97. Änderung Flächennutzungsplan

Begründung

Im Bereich „Barriere“

Stadt Dülmen

1	Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	Inhaltsverzeichnis
2	Änderungsanlass und Änderungsziel	3	
3	Derzeitige Situation	4	
4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
4.1	Ziele der Raumordnung	4	
4.2	Flächennutzungsplan	8	
4.3	Landschaftsplan	8	
5	Änderungspunkte im Flächennutzungsplan	8	
6	Erschließung	9	
7	Natur und Landschaft	10	
7.1	Eingriffsregelung	10	
7.2	Biotop- und Artenschutz	10	
7.3	Natura 2000-Gebiete	11	
7.4	Belange des Klimaschutzes	11	
7.5	Wasserwirtschaftliche Belange	11	
8	Ver- und Entsorgung	11	
8.1	Gas-, Strom und Wasserversorgung	11	
8.2	Abwasserbeseitigung	12	
8.3	Abfallbeseitigung	12	
9	Altlasten	12	
10	Immissionsschutz	12	
11	Denkmalschutz	12	
12	Umweltbericht	13	
12.1	Einleitung	13	
12.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	15	
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	17	
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18	
12.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18	
12.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	18	
12.7	Zusätzliche Angaben	18	
12.8	Zusammenfassung	19	
13	Literaturverzeichnis	20	

1 **Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat am 04.03.2021 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Lebensmittelmarktes zu schaffen. Der Änderungsbereich der 97. Änderung liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Dülmen, unmittelbar östlich der Coesfelder Straße.

Das ca. 0,62 ha große 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.

2 **Änderungsanlass und Änderungsziel**

Mit Schreiben vom 21.01.2021 hat ein privater Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung der Bauleitplanverfahren für den nördlich des Kreuzungspunktes „Coesfelder Straße / Auf der Flage“ gelegenen Bereich an die Stadt Dülmen gerichtet, mit dem Ziel, die Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes zu vergrößern. Der derzeit im Änderungsbereich 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.

Nach Planungen des Betreibers soll der Markt im Sinne einer langfristigen Sicherung und umfänglichen Versorgung des umliegenden Stadtgebietes erweitert und die Verkaufsfläche in zwei Stufen von bisher 1.200 m² auf künftig 1.570 m² vergrößert werden. Ermöglicht werden soll diese Erweiterung durch bauliche Veränderungen und Umnutzungen innerhalb des bestehenden Gebäudes.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen für den Änderungsbereich derzeit ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel“ darstellt, in welchem Einzelhandelbetriebe für Lebensmittel bis max. 1.200 m² und sonstige nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen bis zu einer Geschossfläche von max. 600 m² zulässig sind, wird für die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Verkaufsflächenausweitung an dem Standort auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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

3 Derzeitige Situation

Im Änderungsbereich besteht derzeit die Filiale eines Lebensmittelvollsortimenters mit dazugehöriger Stellplatzanlage. Neben dem Lebensmittelmarkt sind weitere Flächen innerhalb des Gebäudes vorhanden, die derzeit teils ungenutzt sind (ehemaliges Sonnenstudio) und teils durch nicht wesentlich störendes Gewerbe genutzt werden (Versicherungsagentur, Fotoagentur, Büronutzung).

Nordöstlich und südlich der Betriebsflächen des Lebensmittelmarktes verläuft die Straße „Auf der Flage“, über die die Erschließung des Marktes und der nördlich angrenzenden Wohngebäude sichergestellt wird. Die Stellplatzanlage ist teils dem Marktgebäude unmittelbar südöstlich vorgelagert, teilweise befindet sie sich jenseits der Stichstraße „Auf der Flage“.

Die nähere Umgebung des Änderungsbereiches ist von einer gemischt genutzten Bebauungsstruktur geprägt.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

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 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

* 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

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 Versorgungsbe- reich 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 untergeordnetem 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 Landesentwicklungsplanes 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.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommu-

nensteckbrief Dülmen*, der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im direkten Einflussgebiet von Risikogewässern.

