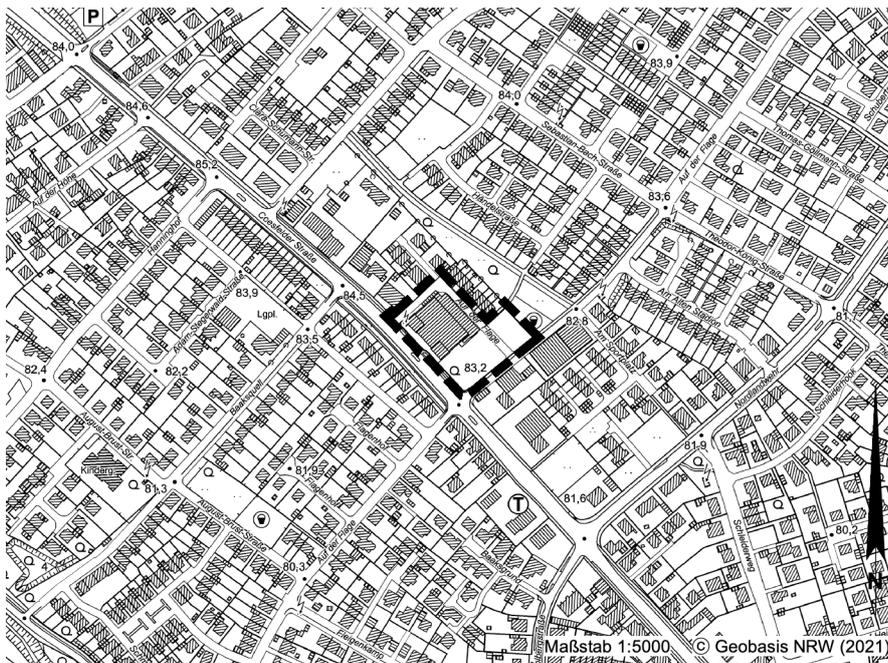


Bebauungsplan Nr. 95/3 „Barriere“ – vorhabenbezogene II. Änderung

Begründung

Stadt Dülmen



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	5	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
1.4.1	Ziele der Raumordnung	5	
1.4.2	Flächennutzungsplan	9	
1.4.3	Bebauungsplan	9	
2	Städtebauliche Konzeption	10	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	11	
3.1	Art der baulichen Nutzung	11	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12	
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12	
3.4	Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt	13	
3.5	Bauliche Gestaltung	13	
4	Erschließung	14	
5	Natur und Landschaft	16	
5.1	Eingriffsregelung	16	
5.2	Biotop- und Artenschutz	17	
5.3	Natura 2000	19	
5.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	19	
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	20	
6	Ver- und Entsorgung	20	
6.1	Gas-, Strom und Wasserversorgung	20	
6.2	Abwasserbeseitigung	20	
6.3	Abfallbeseitigung	20	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	20	
8	Immissionsschutz	21	
9	Denkmalschutz	21	
10	Flächenbilanz	21	
11	Umweltbericht	22	
11.1	Einleitung	22	
11.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	24	
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	26	
11.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27	

11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
11.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	27
11.7	Zusätzliche Angaben	27
11.8	Zusammenfassung	28
12	Literaturverzeichnis	29

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat am 04.03.2021 auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen, den nordwestlich des Stadtzentrums gelegenen Bebauungsplan „Barriere“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes zu schaffen. Die II. Änderung des Bebauungsplanes betrifft einen Teilbereich, für den im Jahr 2007 im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes „Barriere“ bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erste Erweiterung des dort bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen wurden.

Der ca. 0,62 ha große Änderungsbereich nördlich der Straßenkreuzung „Auf der Flage / Coesfelder Straße“ umfasst die Flurstücke 4366, 4369, 4370 und 4371 der Flur 1 der Gemarkung Dülmen-Stadt. Die Grenzen des Änderungsbereiches sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flurstücke 4366 und 4369. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Stichweges „Auf der Flage“ (Flurstücke 4370 und 4371) wird aufgrund ihrer Erschließungsfunktion für das Vorhaben gemäß § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der derzeit im Plangebiet bestehende Lebensmittelvollsortimenter sichert in Übereinstimmung mit den Vorgaben des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dülmen* in städtebaulich integrierter Lage die fußläufige Nahversorgung der Dülmener Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der Antrag des Vorhabenträgers, die bestehende Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters zu erweitern. Er beabsichtigt, den bereits großflächigen Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² in zwei Stufen auf eine Verkaufsfläche von 1.570 m² zu vergrößern.

Da auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nicht gegeben ist, wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Marktes zu schaffen.

Aufgrund entgegenstehender Darstellungen („Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel -Lebensmittel-“ mit den zulässigen Nutzungen: 1. Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche bis max. 1.200 m², 2. Sonstige nicht wesentliche störende gewerbliche Nutzungen bis zu einer Geschossfläche von max. 600 m²) wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes

* Einzelhandelskonzept für die Stadt Dülmen – Fortschreibung, Junker + Kruse, Dortmund, März 2020

(97. Änderung) im Parallelverfahren erforderlich.

1.3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich umfasst die Betriebsflächen des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Coesfelder Straße (K 59) einschließlich der zugehörigen Stellplatzanlagen. Neben dem Lebensmittelmarkt sind in dem südwestlichen, teils zweigeschossigen Gebäudeteil Flächen für Büronutzung (Versicherungsagentur, Büroflächen für die Verwaltung mehrerer Lebensmittelmärkte) und das Wohnen nicht störende, gewerbliche Nutzungen vorhanden (Fotoagentur). Die Büroflächen werden derzeit teilweise auch als Sozialräume des Lebensmittelmarktes genutzt. Die Flächen für das nicht störende Gewerbe sind derzeit teils ungenutzt (ehemaliges Sonnenstudio).

Nordöstlich des Marktgebäudes verläuft die Straße „Auf der Flage“, über die die Erschließung des Marktes und der nördlich angrenzenden Wohngebäude sichergestellt wird. Die zum Markt zugehörige Stellplatzanlage ist größtenteils unmittelbar südöstlich des Marktgebäudes angeordnet. Weitere Stellplätze befinden sich jenseits der Straße „Auf der Flage“. Nordwestlich des Marktgebäudes verläuft ein Verbindungsweg zwischen der Straße „Auf der Flage“ und der Coesfelder Straße, welcher der Anlieferung des Lebensmittelmarktes sowie der Erschließung des nordwestlich angrenzenden Flurstückes 4720 dient.

