichen Bestandschutz.

Der zu erhaltende und im Sinne des Einzelhandelskonzeptes zu entwickelnde Zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt ist in weiten Bereichen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Entsprechend seiner strukturbildenden Merkmale ist der Zentrale Versorgungsbereich durch eine Vielzahl zum Teil auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe geprägt, so dass insoweit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesem Versorgungsbereich bzw. der ihm zugewiesenen Funktion dienen, faktisch vorliegen und damit auch in dieser Hinsicht die entsprechenden Voraussetzungen des § 9 Abs. 2a BauGB erfüllt werden. In gleicher Weise gilt diese für den im betreffenden Versorgungsbereich gelegenen Bebauungsplan „Schlosspark“, dessen Festsetzungen von Misch- und Kerngebieten auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgerichtet sind.

Im Hinblick darauf, dass Bebauungspläne gemäß § 9 Abs. 2a aufgrund ihrer spezifischen städtebaulichen Zielsetzung und ihrer planungsrechtlichen Funktion auf bestimmte Regelungen zur Art der baulichen Nutzung begrenzt sind, besteht weder Grundlage noch Veranlassung zu weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## **7. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die öffentlichen Verkehrsflächen der Halterner Straße (L551) und des Brokweges sowie die privaten Verkehrsflächen des Hüttenweges in einem gegenüber der bestehenden Nutzung ausreichenden Umfang verkehrlich erschlossen und in das innerstädtische Erschließungsstraßennetz eingebunden.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze der Stadtwerke bzw. das Mischwasserkanalnetz der Stadtwerke und den hieran angeschlossenen privaten Mischwasserkanal in der Fläche des Hüttenweges.

Auf Grundlage der bauordnungsrechtlichen Genehmigungssituation innerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass der Löschwasserbedarf der baulichen Nutzung eine Menge von 96 m<sup>3</sup>/Std. über eine Dauer von 2 Stunden umfasst und im Rahmen des Grundschutzes zur Löschwasserversorgung über das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Dülmen zur Verfügung gestellt werden kann.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen bieten die erforderlichen Voraussetzungen für das Einsammeln und Befördern von Abfällen mit dreiachsigen Müllfahrzeugen.

## **9. Sonstige städtebauliche Belange**

Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan werden auch keine Tatbestände für die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Sinne des § 44 ff. BNatSchG geschaffen oder vorbereitet.

Anforderungen des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und des Denkmalschutzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls unberührt.

Da die Grundstücke im Plangebiet nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet und erschlossen sind, besteht für die Durchführung von Maßnahmen zur Bodenordnung keine Veranlassung.

## **10. Kosten**

Kosten für die Durchführung öffentlicher Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Aufgestellt:  
Dülmen, den 19.01.2021  
Dez. III / FB 611  
i.V.

Mönter  
(Stadtbaurat)