Der Kettbach in südwestlicher Richtung stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar und liegt in einer Entfernung von ca. 3,5 km zum Änderungsbereich. Selbst im Falle eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sog. Jahrhunderthochwasser) besteht für den Änderungsbereich keine Hochwassergefahr. Starkregengefahren** können für den Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

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“.

4.3 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsplanes „Buldern“ vom 16.06.2016. Die Festsetzungskarte trifft jedoch für den Änderungsbereich keine Festsetzungen.

5 Änderungspunkte im Flächennutzungsplan

Aufgrund des genannten Planungszieles wird der folgende Änderungspunkt für den Flächennutzungsplan erforderlich:

Änderung von „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel -Lebensmittel-“ mit den zulässigen Nutzungen „Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel bis max. 1.200 m²“ und „Sonstige nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen bis zu einer Geschossfläche von max. 600 m²“ in „Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und Büronutzung“.

Ziel der Planung ist es, mit der Darstellung eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und Büronutzung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Verkaufsfläche im Änderungsbereich zu schaffen und damit den bestehenden Einzelhandelsstandort auszubauen und langfristig zu sichern. Eine Begrenzung der Verkaufsfläche erfolgt nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes, sondern durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und dem damit verbundenen Durchführungsvertrag. Auf Ebene der verbindli-

* Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Dülmen. Dezember 2021

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

chen Bauleitplanung wird die maximal zulässige Verkaufsfläche mit max. 1.570 m² inkl. Backshop und Kern-, Rand- und Nebensortimenten festgesetzt. 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 nachzuweisen, wurde eine gutachterliche Stellungnahme* eingeholt. Darin wird – wie in Kap. 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.

Ergänzend zum großflächigen Einzelhandel soll innerhalb des Sondergebietes Büronutzung möglich werden. Daher lässt der Bebauungsplan in den Obergeschossen Büronutzungen zu, um so die heute im 1. Obergeschoss des zur Coesfelder Straße orientierten, südlichen Gebäudeteils vorhandene Büronutzung planungsrechtlich zu sichern.

6 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. Die Errichtung einer Lichtsignalanlage ist aus heutiger Sicht nicht notwendig.

* 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

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

Die Anbindung des Änderungsbereiches an das Straßennetz erfolgt für die Kunden wie bisher über die Straße „Auf der Flage“. Die Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes findet wie bisher nordwestlich des Gebäudes statt und wird über die Coesfelder Straße und den Verbindungsweg zur Straße „Auf der Flage“ angefahren.

Das Plangebiet ist über die nächstgelegene Bushaltestelle „Nordmann“ an das Netz des ÖPNV angebunden. Darüber hinaus ist eine Erreichbarkeit des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr über umliegende Fuß- und Radwege gewährleistet.

Weitere Details zur Erschließung des Plangebietes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

7 Natur und Landschaft

7.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Dies geschieht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

7.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Fokus auf verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten zu legen. So sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. Auf diese Weise lassen sich Darstellungen vermeiden, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können.

Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Dülmen an der Ecke Coesfelder Straße / „Auf der Flage“ und umfasst rund 0,62 ha. Der Geltungsbereich der 97. FNP-Änderung ist durch den 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.

Im Sinne der auf Flächennutzungsplanebene erforderlichen überschlägigen Vorabschätzung der Artenschutzbelange, ist unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage und der bereits bestehenden Nutzung des Änderungsbereiches davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Änderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte im

* 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.

Sinne des § 44 (1) BNatSchG vorbereitet werden, die nicht unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleit- bzw. der Genehmigungsplanung ausgeschlossen werden können.

Insgesamt liegen keine Hinweise vor, dass eine Umsetzung des Planvorhabens auf der nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsebene aufgrund artenschutzrechtlicher Vorgaben nicht vollzugsfähig wäre. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Rahmen einer artenschutzfachlichen Prüfung konkretisiert.