Das Plangebiet grenzt im Norden an Wohnbebauung und im Nordosten an eine Freifläche, die als Kinderspielplatz genutzt wird, an. Im Osten befinden sich die Straße „Auf der Flage“ und daran angrenzend gewerblich genutzte Bebauung. Südwestlich des Plangebietes verläuft unmittelbar die Coesfelder Straße, welche teils durch eine gemischt genutzte Bebauungsstruktur geprägt ist. Im näheren Umfeld des Plangebietes ist Richtung Südwesten vorwiegend Wohnbebauung vorzufinden.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

1.4.1 Ziele der Raumordnung

- Landesentwicklungsplan

Um die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) zur Einzelhandelsentwicklung nachzuweisen, wurde eine gutachterliche Stellungnahme* eingeholt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im regionalplanerisch ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) erfüllt die vorliegende Planung Ziel 6.5-1 des LEP NRW, wonach Standorte für Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO nur in einem ASB zulässig sind.

Gemäß Ziel 6.5-2 des LEP NRW sollen Standorte des großflächigen Einzelhandels gem. § 11 (3) BauNVO grundsätzlich innerhalb der

* Aktualisierte gutachterliche Stellungnahme, Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dülmen sowie den landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW, Junker + Kruse, Dortmund, Dezember 2020

zentralen Versorgungsbereiche liegen. Ausnahmsweise dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, sofern diese der wohnortnahen Grundversorgung dienen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Dülmen legt dar, dass sich der Vorhabenstandort zwar nicht im zentralen Versorgungsbereich, jedoch in städtebaulich integrierter Lage befindet. Um eine funktionsfähige Nahversorgungsstruktur und wohnortnahe Versorgung der Dülmener Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen, sind neben den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt und Buldern) entsprechende Nahversorgungsstandorte notwendig. Bei dem derzeitigen Standort des Lebensmittelvollsortimenters handelt es sich um einen solitären Nahversorgungsstandort, der der ergänzenden fußläufigen Nahversorgung der Dülmener Bevölkerung dient. Der Lebensmittelmarkt nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung und darüber hinaus auch für die Bevölkerung der Ortsteile Merfeld und Rorup sowie die im nordwestlichen Stadtgebiet befindlichen Bauerschaften ein. In einem 700 m-Radius um den Vorhabenstandort leben ca. 4.000 Personen, welche den Standort fußläufig in ca. 10 Gehminuten erreichen können. Die nächstgelegenen Wettbewerber sowie der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt mit einem weiteren funktions- und zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt liegen rd. 1,5 km vom Vorhabenstandort entfernt. Eine Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche existiert nicht. In der gutachterlichen Stellungnahme wird nachgewiesen, dass mögliche negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte sowie den zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen werden können und der in Rede stehende Lebensmittelmarkt zur flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung in Dülmen beiträgt.

Der städtebaulich integrierte Standort des in Rede stehenden Lebensmittelmarktes besteht seit vielen Jahren. Der Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und einem untergeordneten Rand- und Nebensortiment schließt bereits derzeit eine räumliche Versorgungslücke im Netz der wohnortnahen Grundversorgung in Dülmen. Darüber hinaus ist der Standort über die Bushaltestelle „Nordmann“ an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Wie oben beschrieben, leben in einem 700 m-Radius vom Vorhabenstandort ca. 4.000 Personen. Im weiteren nordwestlichen Siedlungsbereich befindet sich kein weiterer Lebensmittelmarkt, so dass für die Bewohnerschaft der Siedlungsbereiche nördlich der Bahntrasse Dülmen-Coesfeld bis zur Achse „Leuster Weg“ im Osten der in Rede stehende Lebensmittelmarkt der nächstgelegene und verkehrlich am

besten erreichbare Lebensmittelmarkt ist. Die Bahntrasse stellt zudem eine Barriere hinsichtlich der Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Rad dar. Daher kann der gesamte Siedlungsbereich nördlich der Bahntrasse und westlich der Achse „Leuster Weg“ als Kerneinzugsgebiet des Vorhabenstandortes und entsprechend als funktionales Nahversorgungsgebiet definiert werden, in welchem rd. 6.000 Personen leben. Unter Berücksichtigung einer Kaufkraftabschöpfung von bis zu 40 % und einer Pro-Kopf-Kaufkraft von rd. 2.470 Euro sowie einem sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzial von rd. 14,8 Mio. Euro ist der auf max. 1.570 m² erweiterte Lebensmittelmarkt in der Lage, ca. 5,9 Mio. Euro für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel aus dem funktionalen Versorgungsgebiet abzuschöpfen, womit er der Nahversorgung dient. Tendenziell könnte auch von einer höheren Kaufkraftabschöpfung von mehr als 40 % ausgegangen werden: Es befindet sich kein Wettbewerber im Kerneinzugsgebiet, das in der ländlichen Umgebung vorhandene Kaufkraftpotenzial der rd. 5.000 Einwohner der nordwestlich des Kernortes gelegenen Bauerschaften und der Ortsteile Rorup und Merfeld ist nicht berücksichtigt und der Vorhabenstandort befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage an einer Hauptverkehrsachse in Dülmen.

Der potenzielle Umsatzzuwachs des in Rede stehenden Lebensmittelmarktes beläuft sich im Kernsortiment auf rd. 1,2 Mio. Euro. Selbst im Falle einer vollständigen Umsatzumverteilung auf die drei nächstgelegenen Wettbewerber liegt die rechnerische Umsatzumverteilung bei weniger als 6 % des Bestandsumsatzes dieser Betriebe. Tatsächlich ist davon auszugehen, dass die absatzwirtschaftliche Betroffenheit deutlich geringer ausfallen wird, so dass nicht von einer relevanten Beeinträchtigung der Nahversorgungsstrukturen oder der zentralen Versorgungsbereiche auszugehen ist. Städtebauliche Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten der wohnortnahen Versorgungsstruktur oder der zentralen Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass das Planvorhaben dem Ziel 6.5-2 des LEP NRW entspricht und die drei Ausnahmetatbestände vorliegend erfüllt werden.

Gemäß Ziel 6.5-3 des LEP NRW dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Festsetzung von Standorten des großflächigen Einzelhandels gem. § 11 (3) BauNVO nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Wie zuvor erläutert, sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen in Folge absatzwirtschaftlicher Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Somit entspricht die vorliegende Planung Ziel 6.5-3 des LEP NRW.

- **Regionalplan**

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – im ASB. Damit entspricht die Planung Ziel 4.1 des Regionalplans, der in Übereinstimmung mit Ziel 6.5-1 des LEP NRW festlegt, dass Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO nur innerhalb der ASB dargestellt bzw. festgesetzt werden dürfen.

Gemäß dem Grundsatz 10.1 des Regionalplans soll die gemeindliche Bauleitplanung „die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken. Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.“

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zur Kompatibilität des Erweiterungsvorhabens hat sich die Stadt Dülmen mit dem bestehenden Standort des Lebensmittelmarktes auseinandergesetzt. Wie oben beschrieben besteht der Standort seit vielen Jahren, befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den nordwestlichen Kernstadtbereich Dülmens. Eine Verlagerung des Marktes in den zentralen Versorgungsbereich würde eine deutliche Verschlechterung der fußläufigen Nahversorgung im nordwestlichen Siedlungsbereich Dülmens bedeuten. Auch lassen sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kurz- bis mittelfristig keine möglichen Standortoptionen erkennen. Somit haben die vorgenannten Gründe in der Abwägung der verschiedenen Belange zu der planerischen Festlegung bzw. dem Beibehalten des bestehenden Vorhabenstandortes geführt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde auch dem Grundsatz 10.2 des Regionalplans Rechnung getragen, nachdem bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der o.g. gutachterlichen Stellungnahme wurde ermittelt, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen in Folge absatzwirtschaftlicher Umsatzumverteilungseffekte oder Funktionsverluste der wohnortnahen Versorgungsstruktur und der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans vereinbar ist.

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Starkregen- und Überschwemmungsereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung durch Starkregen oder Hochwasser besteht nicht.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt den Änderungsbereich als „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel-“ dar. Zulässige Nutzungen sind derzeit „Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche bis max. 1.200 m²“ sowie „Sonstige nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen bis zu einer Geschossfläche von max. 600 m²“.

Im Rahmen der 97. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren eine Änderung der Zweckbestimmung bzw. zulässigen Nutzungen entsprechend der dargestellten Planungskonzeption.

1.4.3 Bebauungsplan

Die seit 2007 rechtskräftige I. Änderung des Bebauungsplanes „Barriere“ trifft für den Änderungsbereich im Wesentlichen die Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel und nicht wesentlich störendes Gewerbe“. Das sonstige Sondergebiet gliedert sich in die Teilbereiche SO 1 und SO 2. Im Teilbereich SO 1 ist nach rechtskräftigem Bebauungsplan ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² allgemein zulässig. Der rechtskräftige Bebauungsplan regelt für den Teilbereich SO 1 die Zulässigkeit eines Hauptsortiments auf einer Verkaufsfläche von 1.050 m², eines Randsortiments, eines Nebensortiments auf einer Verkaufsfläche von 150 m² sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Backshops mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m². Des Weiteren sind sonstige Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Bürogebäude im Sinne des

§ 6 (2) Nr. 2 und 4 BauNVO auf einer Geschossfläche von maximal 700 m² allgemein zulässig.

Die festgesetzte, maximal überbaubare Grundfläche im Teilbereich SO 1 mit 2.300 m² ist für Stellplätze und Garagen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. Zudem ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt, welches im nordwestlichen Änderungsbereich verortet ist. Die Geschossigkeit im Teilbereich SO 1 ist auf maximal ein Vollgeschoss (maximale Baukörperhöhe von 90,50 m ü. NHN) und im Bereich der zwei zur Coesfelder Straße orientierten Ecken des Baufensters auf zwei Vollgeschosse (maximale Baukörperhöhe von 92,50 m ü. NHN) begrenzt.

Der Teilbereich SO 2 dient mit einer GRZ von 1,0 der Unterbringung von Stellplätzen und ist im östlichen Änderungsbereich, jenseits der Straße „Auf der Flage“, verortet. Zulässig sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

Die Straße „Auf der Flage“ und ein Verbindungsweg nordwestlich des Baufeldes setzt der derzeit wirksame Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche fest. In den Randbereichen sind untergeordnet „Private Grünflächen“ sowie eine Fläche als „Flächen für Ver- und Entsorgung“ festgesetzt. Zu dem sind Festsetzungen zu Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern getroffen worden. Unter anderem ist im südöstlichen Änderungsbereich entlang der Stellplatzanlage eine Reihe Linden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

2 Städtebauliche Konzeption

Mit der vorliegenden II. Änderung des Bebauungsplanes „Barriere“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 1.200 m² auf 1.570 m² zu erweitern. Dies soll durch Umbaumaßnahmen im Gebäudeinneren in zwei Stufen geschehen. In einem ersten Schritt soll durch Inanspruchnahme der in dem Gebäude nicht genutzten Ladenflächen eines ehemaligen Sonnenstudios sowie durch Umnutzung kleinerer Flächen im Markt die Verkaufsfläche auf 1.447 m² erweitert werden. In dem Zuge ist vorgesehen, die bisher im nordwestlichen Gebäudeteil im Erdgeschoss befindlichen Sozialräume des Marktes in das 1. Obergeschoss zu verlagern. In einem zweiten Schritt soll die im Erdgeschoss befindliche – und bis dahin als solche für eine Versicherungsagentur genutzte – Bürofläche im südwestlichen Gebäudeteil dem Markt zugunsten der Verkaufsfläche zugeführt werden, sodass nach Abschluss dieser Maßnahme die Verkaufsfläche 1.570 m² beträgt. Es ist geplant, die Fläche des 1. Obergeschosses im südlichen Gebäudeteil zukünftig weiterhin als Bürofläche für die

Verwaltung mehrerer Lebensmittelmärkte zu nutzen.

Die Kubatur des Gebäudes, die zwei Stellplatzanlagen sowie die Gestaltung der weiteren Außenanlagen verbleiben weitgehend wie im Bestand. Einzig eine Verlängerung des Vordaches im Bereich der Anlieferung ist am Baukörper vorgesehen. Auch die Erschließungssituation inklusive der Fuß- und Radwege verbleibt im Wesentlichen wie bisher, wird jedoch im Bereich der südlichen Stellplatzanlage durch Anpassung der Ausfahrtssituation optimiert (vgl. Kap. 4).

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem o.g. Planungsziel und dem konkret geplanten Vorhaben wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt und Büronutzungen“ festgesetzt.

Die Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte wird entsprechend des Vorhabens auf max. 1.570 m² inkl. Backshop begrenzt.

Um sicherzustellen, dass von der geplanten Einzelhandelsnutzung keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Dülmen und den Nachbarkommunen ausgehen, werden ergänzende Regelungen zur Zulässigkeit von Kern- sowie Rand- und Nebensortimenten getroffen. Zulässig sind demnach als Kernsortiment die folgenden Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)

Dabei sind Drogeriewaren / Körperpflegeartikel nur auf einer Verkaufsfläche von max. 150 m² zulässig. Der Umfang der Rand- und Nebensortimente an der Verkaufsfläche wird auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Um die Vereinbarkeit der Planung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dülmen sowie den Zielen des LEP NRW zur Einzelhandelsentwicklung nachzuweisen, wurde eine gutachterliche Stellungnahme* eingeholt.

Darin wird – wie in Kap. 1.4.1 erläutert – dargelegt, dass die Planung mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dülmen kompatibel ist sowie die Nahversorgungsrelevanz des in Rede stehenden Lebensmittelmarktes nachgewiesen: Aufgrund der Ausweisung als solitärer Nahversorgungsstandort in städtebaulich-integrierter Lage, der mangelnden Standortoptionen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und der Ausrichtung des Vorhabens auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente ist die Planung mit den Zielsetzungen des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes vereinbar.