7.3 Natura 2000-Gebiete

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 die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht von Bedeutung.

7.4 Belange des Klimaschutzes

Der Änderungsbereich 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.

7.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 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.

8.2 Abwasserbeseitigung

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

8.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen konzessionierten Betreiber.

9 Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzung bestehen keine Erkenntnisse über Altlasten oder erhebliche Bodenverunreinigungen im Änderungsbe-
reich.

10 Immissionsschutz

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde die Verträglichkeit der Erweiterung der Einzelhandelsnutzung mit den in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Nutzungen unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft*. Demnach ist die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte der umgebend vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen realisierbar. Weitergehende Regelungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

* 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 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Belange des Denkmalschutzes im Änderungsbereich nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

12 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 Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplans 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 den Änderungsbereich der 97. Änderung des Flächennutzungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums in einem Umkreis von bis zu 300 m.

12.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat am 04.03.2021 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Lebensmittelmarktes zu schaffen. Der Geltungsbereich der 97. Änderung liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Dülmen, unmittelbar östlich der Coesfelder Straße.

Der Änderungsbereich ist durch den 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.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt den Änderungsbereich als „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel -Lebensmittel-“ mit den zulässigen Nutzungen „Einzelhandelbetriebe für Lebensmittel bis mx. 1.200 m²“ und „Sonstige nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen bis zu einer Geschossfläche von max. 600 m²“ dar. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und des genannten Planungszieles wird der Flächennutzungsplan in „Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und Büronutzung“ geändert.

• **Ziele des Umweltschutzes**

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

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsplanes „Buldern“ vom 16.06.2016. Die Festsetzungskarte trifft jedoch für den Änderungsbereich keine Festsetzungen.

Darüber hinaus werden die, auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden, Vorgaben für den Änderungsbereich, 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 die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht von Bedeutung. - Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend berücksichtigt.

Umweltschutzziele	
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.
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.

12.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 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 97. Änderung eine Umstrukturie-

zung 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 vorgelagert 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 der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93/3 „Barriere“ wurde die Verträglichkeit der Erweiterung der Einzelhandelsnutzung mit den in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Nutzungen unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft*. Demnach ist die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte der umgebend vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen realisierbar. Weitere Regelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

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 nachzeitigem Kenntnisstand keine betriebsbedingten erheblichen Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Mensch verbunden.

Die Schutzgüter von **Natur und Landschaft** (Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften/ Biototypen/ 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 Grenzen des Änderungsbereiches sowie entlang der nordöstlichen Gebäudefassade.

Im Änderungsbereich sind durch die Bauarbeiten zur Errichtung der bestehenden Gebäude sowie des Parkplatzes und der Zuwegungen

* 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

bereits umfangreiche **Bodenbewegungen** vorgenommen worden. Das Schutzgut **Fläche** ist bereits vollständig in Anspruch genommen. Ungestörte Bodenprofile oder (**Grund-)Wasserverhältnisse** sind dementsprechend nicht mehr zu erwarten. Es befinden sich gem. ELWAS-WEB* keine klassifizierte Oberflächengewässer im Änderungsbereich. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Nach derzeitigem Kenntnisstand können Starkregengefahren** und Hochwasserereignisse für den Änderungsbereich ausgeschlossen werden.

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.

Der Änderungsbereich ist im Hinblick auf das Schutzgut **Biotop- und Artenschutz** aufgrund seiner bestehenden vorgenannten Nutzungen von untergeordneter Bedeutung. Inwieweit mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens artenschutzrechtlich relevante betriebsbedingte Auswirkungen verbunden sind, wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen einer Artenschutzprüfung abschließend betrachtet. Nach derzeitigem Stand liegen keine Hinweise vor, die auf voraussichtliche erheblich nachteilige Beeinträchtigungen und damit auf eine mangelnde Vollzugsfähigkeit aus artenschutzrechtlicher Sicht i.S. des § 44 (1) BNatSchG hinweisen.

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 97. Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet.