* Aktualisierte gutachterliche Stellungnahme, Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dülmen sowie den landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW, Junker + Kruse, Dortmund, Dezember 2020

Neben der o.g. Nutzung für Lebensmittelmärkte sind innerhalb des Sondergebietes in den Obergeschossen Büronutzungen zulässig, um so die heute im 1. Obergeschoss des zur Coesfelder Straße orientierten, südlichen Gebäudeteils vorhandene Büronutzung planungsrechtlich zu sichern.

Zur Sicherung des konkreten Planungsziels wird gem. § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Geschossigkeit und Baukörperhöhe**

Entsprechend des Bestandsgebäudes wird eine eingeschossige, teils zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe verbleibt bei 89,50 m ü. NHN im eingeschossigen und bei 92,50 m ü. NHN im zweigeschossigen Bereich. Dies entspricht bezogen auf das umgebende Straßenniveau einer tatsächlichen Gebäudehöhe von 5,00 m bzw. 8,00 m. Oberer Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der baulichen Anlage.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen für untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten für Klima- und Kältetechnik, Werbeanlagen) um bis zu 2,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

- **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Entsprechend dem Planungsziel und der im Bestand bereits mit dem Baukörper und Erschließungsflächen bebauten Fläche wird für das SO 1 eine maximal zulässige GRZ von 1,0 festgesetzt.

Für das als Fläche für Stellplätze festgesetzte SO 2 wird die maximal zulässige GRZ wie bisher mit 1,0 festgesetzt. Ebenso sind im SO 2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig.

Da das Vorhaben durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und dessen Kubatur durch die maximale Gebäudehöhe eindeutig definiert wird, ist die Festsetzung einer Geschossflächen- bzw. Baumassenzahl nicht erforderlich.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche verbleibt entsprechend des Planungsziels wie bisher.

Stellplätze, mit Ausnahme von Fahrrad-Stellplätzen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der dafür festgesetz-

ten Fläche zulässig.

3.4 Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt

Das bestehende Betriebsgrundstück des Lebensmittelmarktes ist bereits heute nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Die für die Randbereiche und die Stellplatzanlage bestehenden Grünfestsetzungen der I. Änderung bleiben durch die vorliegende II. Änderung planungsrechtlich im Wesentlichen unberührt:

- Die im Bereich der Stellplatzanlagen entlang der Coesfelder Straße und „Auf der Flage“ sowie entlang der Nordostfassade des Baukörpers vorhandene Eingrünungstreifen werden als „Private Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt und damit weiterhin planungsrechtlich gesichert.
- Als Pflanzmaterial für die zeichnerisch gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Einzelbaumpflanzungen in den privaten Grünflächen sind Linden als Hochstamm zu verwenden.
- Zur Begrünung der Stellplatzanlage gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird die Pflanzung eines bodenständigen halb- bis hochstämmigen Laubbaums pro 4 Stellplätzen festgesetzt.
- Die Nordostfassade des Baukörpers ist großflächig mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- Die gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen bzw. die mit einem Erhaltungsgebot belegten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Die im östlichen Teil des Änderungsbereiches mittlerweile gepflanzten Einzelbäume werden im Rahmen der vorliegenden Änderung nunmehr zeichnerisch als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB gesichert, um hier entlang der Straße „Auf der Flage“ dauerhaft eine entsprechende Eingrünung in Verbindung mit der festgesetzten „Privaten Grünfläche“ zu sichern. Ebenso werden die inzwischen gepflanzten Einzelbäume im Bereich beider Stellplatzanlagen zeichnerisch als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB gesichert. Im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage sind nunmehr noch zwei Einzelbäume anzupflanzen. Die entlang der Coesfelder Straße stockenden alten Linden stehen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und werden vom Vorhaben nicht erfasst.

3.5 Bauliche Gestaltung

Die Gestaltung des vorhandenen Marktes ist im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt und wird über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Gebäudes sind daher

entbehrlich.

4 Erschließung

Um im Rahmen der Planung eine ausreichende Verkehrsqualität für das vorhandene Verkehrsnetz zu gewährleisten und die erforderliche verkehrliche Leistungsfähigkeit am Kreuzungspunkt Coesfelder Straße / „Auf der Flage“ zu erbringen, wurde eine Analyse zur Ermittlung der zusätzlichen Verkehrsbelastung durchgeführt und eine Verkehrsprognose* erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes keine nennenswerte Erhöhung der Verkehrsbelastung im gesamten Kreuzungsbereich Coesfelder Straße / „Auf der Flage“ entsteht. Das Zusatzverkehrsaufkommen (Neuverkehr) unterschiedlicher Fahrtzweckgruppen liegt in der Spitzenstunde bei 18 Pkw-Einheiten (davon 11 Pkw-Einheiten im Ziel- und 7 Pkw-Einheiten im Quellverkehr) und besitzt aller Voraussicht nach nur einen geringfügigen, fast vernachlässigbaren, Einfluss auf die Gesamtsituation. Die Untersuchung ergab keine grundlegende Verschlechterung der Wartezeiten im Kreuzungsbereich, so dass die Verkehrssituation als überwiegend befriedigend bis ausreichend bezeichnet werden kann. Lediglich der im Kreuzungsbereich von der Straße „Auf der Flage“ links in die Coesfelder Straße einbiegende Verkehrsstrom – sowohl aus Richtung Nordosten kommend in Fahrtrichtung Innenstadt (Richtung Südosten) als auch aus Richtung Südwesten kommend in Fahrtrichtung BAB 43 (Richtung Nordwesten) – kann erhöhte Wartezeiten aufweisen. Dennoch ist der Kreuzungsbereich mit und ohne Markterweiterung in der Lage, den Verkehr aufzunehmen. Da durch die Erweiterung des Marktes keine nennenswerte Verkehrsbelastung entsteht und der prognostizierte Neuverkehr von dem Kreuzungsbereich aufgenommen werden kann, ist laut Gutachten aus heutiger Sicht die Errichtung einer Lichtsignalanlage nicht notwendig. Hinzu kommt, dass die Verkehrsbelastung der Kreuzung im Vergleich zu einer Zustandserfassung im Jahre 2015 geringfügig zurückgegangen ist. Vor dem Hintergrund des geplanten Baus der B 474 (Verbindung der Coesfelder Straße mit der Autobahnausfahrt Dülmen-Nord der BAB 43) kann von einem weiteren Verkehrsrückgang ausgegangen werden. Aus fachgutachterlicher Sicht ist somit eine weitere oder ergänzende Untersuchung für den Kreuzungsbereich nicht erforderlich. Die vorliegende Untersuchung berücksichtigt bekannte bauliche Veränderungen der Verkehrssituation in Dülmen. Aussagen zu darüber hinaus gehenden eventuellen langfristigen baulichen Veränderungen der Verkehrssituation können nicht getroffen werden.

Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt für die Kunden wie bisher über die Straße bzw. die Kreuzung „Auf der Flage“ / „Auf der Flage“. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes findet wie bisher nordwest-

* Verkehrsuntersuchung für die Erweiterung eines Lebensmittelmarkts „Auf der Flage“ Dülmen, ibak ingenieure althoff klaverkamp, Juli 2021

lich des Gebäudes statt und wird über die Coesfelder Straße und den Verbindungsweg zur Straße „Auf der Flage“ angefahren.

Entlang der Coesfelder Straße und der Straße „Auf der Flage“ wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Zu- und Abfahrtsverbot im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Aus Gründen der Verkehrssicherung und um den Verkehrsfluss auf der Coesfelder Straße nicht zu beeinträchtigen, ist im nordwestlichen Plangebiet nördlich des festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Coesfelder Straße – wie bisher – eine Einfahrt zu dem Flurstück 4370, Flur 1, Gemarkung Dülmen-Stadt auf die Coesfelder Straße ausnahmsweise zulässig, wenn und soweit diese ausschließlich dem Anlieferverkehr des Lebensmittelmarktes dient. Eine Umfahrt um den Lebensmittelmarkt mit direkter Zufahrt von der Coesfelder Straße ist für den Kundenverkehr nicht vorgesehen; eine Ausfahrt auf die Coesfelder Straße in Richtung Norden ist von dem Flurstück 4370, Flur 1, Gemarkung Dülmen-Stadt möglich.

Das Plangebiet ist über die nächstgelegene Bushaltestelle „Nordmann“ an das Netz des ÖPNV angebunden. Darüber hinaus ist eine fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes aus den nördlich und östlich gelegenen Wohngebieten über einen Fuß- und Radweg östlich der nördlichen Stellplatzanlage bzw. des nördlich angrenzenden Kinderspielplatzes gewährleistet. Zudem ist der Markt aus Richtung Nordosten über die Straße „Auf der Flage“ bzw. einem straßenbegleitenden Fußweg und im Anschluss über die südliche Stellplatzanlage zugänglich. Über straßenbegleitende Fuß- und Radwege entlang der Coesfelder Straße ist das Stadtzentrum Dülmens erreichbar. Fußläufig ist der Markt von der Coesfelder Straße im Südwesten unmittelbar entlang des Marktgebäudes erreichbar. Die Zuwegung unmittelbar entlang des Gebäudes dient zugleich der Radverkehrserschließung.

Zur Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes für den Radverkehr aus Richtung Süden / von der Coesfelder Straße aus sowie zur Abwicklung des Pkw-Verkehres und zur Verkehrssituation durch Lkw-Bewegungen wurde eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme verfasst*. Demnach ist der Lebensmittelmarkt für den Radverkehr gut angebunden und von der Coesfelder Straße aus über eine Zufahrt unmittelbar entlang des Gebäudes zu erreichen. Auf der Coesfelder Straße befindet sich ein Überweg, welcher eine sichere Abwicklung des Radverkehrs in Fahrtrichtung Innenstadt ermöglicht. Aus Richtung Norden gewährleistet ein Fuß- und Radweg die Anbindung des Lebensmittelmarktes an das dortige Umfeld, weshalb auf der Straße „Auf der Flage“ von einem geringen Radverkehrsaufkommen auszugehen ist. Der Markt ist aus fachgutachterlicher Sicht sowohl aus südlicher als auch aus nördlicher Richtung gut angebunden und erreichbar, so dass eine zusätzliche Anbindung oder ein Ausbau des Straßenkörpers für den Radverkehr als nicht notwendig erachtet wird.

* Fachgutachterliche Stellungnahme Anbindung eines Lebensmittelmarktes „Auf der Flage“ Dülmen, ibak ingenieure althoff & klaverkamp, Oktober 2021

Die Abwicklung des Pkw-Verkehres erfolgt wie bisher über die Straße „Auf der Flage“ und die Kreuzung „Auf der Flage“ / „Auf der Flage“. Wie oben beschrieben, resultiert aus der Erweiterung des Lebensmittelmarktes keine nennenswerte Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Bei der Anbindung im Bereich „Auf der Flage“ ist kein erhöhtes Unfallrisiko vorhanden. Die bestehende leichte Einengung der Fahrbahn führt zu einer Beruhigung des Verkehres und verringert aus gutachterlicher Sicht dadurch ebenso das Unfallrisiko.

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme wurde mittels Schleppkurven der Begegnungsfall zwischen einem Pkw und einem Lkw mit durchschnittlichen Abmessungen geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es im Kreuzungsbereich „Auf der Flage“ / „Auf der Flage“ im Begegnungsfall Pkw/Lkw zu leicht erhöhten Wartezeiten für den auf der Gegenfahrbahn fahrenden Verkehr kommen kann. Zwar muss der aus Richtung Lebensmittelmarkt kommende Lkw während des Abbiegevorgangs über eine Distanz von ca. 10 bis 12 m auf die Gegenfahrbahn ausweichen, jedoch ergibt sich die Wartezeit für den Begegnungsverkehr aus der Kurvenfahrt des Lkws und nicht aus einem Rangiervorgang des Lkws im Kreuzungsbereich. Zudem resultiert daraus kein erhöhtes Unfallrisiko. Auch ist ausweislich der Verkehrsuntersuchung aus Juli 2021 davon auszugehen, dass durch die Markterweiterung mit keiner weiteren Erhöhung des Lkw-Verkehres zu rechnen ist. Der Verkehr im Knotenpunkt kann die wöchentlichen Lkw-Bewegungen abwickeln. In der Spitzenstunde ist von keinem Lkw-Verkehr auszugehen. Insgesamt besteht aus fachgutachterlicher Sicht am betrachteten Knotenpunkt kein zusätzliches Unfallrisiko durch den Lkw-Verkehr und eine weitere Untersuchung des Verkehrsaufkommens ist nicht erforderlich.

Zugunsten einer optimierten Ausfahrt von der südlichen Stellplatzanlage ist geplant, einen Stellplatz entfallen zu lassen. Vorgesehen ist, die Ausfahrt straßenbegleitend bis zur Kreuzung „Auf der Flage“ / „Auf der Flage“ etwa bis zu 1,0 m aufzuweiten, um dem Begegnungsverkehr auf der Straße „Auf der Flage“ mehr Raum zu geben und zum subjektiven Sicherheitsempfinden der Verkehrsteilnehmer beizutragen.

5 Natur und Landschaft

5.1 Eingriffsregelung

Sofern mit der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG vorbereitet wird, ist er gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen.

In vorliegendem Fall entstehen keine Veränderungen der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl von 1,0 und der Baugrenzen, sodass mit dem Vorhaben planungsrechtlich kein Eingriff

verbunden ist. Ausgleichsmaßnahmen sind für die vorliegende II. Änderung des Bebauungsplanes daher nicht erforderlich.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage geprüft (Stufe I). Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen geschützter Arten im Bereich der II. Änderung aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

• Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Dülmen an der Ecke Coesfelder Straße / „Auf der Flage“ und umfasst rd. 0,62 ha. Der Geltungsbereich der II. Änderung ist durch einen bestehenden Lebensmittelmarkt (Edeka) mit zugehörigen Stellplatzflächen geprägt und größtenteils versiegelt.

Die Grünstrukturen im Plangebiet stellen sich maßgeblich als Pflanzbeete von geringer ökologischer Qualität dar. Darüber hinaus ist der Parkplatzbereich mit einigen jungen Gehölzen bepflanzt. Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohn- und Geschäftsbebauung geprägt.

• Artenvorkommen und Auswirkungsprognose

Laut Abfrage des Fachinformationssystems des LANUV* kommen im Bereich des Messtischblattes 4109 (Quadrant 4) potentiell 24 planungsrelevante Arten vor. Dazu gehören unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensräume (Gärten, Gebäude) vier Säugetiere und 20 Vogelarten (s. Tab. 1).

Laut der Landschaftsinformationssammlung @LINFOS** befinden sich keine Fundorte planungsrelevanter Arten im und um das Plangebiet.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

* Landesamt für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2019): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Messtischblätter in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>. Abgerufen: Juni 2021.

** Landesamt für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2018): Landschaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS). Online unter: <http://infos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos.extent>. Abgerufen: Juni 2021.

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 4109, Stand: Juni 2021. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

Art		Status	Erhaltungszustand	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)			
Säugetiere					
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	N	U-	Na	FoRu!
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	N	G	Na	FoRu
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	N	G	Na	(Ru)
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	Na	FoRu!
Vögel					
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	U	Na	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	Na	
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	B	G	(Na)	
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U	Na	
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	U	(FoRu)	FoRu!
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	B	U	(FoRu), (Na)	
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-	(Na)	
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U	Na	FoRu!
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	U	Na	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	Na	FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	Na	FoRu!
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	U	FoRu	
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	Na	FoRu
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S	(FoRu)	
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	B	U	FoRu	FoRu
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	B	S	FoRu!, Na	
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	B	S	(Na)	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	Na	FoRu!
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	U	Na	FoRu
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	Na	FoRu!

Unter Berücksichtigung des Planvorhabens (Vergrößerung der Verkaufsfläche im Innenraum der bestehenden Filiale), der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet, der gegebenen Störungsintensität durch die Nutzung des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferungsverkehre, aber auch der Ausstattung mit Grünstrukturen, die als tatsächliche Fortpflanzungs-/ Ruhestätte bzw. essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten geeignet wären, sind artenschutzrechtliche Konflikte auf Basis vorliegender Informationen nicht anzunehmen:

Die bestehende Filiale des Lebensmittelmarktes wird mit Umsetzung des Planvorhabens nicht abgebrochen. Durch die behutsame bestandserhaltende Erweiterung eines bestehenden Vordaches sind mit Umsetzung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Konflikte i.S. einer Tötung/ Verletzung gegenüber an Gebäude gebundene Fledermausarten (vgl. Tab. 1) zu erwarten. Erhebliche Störungen mit Auswirkungen auf die lokale Population oder auch eine Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht zu erwarten. Gem. § 44 (5) wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang in jedem Fall weiterhin erfüllt. Essentielle Nahrungshabitate, die unter das Schutzregime des § 44 (1) fallen, sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Eine Funktion des Gebäudes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die potentiell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da die spezifischen Habitatfor-

derungen der Arten nicht erfüllt werden. Auch die Gehölze im Stellplatzbereich und dessen Randbereichen stellen für die theoretisch denkbaren planungsrelevanten Vogelarten keine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dar.

Gemäß Messtischblattabfrage können die Grünstrukturen in erster Linie ein Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten darstellen. Eine essentielle Funktion und damit ein Wegfall potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann jedoch ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion bleibt mit Sicherheit im räumlichen Zusammenhang gewahrt, so dass Verstöße im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Störungen nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, die zu erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungszustände lokaler Populationen führen, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Um jedoch nicht gegen das Schutzregime des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu verstoßen, unter das auch europäische Vogelarten (Gebüschbrüter) fallen, ist, sofern im Rahmen der Umsetzung die Entfernung von Gehölzen erforderlich wird, eine Bauzeitenregelung erforderlich.

- **Maßnahmen**

Um mit Durchführung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu erfüllen, ist daher eine etwaige Entfernung von Gehölzen nicht während der Hauptbrut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.3 Natura 2000

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet „Teiche in der Heubachniederung“ (DE4109301) und „VSG Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge“ (DE4108401)) befinden sich südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 3,4 km. Aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie der beabsichtigten Planung sind die Umweltschutzziele des europäischen Schutzgebietes für den vorliegenden Bebauungsplan nicht von Bedeutung.

5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs von Dülmen und wird bereits heute durch einen Lebensmittelmarkt genutzt. Durch die vorliegende Planung wird damit ein vorhandener Standort langfristig gesichert. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung verbundenen Verkehrsbewegungen reduziert.

Mit der vorliegenden Planung werden daher weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes negativ betroffen.

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom und Wasserversorgung

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt wie bisher durch die bestehenden Netze. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung besteht für das in Rede stehende Vorhaben im Rahmen des Grundschutzes gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. Der Grundschutz ist sichergestellt, da die Stadtwerke Dülmen GmbH i.d.R. 96 m³/h Löschwasser über die Dauer von zwei Stunden im Rahmen des Grundschutzes bereitstellen kann.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird durch das bestehende Leitungsnetz weiterhin sichergestellt.

6.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen konzessionierten Betreiber.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Aufgrund der bisherigen Nutzung bestehen keine Erkenntnisse über Altlasten oder erhebliche Bodenverunreinigungen im Plangebiet.

Für das Plangebiet wurde eine Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach lassen Hinweise eine mögliche Kampfmittelwirkung erkennen. Die Bearbeitung des Blindgängerverdachtspunktes ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen erforderlich, sofern dieser weniger als 20 m von der Baumaßnahme entfernt liegt. Vorliegend befindet sich dieser im angrenzenden und außerhalb des Plangebietes gelegenen Straßenraum. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist des Weiteren die systematische Absuche der zu bebauenden Fläche sowie Baugrube im Bereich der Bombardierung und Stellungen erforderlich. Im Bereich der Bombardierung ist die Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV) anzuwenden. Weist bei Durchführung von zukünftigen bodeneingrei-

fenden Bauarbeiten der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Ver-
färbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind
die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampf-
mittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu
verständigen.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Verträglichkeit der Erweiterung der Einzelhandelsnutzung mit den in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Nutzungen unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft*. Berücksichtigt wurde dabei als Vorbelastung ein südwestlich des Plangebietes gelegener Getränkehandel.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten der Bestandsbebauung zur Tagzeit eingehalten und in der Nachtzeit um mindestens 11 dB unterschritten werden.