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

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Änderungsbereich ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang, d.h. als Sonderbaufläche genutzt. Positive Entwicklungstendenzen aufgrund rechtlicher Vorgaben des Naturschutzes sind für den Änderungsbereich nicht zu prognostizieren.

* 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

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

Inwieweit auf den zukünftigen Gebäuden die Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt, kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht beeinflusst werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berechnet und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG sind die Aussagen in Bezug auf den Artenschutz in Form einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu konkretisieren und falls erforderlich geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu konzipieren / umzusetzen. Dies geschieht ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der vorliegenden 97. Änderung des Flächennutzungsplans um einen konkreten genutzten Bereich mit bestehendem Gebäude handelt, der die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellt und zukünftig zeitgemäß sicherstellen soll, sind anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten mit gleichem städtebaulichem Entwicklungspotenzial oder deutlich geringeren Umweltauswirkungen nicht vorhanden.

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

Die im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung lässt keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu einem erhöhten Risiko für erheblich nachteilige Auswirkungen führt.

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

12.7 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer Auswertung des Bestandes im Änderungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus wurden Fachinformationen aus Datenbanken ausgewertet. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen (vgl. Kap. 13).

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 von der Änderung des Flächennutzungsplans ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Welche Überwachungsmaßnahmen im Änderungsbereich erforderlich werden, wird auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans werden im konkreten Fall keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

12.8 Zusammenfassung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat am 04.03.2021 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Lebensmittelmarktes zu schaffen. Der Geltungsbereich der 97. Änderung liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Dülmen, unmittelbar östlich der Coesfelder Straße.

Der Änderungsbereich ist durch den 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.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt den Änderungsbereich als „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel -Lebensmittel-“ mit den zulässigen Nutzungen „Einzelhandelbetriebe für Lebensmittel bis mx. 1.200 m²“ und „Sonstige nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen bis zu einer Geschossfläche von max. 600 m²“ dar. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und des genannten Planungszieles wird der Flächennutzungsplan in „Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und Büronutzung“ geändert.

Die auf Flächennutzungsplanebene erforderliche überschlägige Artenschutzprüfung, bei der mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Durchführung des Vorhabens prognostiziert werden, lässt unter Berücksichtigung der gegebenen Ausstattung des Änderungsbereiches mit Grünstrukturen, der Lage im innerörtlichen

Bereich sowie der bereits vorwiegend genutzten Flächen keine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG erkennen, die auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene nicht artenschutzkonform gelöst werden könnten. Dementsprechend ist - auch unter Berücksichtigung der konkretisierenden Möglichkeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Genehmigungsplanung - die vorliegende Flächennutzungsplanänderung aus artenschutzrechtlicher Sicht insgesamt vollzugsfähig.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Ergebnis sind mit der Änderung unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzungen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Darüber hinaus sind unter Berücksichtigung des Artenschutzes sowie der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen mit einer nachfolgenden Umsetzung der Planung verbunden.

Bei Nicht-Durchführung der Flächennutzungsplanänderung würde der Änderungsbereich voraussichtlich weiterhin im derzeitigen Umfang genutzt.

Da es sich bei der vorliegenden 97. Änderung des Flächennutzungsplans um einen konkreten Bereich mit bestehenden Nutzungen handelt, der die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen und entsprechend weiterentwickelt werden soll, sind anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten mit gleichem städtebaulichen Entwicklungspotenzial oder deutlich geringeren Umweltauswirkungen nicht vorhanden.

Die im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung lässt kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer Auswertung des Bestandes des Änderungsbereiches und seiner unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf. Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

13 Literaturverzeichnis

- Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021): Starkrengengefahrenhinweiskarte 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
 - Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Einzelhandelskonzept für die Stadt Dülmen – Fortschreibung. Dortmund, März 2020
 - 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 landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW. Dortmund, Dezember 2020
 - Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen. Dezember 2010
 - 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
 - Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Dülmen. Dezember 2021
 - 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