Überschreitungen der nach der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte – am Tag um mehr als 30 dB und / oder in der Nacht um mehr als 20 dB – sind nicht zu erwarten. Das Spitzenpegelkriterium nach Ziffer 6.1 der TA Lärm wird somit eingehalten.

Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsrgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß der Nr. 7.4 der TA Lärm sind nicht erforderlich.

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,62 ha	–	100,0 %
davon:			
– Sondergebiet	0,53 ha	–	85,5 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,07 ha	–	11,3 %
– Private Grünfläche	0,02 ha	–	3,2 %

* Immissionsschutz-Gutachten.
Schallimmissionsprognose zur
2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 95/3
„Barriere“ in Dülmen, Bericht
Nr. 105 0767 21-4, Uppenkamp
und Partner, Ahaus, 2021

11 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach, was in angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums in einem Umkreis von bis zu 300 m.

11.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen, den nordwestlich des Stadtzentrums gelegenen Bebauungsplan „Barriere“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes zu schaffen. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche findet ausschließlich im Innenbereich des bestehenden Gebäudes statt.

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Dülmen an der Ecke „Coesfelder Straße / Auf der Flage“ und umfasst rd. 0,62 ha. Der Geltungsbereich der II. Änderung ist durch den bestehenden Lebensmittelmarkt (Edeka) mit zugehörigen Stellplatzflächen geprägt und größtenteils versiegelt.

Entsprechend dem o.g. Planungsziel und dem konkret geplanten Vorhaben wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt und Büronutzungen“ festgesetzt.

Die Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte wird entsprechend des Vorhabens auf max. 1.570 m² begrenzt.

• Ziele des Umweltschutzes

Für den Bereich der II. Änderung liegt die rechtskräftige I. Änderung des Bebauungsplanes „Barriere“ vor. Sie trifft für den Änderungsbereich im Wesentlichen die Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Lebensmit-

telmarkt und Büronutzungen“. Das sonstige Sondergebiet gliedert sich in die Teilbereiche SO 1 und SO 2. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 1,0 definiert.

Die auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 2: Beschreibung der weiteren Umweltschutzziele, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele berücksichtigt wurden.

Umweltschutzziele	
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. BauGB, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Entsprechend erfolgt im Bebauungsplan ein gutachterlicher Nachweis der Sicherung des Immissionsschutzes der angrenzenden Nutzungen. - Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im BauGB, (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des BauGB (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. - Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet „Teiche in der Heubachniederung“ (DE4109301) und „VSG Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge“ (DE4108401)) befinden sich südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 3,4 km. Aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie der beabsichtigten Planung sind die Umweltschutzziele des europäischen Schutzgebietes für den vorliegenden Bebauungsplan nicht von Bedeutung. - Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden entsprechend berücksichtigt. Im Ergebnis ist jedoch kein Kompensationsbedarf erforderlich.
Boden, Fläche und Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des BauGB (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. - Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz), wird durch eine Weiternutzung bereits baulich genutzter Flächen im Siedlungsbereich der Stadt Rechnung getragen. Es erfolgt die sinnvolle Nachnutzung bereits versiegelter Bereiche.

Umweltschutzziele	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des BauGB vorgegeben. - Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung. Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass durch die innerörtliche Lage keine Flächen im Außenbereich oder auch Biotopverbundflächen überplant werden.
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des BauGB, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz. - Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen/ vorbelasteter Flächen wodurch eine weitere Flächeninanspruchnahme und damit Beeinträchtigungen des Schutzgutes vermieden werden.
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des BauGB bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

11.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Da mit Umsetzung der vorliegenden II. Änderung eine Umstrukturierung im Bestand erfolgt, können baubedingte Umweltauswirkungen, die geeignet sind, das Umfeld des Änderungsbereiches erheblich zu beeinträchtigen, im Vorhinein ausgeschlossen werden. Nachfolgend werden daher insbesondere die betriebsbedingten Auswirkungen betrachtet.

Der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Änderungsbereiches ist durch die bestehende bauliche Nutzung durch den bestehenden Lebensmittelmarkt geprägt. Südöstlich und östlich des Gebäudes liegen dazugehörige Stellplatzflächen, welche von der südöstlich angrenzenden Straße „Auf der Flage“ erschlossen werden. Nordwestlich des

Lebensmittelmarktes befindet sich eine Anlieferungszone, welche von der im Südwesten angrenzenden Coesfelder Straße erschlossen wird.

Der derzeitigen Nutzung entsprechend ist der Änderungsbereich durch einen hohen Versiegelungsgrad und die Vorbelastungen insbesondere durch Kunden-/ Anlieferungsverkehr geprägt. In Bezug auf das Schutzgut **Mensch** bestehen für die im Umfeld angrenzenden Wohnnutzungen durch die bereits vorhandene Ist-Situation entsprechende Vorbelastungen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Verträglichkeit der Erweiterung der Einzelhandelsnutzung mit den in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Nutzungen unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft*.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten der Bestandsbebauung zur Tagzeit eingehalten und in der Nachtzeit um mindestens 11 dB unterschritten werden.

Überschreitungen der nach der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschespitzen geltenden Immissionswerte – am Tag um mehr als 30 dB und / oder in der Nacht um mehr als 20 dB – sind nicht zu erwarten. Das Spitzenpegelkriterium nach Ziffer 6.1 der TA Lärm wird somit eingehalten.

Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß der Nr. 7.4 der TA Lärm sind nicht erforderlich.

Aufgrund dessen, dass laut Verkehrsuntersuchung** mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes keine nennenswerte Erhöhung der Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich „Coesfelder Straße / Auf der Flage“ zu erwarten ist, sind mit dem geplanten Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand keine betriebsbedingten erheblichen Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Mensch verbunden.

Die Schutzgüter von **Natur und Landschaft** (Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften/ Biotoptypen/ Artenschutz, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern) sind aufgrund der vorhandenen Bebauung insgesamt von nachrangiger Qualität. Die einzigen Grünstrukturen befinden sich, mit Ausnahme der zwischen den Parkplätzen vorhandenen jungen Gehölze, entlang der südwestlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze sowie entlang der nordöstlichen Gebäudefassade, wo Flächen zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung festgesetzt sind.

Im Plangebiet sind durch die Bauarbeiten zur Errichtung der bestehenden Gebäude sowie des Parkplatzes und der Zuwegungen bereits umfangreiche **Bodenbewegungen** vorgenommen worden. Das

* Immissionsschutz-Gutachten. Schallimmissionsprognose zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95/3 „Barriere“ in Dülmen, Bericht Nr. 105 0767 21-4, Uppenkamp und Partner, Ahaus, 2021

** Verkehrsuntersuchung für die Erweiterung eines Lebensmittelmarkts „Auf der Flage“ Dülmen, ibak ingenieure althoff klaverkamp, Juli 2021

Schutzgut **Fläche** ist bereits vollständig in Anspruch genommen. Ungestörte Bodenprofile oder (**Grund-)Wasserverhältnisse** sind dementsprechend nicht mehr zu erwarten. Das Plangebiet liegt gem. ELWAS-WEB* außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es sind keine klassifizierten Oberflächengewässer vorhanden. Eine Betroffenheit des Plangebietes von Hochwasserereignissen und Starkregengefahren** besteht nicht.

Auch die Schutzgüter **Klima und Luft** sind durch den derzeitigen hohen Versiegelungsgrad deutlich anthropogen vorgeprägt, so dass mit Umsetzung des Vorhabens im Vergleich zur Ist-Situation keine voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu prognostizieren sind.

Das Plangebiet ist im Hinblick auf das Schutzgut **Biotop- und Artenschutz** aufgrund seiner bestehenden vorgenannten Nutzungen von untergeordneter Bedeutung. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG können bei der internen Umstrukturierung ausgeschlossen werden, da bis auf eine Verlängerung eines Vordaches im Bereich der Anlieferung keine Veränderungen am Baukörper vorgenommen werden sollen (vgl. Kap. 5.2).

Nachteilige Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** sind nicht anzunehmen.

Mit nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, wie z.B. der Bildung kleinklimatischer Wärmeinseln aufgrund zunehmender Versiegelung, ist nicht in einem erheblichen Umfang zu rechnen.

Insgesamt werden mit der vorliegenden II. Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet.

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang, d.h. maßgeblich durch den bereits bestehenden Lebensmittelmarkt, genutzt.

Es besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan I. Änderung „Barriere“, der für die Bauflächen im Plangebiet die Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt und Büronutzungen“ trifft. Ein „natürliches“ Entwicklungspotenzial der Schutzgüter aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts ist dementsprechend nicht gegeben.

* Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: elwasweb.nrw.de. Abgerufen: Februar 2022

** Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021): Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen. Online unter: https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw. Abgerufen: Februar 2022

11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Planung erfolgt die langfristige Sicherung eines bestehenden Betriebsstandortes.

Um mit Durchführung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu erfüllen, ist daher eine etwaige Entfernung von Gehölzen nicht während der Hauptbrut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen wäre, ist mit Umsetzung des Planvorhabens nicht verbunden.

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der Planung um die Überplanung eines bestehenden Standortes handelt und bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten Flächen vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten Flächen angestrebt werden soll, besteht hier eine optimale Möglichkeit, das Planvorhaben sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht zu realisieren.

11.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf ein statistisches Hochwasser ($HQ_{\text{häufig}}$, HQ_{100} , HQ_{extrem}) besteht kein Hochwasserrisiko.

Erhöhte Brandpotentiale sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann durch die bestehenden Leitungsnetze wie bisher sichergestellt werden.

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht anzunehmen.

11.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie einer Auswertung des Bestandes im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus wurden Fachinformationen aus Datenbanken ausgewertet. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen (vgl. Kap. 12).

Weitergehende technische Verfahren wurden ggf. im Rahmen der Erstellung externer Gutachten erforderlich und sind diesen zu entnehmen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

- **Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Fachbehörden unterstützt.

Mit der vorliegenden II. Änderung des Bebauungsplans werden voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der ggf. erforderlichen baurechtlichen Zulassungsverfahren. Sollten darüber hinaus unerwartete Umweltauswirkungen entstehen, ist davon auszugehen, dass diese durch die Fachbehörden im Rahmen von bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 (3) BauGB gemeldet werden.

11.8 Zusammenfassung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen, den nordwestlich des Stadtzentrums gelegenen Bebauungsplan „Barriere“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes zu schaffen.

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Dülmen an der Ecke „Coesfelder Straße / Auf der Flage“ und umfasst rd. 0,62 ha. Der Geltungsbereich der II. Änderung ist durch einen bestehenden Lebensmittelmarkt (Edeka) mit zugehörigen Stellplatzflächen geprägt und größtenteils versiegelt.

Entsprechend dem o.g. Planungsziel und dem konkret geplanten Vorhaben wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt und Büronutzungen“ festgesetzt.

Die Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte wird entsprechend des Vorhabens auf max. 1.570 m² begrenzt.

Um mit Durchführung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu erfüllen, ist eine etwaige Entfernung von Gehölzen nicht während der Hauptbrut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen.

Durch die vorliegende Planung entstehen keine Veränderungen der

festgesetzten Grundfläche im SO 1 und der Grundflächenzahl im SO 2 sowie der Baugrenzen, sodass mit dem Eingriff planungsrechtlich kein Eingriff verbunden ist. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Da mit Umsetzung der vorliegenden II. Änderung eine Umstrukturierung im Bestand erfolgt, können baubedingte Umweltauswirkungen, die geeignet sind, das Umfeld des Änderungsgebietes erheblich zu beeinträchtigen ausgeschlossen werden. Auch betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind mit Umsetzung des Planvorhabens nicht zu prognostizieren. Die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben wurden gutachterlich geprüft und werden eingehalten. Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen Lärmimmissionen sind daher nicht erforderlich.

Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht.

Technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

12 Literaturverzeichnis

- Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021): Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen. Online unter: https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw. Abgerufen: Februar 2022
- ibak ingenieure althoff klaverkamp, Verkehrsuntersuchung für die Erweiterung eines Lebensmittelmarkts „Auf der Flage“ Dülmen im Auftrag der Nordmann GbR. Senden, Juli 2021
- ibak ingenieure althoff klaverkamp. Fachgutachterliche Stellungnahme Anbindung eines Lebensmittelmarktes „Auf der Flage“ Dülmen. Senden, Oktober 2021
- Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Aktualisierte Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des bestehenden Edeka-Supermarktes am Standort Coesfelder Straße / Auf der Flage Dülmen. Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dülmen sowie den landes-

planerischen Vorgaben des LEP NRW. Dortmund, Dezember 2020

- Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Einzelhandelskonzept für die Stadt Dülmen – Fortschreibung. Dortmund, März 2020
- Landesamt für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2019): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Messtischblätter in Nordrhein-Westfalen. Online unter:
<https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>. Abgerufen: Juni 2021.
- Landesamt für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2018): Landschaftsinformations-sammlung NRW (@LINFOS). Online unter:
<http://infos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos.extent>. Abgerufen: Juni 2021.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: elwasweb.nrw.de. Abgerufen: Februar 2022
- Uppenkamp und Partner, Immissionsschutz-Gutachten. Schallimmissionsprognose zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95/3 „Barriere“ in Dülmen, Bericht Nr. 105 0767 21-4. Ahaus, 2021

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
Für die Stadt Dülmen
Coesfeld, im Februar 2022

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld