



# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 00/5

### »Münsterstraße / Alter Ostdamm, 1. Änderung«



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I Allgemeine städtebauliche Begründung</b> .....	<b>4</b>
1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich .....	4
2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung.....	4
3. Bestehendes Planungsrecht.....	5
4. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	6
5. Städtebauliches Konzept.....	7
6. Art der baulichen Nutzung .....	8
7. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	13
8. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO.....	15
9. Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB .....	15
10. Verkehr .....	16
11. Ver- und Entsorgung, Schutz vor Starkregen.....	16
12. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung.....	18
13. Immissionsschutz .....	21
14. Maßnahmen zur Bodenordnung.....	22
15. Altlasten, Bodenschutz.....	23
16. Denkmalschutz.....	23
17. Flächenbilanz .....	24
18. Kosten.....	24
<b>Teil II Umweltbericht</b> .....	<b>25</b>
1. Einleitung .....	25
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes .....	25
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und deren Berücksichtigung.....	27
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	32
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) .....	33
2.2 Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	38
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	38
2.3.1 Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ...	39
2.3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen .....	44

2.3.3	Art und Menge an Emissionen .....	45
2.3.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .....	45
2.3.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen .....	45
2.3.6	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme .....	45
2.3.7	Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	46
2.3.8	Eingesetzte Stoffe und Techniken .....	46
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen .....	47
2.4.1	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	47
2.4.2	Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	49
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	49
2.6	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	50
3.	Zusätzliche Angaben .....	50
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	50
3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	51
3.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	51
3.4	Zusammenfassung .....	52
4.	Quellen .....	54

Auftragnehmer | postwelters + partner mbB  
Arndtstraße 37  
44135 Dortmund  
Tel.: 0231 / 47734860  
Fax: 0231 / 554444  
E-Mail: [info@post-welters.de](mailto:info@post-welters.de)



Bearbeitung | postwelters + partner mbB

## **Teil I Allgemeine städtebauliche Begründung**

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

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches liegt im Ortsteil Dülmen-Mitte, nordöstlich des Stadtzentrums, östlich angrenzend an die L 551 Richtung Münster.

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 17.500 qm auf und wird im Westen durch die »Münsterstraße« (L 551), im Norden durch die Wohnbaugrundstücke südlich der »Anna-Katharina-Emmerick-Straße«, im Osten durch eine Grünfläche bzw. durch die Wohnbaugrundstücke entlang der Straße »An der Steinkuhle« sowie im Süden durch die Straße »Alter Ostdamm« begrenzt.

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

Das Plangebiet ist heute bereits bebaut und ist insgesamt, wie auch die angrenzenden Bereiche entlang der Münsterstraße durch eine weitreichende Mischung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen gekennzeichnet. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich zudem ein Wohnhaus.

Konkret bildet das Plangebiet eine durch gewerbliche Nutzungen geprägte Fläche, die sich bis an die Straße »Alter Ostdamm« erstreckt. Der Schwerpunkt der dort ansässigen Unternehmen liegt mit einem Möbel- und Bettenmarkt (JYSK-Markt), einem ehemaligen und leerstehenden Kfz-Servicebetrieb (A.T.U.-Filiale), einem Schnellrestaurant (McDonald's), einem großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter (REWE-Markt), einer Tankstelle (bft) und einer Autowaschanlage (Car Clean+) im Bereich des Einzelhandels und des Dienstleistungssektors. Städtebaulich wird dieser Bereich durch eingeschossige Hallenbauten mit Flachdach geprägt, deren Erschließung zur »Münsterstraße« oder zur Straße »Alter Ostdamm« ausgerichtet ist. Zudem ist das Plangebiet durch größere Stellplatz- bzw. Erschließungsflächen für die gewerblichen Nutzungen geprägt, die zur Funktionalität der Betriebe beitragen.

Nördlich des Plangebietes, entlang der Anna-Katharina-Emmerick-Straße, erstreckt sich eine vorwiegend wohnbaulich genutzte Struktur. Diese Wohnbebauung bildet eine klare Abgrenzung zwischen den gewerblichen Nutzungen entlang der Münsterstraße. Weiter nördlich, ausgehend von der Anna-Katharina-Emmerick-Straße, sind dagegen weitere gewerbliche Nutzungen verortet. Östlich grenzt das Plangebiet an eine Grünfläche, die eine Übergangszone des Bebauungsplans Nr. 240 »Alte Badeanstalt« (rechtskräftig seit 15.01.2019) darstellt. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan »Alte Badeanstalt« als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« festgesetzt. Weiter östlich und damit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 240 folgt Wohnbebauung. Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Weiter nördlich entlang der Münsterstraße sind dagegen größere Gewerbebetriebe verortet, die durch Parkplatz- und Anlieferflächen ergänzt werden. Westlich des Plangebietes, entlang der Münsterstraße, besteht eine

Mischnutzung aus Wohn- und Gewerbebauten.

### **3. Bestehendes Planungsrecht**

#### **Regionalplan**

Im Regionalplan Münsterland<sup>1</sup> wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Entsprechend dem Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels nur innerhalb eines ASB realisiert werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Überplanung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes verbunden, sodass Ziel 6.5-7 des LEP NRW einschlägig ist. Zudem findet Ziel 6.5-8 Anwendung, da mit der Planung der Bildung bzw. Verfestigung von Einzelhandelsagglomerationen entgegen zu wirken ist.

#### **Flächennutzungsplan**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt für den betreffenden Bereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe« dar. Mit dieser Darstellung verbunden ist eine Begrenzung der Zulässigkeit auf Tankstellen, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt maximal 5.100 qm. Im Zusammenhang mit den Einzelhandelsbetrieben erfolgt eine weitere Differenzierung auf Lebensmittel und Getränke mit max. 2.300 qm, Möbel mit max. 800 qm, Campingartikel, Gartenmöbel und –geräte mit max. 500 qm sowie Kraftfahrzeuge und Kfz-Zubehör mit max. 1.500 qm Verkaufsfläche.

Durch die 1. Änderung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Zukünftig sind hier mit Ausnahme des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters (REWE-Markt; hier Darstellung als Sonderbaufläche), Darstellungen als gewerbliche Bauflächen vorgesehen.

#### **Bebauungspläne**

Das Plangebiet für die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich des seit 03.08.2001 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 00/5 »Münsterstraße / Alter Ostdamm«. Dessen räumlicher Geltungsbereich wird durch die Straßen »Münsterstraße« (L 551), »Anna-Katharina-Emmerick-Straße«, »Alte Badeanstalt«, »Alter Ostdamm« und »Königsfeldweg« begrenzt. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Sondergebietsfestsetzungen mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel« des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches befindet sich der Bebauungsplan Nr. 240 »Alte Badeanstalt«, der vorwiegend wohnbauliche Nutzungen vorsieht (rechtskräftig

---

<sup>1</sup> Bezirksregierung Münster: Regionalplan Münsterland vom 17.04.2025  
5

seit 15.01.2019). In diesem wurde bereits ein als Sondergebiet festgesetzter Teilbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 00/5 Münsterstraße / Alter Ostdamm« mitaufgenommen und als Grünfläche festgesetzt.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich zudem der Bebauungsplan Nr. 135 »Münsterstraße / Gemarkenweg« (rechtskräftig seit 25.04.2001), der sowohl Misch- als auch Gewerbegebiete festsetzt.

Die westlich des Plangebietes anschließenden Flächen sind dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen. Rechtskräftige Bebauungspläne bestehen hier nicht.

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

Sowohl die bisher feststellbaren als auch die aktuell noch nicht absehbaren Entwicklungen im Einzelhandel führen zu veränderten Standortanforderungen und einer insgesamt rückläufigen Nachfrage nach Mietflächen. Vor diesem Hintergrund wurde bereits eine Teilfläche des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes, die zuvor für eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen wurde, in den seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 240 »Alte Badeanstalt« eingegliedert und dort als Grünfläche festgesetzt.

Der Investor plant in diesem Zusammenhang eine Umstrukturierung der bestehenden Nutzungen. Ein zentraler Bestandteil dieser Maßnahme ist die Verlagerung des Möbel- und Bettenmarktes (JYSK-Markt) in den ehemaligen und leerstehenden Kfz-Servicebetrieb (A.T.U.-Filiale), um Erweiterungsmöglichkeiten für den Möbel- und Bettenmarkt (JYSK-Markt) zu schaffen. Darüber hinaus streben die Christophorus Kliniken die Ansiedlung ihrer physikalischen Abteilung einschließlich der zugehörigen Verwaltungsbereiche innerhalb des Plangebietes an. Das Gebäude des perspektivisch freigezogenen Möbel- und Bettenmarktes (JYSK-Markt) erfüllt die räumlichen Anforderungen der Christophorus Kliniken in nahezu idealer Weise, sodass die hier vorgesehene 1. Änderung des Bebauungsplans die Umnutzung des ehemaligen Möbel- und Bettenmarktes (JYSK-Markt) zur physikalischen Abteilung der Christophorus Kliniken planungsrechtlich ermöglichen soll. Derzeit widerspricht die geplante Ansiedlung der physikalischen Abteilung der Christophorus Kliniken den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan für den betreffenden Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »großflächiger Einzelhandel« festsetzt, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um die geplanten Nutzungsänderungen planungsrechtlich abzusichern. Angesichts der zukünftig zu erwartenden Veränderungen im Einzelhandel soll die 1. Änderung des Bebauungsplans über die reine Einzelhandelsnutzung hinaus zukünftig eine größere Bandbreite gewerblicher Nutzungen ermöglichen, um die langfristige Standortentwicklung zu fördern. Dabei sollen lediglich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

ermöglicht werden. Alle derzeit im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen, wie beispielsweise die Tankstelle und die Autowaschanlage, bleiben weiterhin zulässig.

Darüber hinaus sind zeitgemäße Standards in Bezug auf Begrünung und Anpassung an den Klimawandel im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

## **5. Städtebauliches Konzept**

Anlass der 1. Änderung ist die planungsrechtliche Ermöglichung einer Nutzungsänderung bzw. Erweiterung der gewerblichen Nutzungen. Konkret ist durch das Vorhaben eine Flexibilisierung des Nutzungsspektrums angestrebt. Gleichzeitig bleiben alle bestehenden gewerblichen Nutzungen weiterhin zulässig. Städtebaulich wird der Geltungsbereich vorwiegend durch eingeschossige Hallenbauten mit Flachdach geprägt, die im Rahmen der Bebauungsplanänderung durch Festsetzungen zur überbaubaren Fläche, zur Höhe baulicher Anlagen und zur Anzahl der Vollgeschosse weiterhin zulässig sind. Der Bebauungsplan lässt darüber hinaus im Sinne der zukünftig angestrebten Flexibilität durch die entsprechenden Festsetzungen auch Neubauten, ggf. auch weitere Nutzungen zu, die im Zusammenhang mit den Vorgaben zur Art (eingeschränktes Gewerbegebiet) und Maß der baulichen Nutzung in diesem Rahmen verträglich sind.

Beim Lebensmittel-Vollsortimenter (REWE-Markt) sind derzeit keine Erweiterungen der Verkaufsfläche, die planungsrechtlich möglich wären und auch weiterhin sein sollen, geplant. Hier wird die Sondergebietsfestsetzung (modifiziert) beibehalten. Zukünftig kommen lediglich mögliche Umstrukturierungsmaßnahmen in Betracht, die insbesondere die Neuordnung oder Verlagerung der Stellplatzanlage betreffen. Denkbar sind in diesem Zusammenhang Anpassungen im Bereich der Verkehrsführung, der Anlieferzonen oder der Gebäudestruktur, sofern dies zur Optimierung der Betriebsabläufe oder zur besseren Flächennutzung beiträgt. Solche Maßnahmen würden jedoch im Rahmen einer standortinternen Neuorganisation stattfinden, ohne eine Vergrößerung der Verkaufsfläche oder eine grundlegende bauliche Erweiterung des Marktes anzustreben.

### *Erschließung*

Die Erschließung des Plangebietes durch die »Münsterstraße« bzw. durch die Straße »Alter Ostdamm« bleibt erhalten, sodass eine Neuausweisung von Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes nicht notwendig ist.

### *Freiraum und Anpassung an den Klimawandel*

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch die bestehenden Baukörper einschließlich größerer Stellplatz- bzw. Erschließungsflächen für die gewerblichen Nutzungen geprägt und somit überwiegend versiegelt. Bei den Bereichen unmittelbar östlich an die Münsterstraße angrenzend sind Rasenflächen vorzufinden. Auf den im Plangebiet befindlichen Stellplatzanlagen sind vereinzelt Laubbäume vorzufinden. Darüber hinaus sind entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze Heckenstrukturen

vorzufinden.

Im Rahmen der 1. Änderung sollen weiterhin Baumanpflanzungen in Form von heimischen, großkronigen Laubbäume im Zusammenhang mit den Stellplatzflächen sowie Heckenstrukturen entlang der östlichen bzw. nördlichen Geltungsbereichsgrenze erhalten bzw. vorgesehen werden. Diese erhöhen die ökologische Qualität der Bebauung und leisten zusätzlich einen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel.

### *Klimaschutz*

In Hinblick auf den Klimaschutz gilt es auf die landesweiten Vorgaben für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen hinzuweisen. Insbesondere gelten hier die Vorgaben der Bauordnung, welche seit dem 06. Juni 2024 durch die Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW) konkretisiert werden: Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) sind gemäß § 42a BauO NRW auf neu errichteten Dachflächen zu errichten. Dies gilt auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die nach dem 1. Januar 2026 begonnen wird. Mit der lokalen Produktion von Strom aus Erneuerbaren Energien werden CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden und somit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Als nutzbar wird dabei derjenige Teil der Dachfläche definiert, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen Gründen verwendet werden kann. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen ganz oder teilweise thermische Solarkollektoren errichtet werden. Durch die im Bebauungsplan zulässige Anbringung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, Wärmepumpen sowie in Fläche und Baumasse untergeordneten Bauteilen mit einer Höhe von bis zu maximal 2,0 m, unabhängig von der festgesetzten Gebäudehöhe, soll insbesondere die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie darüber hinaus die Errichtung von sonstigen technischen Aufbauten nicht zu stark eingeschränkt werden.

## **6. Art der baulichen Nutzung**

### **Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO<sup>2</sup>)**

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den hier in Rede stehenden Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »großflächiger Einzelhandel« zur Unterbringung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben fest. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind dabei in einem funktionalen Zusammenhang mit einem Einzelhandelsbetrieb zulässig. Da die Entwicklungen im Einzelhandel zu veränderten Anforderungen an den Standort und insgesamt zu einer reduzierten Nachfrage nach Mietflächen führen, soll auch im Hinblick auf die aktuell noch nicht absehbaren Entwicklungen im Einzelhandel im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine größere Bandbreite an gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden, die jedoch lediglich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe umfassen. Aus diesem Grund werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

---

<sup>2</sup> BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung

(mit Ausnahme des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter (REWE-Markt) Gewerbegebiete planungsrechtlich festgesetzt (*siehe Kapitel 4 Anlass Ziele und Zwecke der Planung, Kapitel 5 Städtebauliches Konzept*). Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen werden für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weitgehend übernommen. Es werden lediglich Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sowie Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen (siehe Ausführungen weiter unten).

Im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbebetriebe der vorwiegenden Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aufgrund der Nachbarschaft der hier geplanten Gewerbegebiete auch zu bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld werden diese Betriebe weiter eingeschränkt, sodass hier in typisierender Betrachtungsweise lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind. So kann sichergestellt werden, dass das Immissionsniveau im Bereich der benachbarten Wohnnutzung mit dem derzeitigen Niveau vergleichbar bleibt.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig, um zukünftig eine größere Bandbreite an gewerblichen Nutzungen ermöglichen zu können. Auch werden hiermit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der physikalischen Abteilung der Christophorus Kliniken geschaffen. Durch die Festsetzungen sind keine Auswirkungen auf die bereits bestehenden Betriebe sowie die zukünftig vorgesehenen Betriebe zu erwarten.

#### *Ausschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sowie Lagerhäusern und Lagerplätzen*

Die geplanten Ausschlüsse der Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sowie Lagerhäuser und Lagerplätze erfolgen unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 9 BauNVO. Die Ausschlüsse sind dadurch begründet, dass es sich bei den ausgeschlossenen Nutzungen um flächenintensive Nutzungen handelt. Zudem kommt bei den ausgeschlossenen Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO hinzu, dass diese bei einem relativ großen Flächenverbrauch häufig nur wenige Arbeitsplätze bieten können. Die verfügbare Fläche soll den verbleibenden allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein, sodass sich der Festsetzungskatalog auf eben diese beschränkt. Der Charakter des Baugebietes im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO wird durch den Ausschluss nicht wesentlich beeinträchtigt, da weiterhin der Kern der im § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig bleibt.

#### *Ausschluss Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen*

In der kommunalen Planungspraxis entwickeln sich Gewerbestandorte mit unregelmäßigem,

allgemein oder auch ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen über einen langen Zeithorizont häufig zu Gemengelagen, die gewerbliche Betriebe zunehmend einschränken und letztlich (bei zu starker Durchsetzung der Standorte mit Wohnnutzungen) zu betrieblichen Verlagerungen und Problemen in der gewerblichen Wiedernutzbarmachung der Flächen sorgen. Daher erfolgt für die festgesetzten Gewerbegebiete ein Ausschluss der gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Der Ausschluss erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO und dient dazu, künftige Gemengelagen bereits bei Planaufstellung zu vermeiden.

#### *Ausschluss Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter*

Aus städtebaulichen Gründen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe, in den Gewerbegebieten als unzulässig festgesetzt. Zu den Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter gehören insbesondere Bordelle und bordellartige Nutzungen, die den Gewerbebetrieben aller Art zuzuordnen sind. Diese Ausschlüsse bzw. die Unzulässigkeit dieser Betriebe erfolgen, um den Gesamtstandort vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen. Städtebauliche Zielsetzung für den Standort ist die Nachfrage ortsansässiger Gewerbebetriebe nach hochwertigen Gewerbeflächen zu decken. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Nutzungen würde die Erreichung dieses städtebaulichen Ziels erschweren, denn mit deren Ansiedlung können negative städtebauliche Folgewirkungen ausgelöst werden. Es kann zu einer Verschlechterung der Gebietsqualität kommen und hierdurch ein sogenannter Trading-Down-Effekt ausgelöst werden. Zudem spricht die direkte Nähe zur umliegenden Wohnnutzung gegen eine Ansiedlung derartiger Nutzungen.

#### *Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Hauptsortimenten*

In den festgesetzten Gewerbegebieten erfolgt zwar keine grundsätzliche Einschränkung für Einzelhandelsbetriebe, Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden jedoch ausgeschlossen. Demnach werden Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nicht ausgeschlossen und sind damit allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind dann zulässig, wenn von ihnen keine wesentlichen Auswirkungen ausgehen. Diese dürfen zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente nur als Randsortimente (max. 10 Prozent) mit deutlich untergeordneter Ergänzungsfunktion anbieten. Demnach ist von diesen Betrieben nicht zu erwarten, dass sie aufgrund des Verkaufes von Waren mit zentren- und / oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die als Randsortimente nicht gänzlich auszuschließen sind, Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich haben. Darüber hinaus sind durch die Festsetzung keine Auswirkungen auf die bestehenden sowie zukünftig vorgesehenen Betriebe zu erwarten.

Ziel der Festsetzung ist es, negative Auswirkungen auf die innerstädtischen Versorgungsstrukturen und zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebiets zu vermeiden. Klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) sollen im Sinne der Dülmener Sortimentsliste des Dülmener Einzelhandelskonzeptes<sup>3</sup> in den beiden zentralen Versorgungsbereichen »Innenstadt Dülmen« und »Nahversorgungszentrum Buldern« liegen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt Dülmen und Nahversorgungszentrum Buldern) an städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden. Nahversorgungsstandorte können auch außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung bzw. der Wohnbevölkerung innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes dienen (siehe hierzu Festsetzung des sonstigen Sondergebietes »Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt«). Gemäß dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind zudem Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. In der ersten Änderung des Bebauungsplanes werden daher die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Einzelhandelsbetriebe in den festgesetzten Gewerbegebieten in der Weise modifiziert bzw. an die aktualisierte Sortimentsliste angepasst, dass diese gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig sind, wenn ein zentren- bzw. nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment gem. Sortimentsliste der Stadt Dülmen vorliegt. Eine Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Bestandteil der Dülmener Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes mit Stand 2020 ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

#### *Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Hauptsortimenten*

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig (siehe hierzu Festsetzung zum sonstigen Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt«). Dabei sind u. a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Dülmen zu berücksichtigen.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Dülmen sollen bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z.B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte haben, ihre Verkaufsfläche erweitern können, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt und die Erweiterungsfläche einen Anteil von

---

<sup>3</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Dülmen, 2020

maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet (»Aktiver« Bestandsschutz). In diesem Zusammenhang wird auf die Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzepts der Stadt Dülmen (Stand 2020) verwiesen. Grundsätzlich sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Da allerdings diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert ist (bei Möbelanbietern z. B. Glas / Porzellan / Keramik), sollen zentrenrelevanten Randsortimente nur in begrenztem Umfang zulässig sein. Daher sieht das Einzelhandelskonzept für die Stadt Dülmen eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche vor.

#### *Anlagen die unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen*

Die in § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO genannten Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch den Ausschluss soll der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt werden.

#### **Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

Mit der Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den bestehenden Lebensmittelvollsortimenter (REWE-Markt) bestandssichernd festgesetzt. Die derzeit genehmigte Verkaufsfläche von ca. 1.500 qm bleibt hinter der bisher festgesetzten max. Verkaufsfläche von 1.800 qm zurück. Entsprechend wird hier ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt« festgesetzt, welches der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment dient. Zulässig sollen dabei demnach Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.200 qm und maximal 1.750 qm mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Sortimentsliste für die Stadt Dülmen<sup>4</sup> sein. Zur Sicherung der innerhalb des REWE-Marktes ansässigen Bäckerei mit Café, wird zudem festgesetzt, dass Bäckereien sowie Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von Back- und Konditoreiwaren mit angeschlossenem Café mit einer Verkaufsfläche von max. 50 qm zulässig sind. Somit entspricht die Verkaufsfläche für Lebensmittel insgesamt der bisherigen Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass zukünftig lediglich die getroffene Auswahl an Sortimentsgruppen an dem Standort angeboten wird, sodass eine Konkurrenz zu anderen Einzelhandelsstandorten vermieden wird und der Standort weiterhin als Nahversorgungsstandort dient. In diesem Zusammenhang werden die nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente sowie die Randsortimente gesteuert. Die Zentren- und nicht-zentrenrelevanten Randsortimente werden auf ein verträgliches Maß von 10 Prozent an der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt und nur solche Sortimente zugelassen, welche der kommunalen Sortimentsliste der Stadt Dülmen entsprechen.

---

<sup>4</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Dülmen, 2020

Durch die differenzierte Festsetzung der Verkaufsfläche nach Sortimenten ist gewährleistet, dass an dem Standort nur großflächige Lebensmitteleinzelhandeltreiber mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt angesiedelt werden. Zudem wird dem bestehenden REWE-Markt gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Dülmen eine Funktion als städtebaulich integriertem gelegenen solitären Nahversorgungsstandort zugeschrieben. Konkret dienen solitäre Nahversorgungsstandorte der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung. Demnach werden Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte als grundsätzlich städtebaulich schutzwürdig eingeordnet, weil sie neben den zentralen Versorgungsbereichen einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung erfüllen.

## **7. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

### **Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,95 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes begründet sich dadurch, dass das Plangebiet bereits heute schon durch bauliche Anlagen, Stellplatz- und Erschließungsflächen nahezu vollständig versiegelt ist. Entsprechend wird die Grundflächenzahl in den Gewerbegebieten sowie in dem sonstigen Sondergebiet bestandssichernd festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht demnach die geplanten Nutzungsänderungen.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Um eine nachbarschaftlich verträgliche Höhenentwicklung innerhalb sowie in den Randbereichen des Plangebietes zu schaffen, werden gemäß § 18 BauNVO maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Dabei werden die zulässigen Gebäudehöhen im Plangrundriss verbindlich in Metern über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachfläche inklusive einer eventuell vorhandenen Attika.

Unter Bezugnahme auf die tatsächliche Gebäudehöhe wird die maximale Gebäudehöhe bei dem Sonstigen Sondergebiet von einer bisher zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m in einem Maße begrenzt, dass Gebäude mit einer Gesamthöhe innerhalb des Baufensters im Mittel von bis zu ca. 7,0 m über der Erschließungsstraße realisiert werden können. Im Falle der Gewerbegebiete hat die Festsetzung einer maximalen Höhe von 10,0 m in der Form weiterhin Bestand, als dass die Gebäude eine Gesamthöhe innerhalb des Baufensters im Mittel von bis zu ca. 10,0 m unter Bezug auf die Höhenlage der Straßenfläche betragen können. Änderungen gegenüber der bisher möglichen Höhenentwicklung sind mit Blick auf die nun erfolgte Festsetzung in absoluten Werten über NHN (Normalhöhennull) nicht zu erwarten. Ergänzend wird bei dem Sonstigen Sondergebiet maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Durch die allgemeine Zulässigkeit zur Anbringung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, Wärmepumpen sowie in Fläche und Baumasse untergeordneten Bauteilen mit einer Höhe von bis zu maximal 2,0 m, unabhängig von der festgesetzten

Gebäudehöhe, soll insbesondere die Nutzung von erneuerbaren Energien, sowie darüber hinaus die Errichtung von sonstigen technischen Aufbauten nicht zu stark eingeschränkt werden.

### **Anzahl der Vollgeschosse**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse innerhalb des sonstiges Sondergebietes auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Festsetzung erfolgt bestandssichernd. Außerdem weisen derartige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in der Regel ein Vollgeschoss auf, sodass es keiner weiteren Festsetzung von Vollgeschossen bedarf.

Bei den Gewerbegebieten wird von einer Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse abgesehen, um Flexibilität in der städtebaulichen Ausgestaltung der gewerblich genutzten Baukörper zu eröffnen. Die Sicherung der angestrebten Gebäudetypologie, in Folge dessen eine einheitliche Ausnutzung des Baufeldes mit ähnlichen Baukörpern ermöglicht wird, sowie die Einfügung der Baukörper in die sie umgebenden Gebiete wird durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen hinreichend gewährleistet.

### **Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO ist so dimensioniert und zeichnerisch festgesetzt, dass ein ausreichender Abstand der Gebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Außengrenzen des Bebauungsplanes bzw. der angrenzenden Grünfläche (Bebauungsplan Nr. 240 »Alte Badeanstalt«) gegeben ist. Die Baugrenzen sind zudem auf das erforderliche Maximum begrenzt, um eine möglichst hohe Flexibilität hinsichtlich möglicher Erweiterungsabsichten gewährleisten zu können. Dazu erfolgt eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Sondergebietes sowie des nördlichen Gewerbegebietes in östliche Richtung. Im Bereich des südlich des Sondergebietes gelegenen Gewerbegebietes erfolgt eine geringfügige Ausweitung in Richtung der Straße »Alter Ostdamm«.

Zur Wahrung einer städtebaulich verträglichen Gebäudestruktur wird im Rahmen der 1. Änderung die offene Bauweise festgesetzt. Durch die Begrenzung der maximalen Gebäudelänge auf 50 Meter entlang der Erschließungsstraße soll dem Entstehen überdimensionierter, zusammenhängender Baukörper entgegengewirkt werden. Gleichzeitig bleibt eine flexible Nutzbarkeit der Grundstücke für gewerbliche Vorhaben gewährleistet und damit wird den nutzungsbedingten Anforderungen ausreichend Rechnung getragen. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ist ein ausreichender Rahmen für die bauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt, der sowohl gestalterische als auch funktionale Anforderungen berücksichtigt. Die Festsetzung dient somit der städtebaulichen Ordnung und trägt zur Integration der Baukörper in das bestehende städtebauliche Umfeld bei.

## **8. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO**

Um die Unterbringung der für den Hauptbetrieb der jeweiligen Gewerbebetriebe notwendigen Nebenanlagen in ausreichendem Umfang zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen, dass Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

## **9. Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

### **Stellplatzanlagen**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass auf Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen für je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen ist, wobei die derzeitige Situation Bestandsschutz genießt. Die innerhalb weitgehend versiegelter Flächen anzupflanzenden standortgerechten Baumarten tragen insbesondere dazu bei, das ungünstige Abstrahlverhalten zu vermindern und einer starken Aufheizung entgegenzuwirken. Um die Verschattungswirkung zu maximieren, sollten die Bäume möglichst in räumlichem Zusammenhang angeordnet werden. Neben den positiven klimaökologischen Effekten leisten die Anpflanzungsmaßnahmen auch einen Beitrag zur optischen Durchgrünung des Plangebietes. Die Festsetzung einer offenen oder dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Fläche von mindestens 8 qm (innerhalb der Stellplatzanlagen) um den Stamm gewährleistet die Versickerung von Niederschlagswasser im Wurzelbereich.

Die Verpflichtung zur Errichtung einer Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie gemäß § 48 Abs. 1a BauO NRW entfällt für Stellplatzflächen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Gemäß § 48 Absatz 1a Satz 3 BauO NRW kann die Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf Stellplatzflächen mit mehr als 35 Stellplätzen bei Nichtwohngebäuden entfallen, wenn im Bebauungsplan die Regelung getroffen wird, dass je fünf Stellplätzen mindestens ein geeigneter Laubbaum gepflanzt und unterhalten wird, um den Eindruck einer großflächigen Versiegelung zu mildern.

Der vorliegende Bebauungsplan nimmt diese Regelungsmöglichkeit auf und stellt durch seine Festsetzungen sicher, dass der nutzungsbedingt hohe Versiegelungsgrad durch die verbindliche Anordnung von Baumpflanzungen auf den Stellplatzflächen gemildert wird. Aus diesem Grund sind Baumpflanzungen der Errichtung von Photovoltaikanlagen vorzuziehen. Diese städtebauliche Steuerung entspricht nicht nur den Zielsetzungen des § 48 Abs. 1a BauO NRW, sondern ermöglicht zudem die dauerhafte Sicherung eines durchgrünten Plangebietes.

### **Anpflanzen von Hecken**

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Hecken soll der Schaffung eines Übergangs zwischen dem nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken und dem Gewerbegebiet dienen. Sie bildet zudem eine gestalterische Einrahmung des Gewerbegebietes und trägt zu einer ökologischen Aufwertung des Plangebietes bei. Darüber hinaus bildet sie einen Beitrag im Sinne der Anpassung an den Klimawandel. Zudem dient die Anpflanzung der Hecken der Herstellung eines Sichtschutzes gegenüber den unmittelbar nördlich angrenzenden Gärten der Wohnbebauung im Bestand.

### **Erhalt von Hecken**

Analog zur Festsetzung zur Anpflanzung von Hecken sind bestehende Hecken aufgrund ihrer Funktionen als Übergänge und Aufwertung des Plangebiets zu erhalten. Ebenfalls bilden sie einen gestalterischen Übergang zwischen der östlich angrenzenden Wohnbebauung im Rahmen des Bauungsplans Nr. 240 (»Alte Badeanstalt«) und der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkanlage. Durch die verpflichtende Erhaltung heimischer Gehölze werden die Funktionalität der bestehenden Hecken langfristig gesichert und die ökologische sowie städtebauliche Qualität des Gebietes nachhaltig gestärkt.

## **10. Verkehr**

Die 1. Änderung des Bauungsplans sieht die planungsrechtliche Flexibilisierung der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen vor. Unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung und Erschließung des Standortes ist nicht von einem signifikanten Anstieg des Verkehrsaufkommens auszugehen. Darüber hinaus ist im Bestand bereits eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs möglich, daher ist davon auszugehen, dass dies auch weiterhin gegeben ist, insbesondere aufgrund der Qualifizierung der Münsterstraße als Landesstraße. Ebenso ist keine Neuausweisung von Verkehrsflächen für die äußerer Erschließung erforderlich. Die bestehenden Zufahrten und Stellplatzanlagen der jeweiligen Betriebe können weiterhin genutzt werden.

## **11. Ver- und Entsorgung, Schutz vor Starkregen**

Da das Plangebiet bereits in den innerstädtischen Siedlungsraum eingebunden ist, sind die erforderlichen Entsorgungsanlagen im Verlauf der umliegenden Erschließungsstraßen bereits vorhanden. Die bereits bebauten Grundstücke sind vollständig an die bestehende Kanalisation im Mischsystem angeschlossen, wodurch die entwässerungstechnische Erschließung gesichert ist. Möglichkeiten zur Niederschlagswasserabkopplung vom Mischsystem werden einzelfallbezogen im Rahmen des Zustimmungsverfahrens zur Herstellung des Kanalanschlusses im Falle einer wesentlichen Änderung der Bebauung geprüft. Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser wird weiterhin von den Stadtwerken Dülmen GmbH gewährleistet.

Vor dem Hintergrund der Anforderungen, die im DVGW Arbeitsblatt W 405<sup>5</sup> für die Bereitstellung von Löschwasser zur Sicherstellung des Grundschutzes benannt werden, ist für das Plangebiet von einem Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden auszugehen. Nach Angabe der Stadtwerke Dülmen kann auf der Grundlage der bestehenden Netzkapazität die entsprechende Löschwassermenge über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Vor dem Hintergrund des durch die Auswirkungen des Klimawandels gesteigerten Hochwasserrisikos sind die entsprechenden Regelungen des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPH)<sup>6</sup> zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Mit dem BRPH wird die Zielsetzung verfolgt, durch die Minimierung des Hochwasserrisikos Schadenspotentiale zu begrenzen. Für die Siedlungsentwicklung ergibt sich somit der Auftrag zur Prüfung des Hochwasserrisikos sowie der Auswirkungen der Klimafolgen auf Hochwasserereignisse an Oberflächengewässern sowie auf Starkregenereignisse innerhalb des Plangebiets.

Die gem. Ziel I.1.1 BRPH durchzuführende Prüfung des Hochwasserrisikos erfolgt durch eine Auswertung der betreffenden Hochwasserrisikokarte<sup>7</sup>. Dabei ist festzuhalten, dass innerhalb des Geltungsbereichs kein Hochwasserrisiko besteht. Im Hinblick auf die in Ziel I.2.1 BRPH formulierte Anforderlichkeit zur Überprüfung der Auswirkungen des Klimawandels in Form von Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen bei räumlichen Planungen erfolgt die Analyse der Starkregenhinweiskarte<sup>8</sup>.

Die Auswertung zeigt, dass bei extremen Starkregenereignissen (90 mm/h) Wasserhöhen von maximal ca. 10 cm bis ca. 50 cm (ohne nennenswerte Fließgeschwindigkeiten) auf einzelnen Flächen innerhalb des Plangebietes erreicht werden. Hierbei handelt es sich vereinzelt um die Bereiche, wo derzeit Stellplatzanlagen des heutigen Möbel- und Bettenmarktes (JYSK-Markt), des ehemaligen und leerstehenden Kfz-Servicebetriebes (A.T.U- Filiale), des Schnellrestaurants (McDonald's) sowie die Anlieferung des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter (REWE-Markt) verortet ist. Aus diesem Grund wird ein Hinweis, dass bei extremen Starkregenereignissen (90 mm/h) innerhalb des Plangebietes einzelne Flächen überflutet werden können, sowie eine Empfehlung an die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, geeignete Objektschutzmaßnahmen vorzunehmen, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Zuge der Überplanung des bestehenden Planungsrechts ist eine geringfügige Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, jedoch entsteht hierdurch keine zusätzliche Flächenversiegelung, da die betreffenden Flächen bereits

---

<sup>5</sup> Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.: DVGW-Regelwerk: Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Februar 2008

<sup>6</sup> Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)

<sup>7</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: Hochwasserrisikokarte

<sup>8</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: Starkregenhinweiskarte

vollständig versiegelt sind. Versiegelungsfreie Bereiche werden weiterhin durch die Festsetzung von Anpflanzungen sowie die Erhaltung von Hecken entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze planungsrechtlich gesichert.

## 12. Eingriffe in Natur und Landschaft, Grünordnung

Ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da ein Eingriff in Natur und Landschaft bislang sowohl planungsrechtlich möglich als auch bereits erfolgt ist. Auf Grund der heute fast vollständigen Versiegelung des Plangebietes ist nicht von einem weitergehenden Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Rahmen der 1. Änderung eine planungsrechtliche Flexibilisierung der bestehenden gewerblichen Nutzungen vorgesehen wird und damit keine zusätzliche Versiegelung entsteht. In diesem Zusammenhang kann daher auf eine gesonderte naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung verzichtet werden.

### Artenschutz

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>9</sup> 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 1. Änderung des Bebauungsplanes aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Bebauungsplanverfahrens 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.

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS)<sup>10</sup> des LANUK im April 2025 kommen im Bereich des Messtischblattes 4109 (Quadrant 4) potentiell 41 planungsrelevante Arten vor. Dazu gehören unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensräume (Gärten, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Parkanlagen und Gebäude) 14 Fledermaus- und 27 Vogelarten (s. folgende Tabelle). Laut der Landschaftsinformationssammlung @LINFOS<sup>11</sup> befinden sich keine Fundorte planungsrelevanter Arten im und um das Plangebiet.

---

<sup>9</sup> 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

<sup>10</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen:

[https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/41094?gaert=1&geb\\_aeu=1](https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/41094?gaert=1&geb_aeu=1), 11.04.2025

<sup>11</sup> <http://linfos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos.extent>, 11.04.2025

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	KIGehoel	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name					
<b>Säugetiere</b>						
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelvedermaus	N	U-	Na	Na	FoRu!
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	N	U+	FoRu, Na	Na	(Ru)
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	N	U	Na	Na	FoRu!
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	N	G	Na	(Na)	FoRu!
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	N	G	Na	Na	FoRu
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	N	U	Na	(Na)	FoRu!
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	N	G	Na	Na	FoRu!
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	N	G	Na	(Na)	FoRu
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	N	U	Na	Na	(FoRu)
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	N	G	Na	Na	(Ru)
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	N	G			FoRu
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	Na	Na	FoRu!
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	N	G	Na	(Na)	FoRu
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	N	G	FoRu, Na	Na	FoRu
<b>Vögel</b>						
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	U	(FoRu), Na	Na	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	(FoRu), Na	Na	
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	B	G		(Na)	
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	B	U-	FoRu		
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U	Na	Na	
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	U	(FoRu)	(FoRu)	FoRu!
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	B	G	(FoRu)		
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	B	U	FoRu	(FoRu), (Na)	
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch	B	G			FoRu!
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-	Na	(Na)	
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U		Na	FoRu!
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	U	Na	Na	
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	B	G	(Na)		
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	B	U	(FoRu)		
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	(FoRu)	Na	FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	(Na)	Na	FoRu!
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	U	FoRu!	FoRu	
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	B	S	(FoRu)		

<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	(Na)	Na	FoRu
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S		(FoRu)	
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	B	U	FoRu	FoRu	FoRu
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	B	U	(FoRu)		
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	B	S		FoRu!, Na	
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	B	S	FoRu	(Na)	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	Na	Na	FoRu!
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	U		Na	FoRu
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	Na	Na	FoRu!

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

Das Plangebiet ist bereits im derzeitigen Zustand nahezu vollständig versiegelt und großflächig durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Konkret weisen die derzeit im Plangebiet befindlichen Gebäude lediglich eine geringe Eignung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte auf. Zudem liegen intensive Störungen durch menschliche Aktivitäten vor, die zu einer geringen Habitatsignung des Plangebietes für gebäudenutzende Fledermäuse führt. Ein Vorkommen baumhöhlennutzender Fledermausarten kann aufgrund der geringen Stammdurchmesser der Bäume im Plangebiet ausgeschlossen werden. Auch als Jagdrevier stellt das Plangebiet keinen essentiellen Lebensraumbestandteil für Fledermäuse dar. Hinsichtlich planungsrelevanter Vogelarten stellt das Plangebiet aufgrund seiner naturfernen Lebensraumausstattung sowie der Vorbelastungssituation durch anthropogene Einflüsse in Form von Lärm, Unruhe und Verkehr keinen essentiellen Lebensraum dar. Ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet kann daher ausgeschlossen werden. In Bezug auf sonstige Arten mit potenziellen Betroffenheiten (Reptilien und Amphibien) ist festzuhalten, dass das Plangebiet in seiner Beschaffenheit und dem derzeitigen Zustand keine geeigneten Lebensräume für weitere planungsrelevante Arten bietet. Aus diesem Grund sowie aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung im Plangebiet kann von einer Nicht-Betroffenheit von geschützten Arten ausgegangen werden. Für potenziell betroffene »Allerweltsarten« stehen ausreichend Ersatzlebensräume in der nahen Umgebung zur Verfügung, so dass davon ausgegangen werden kann, dass Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt werden. Eine weitergehende Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange ist daher nicht erforderlich.

Es werden zudem allgemeine Vorgaben für Gehölzfällungen in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen:

*Eine Entnahme oder ein Rückschnitt von Gehölzen ist im Rahmen des Vorhabens nicht absehbar. Sollten dennoch Baumfällungen oder Gehölzrodungen erforderlich werden*

(z.B. in Randbereichen), sind diese gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG<sup>12</sup> grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden.

### **13. Immissionsschutz**

Auf der Grundlage von Verkehrsprognosedaten für das Jahr 2035, die 2022 im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erstellt worden ist, ist eine Ermittlung der von der Münsterstraße ausgehenden Verkehrslärmbelastung im Plangebiet vorgenommen worden.

Bei der Einordnung dieser Werte ist festzustellen, dass die Orientierungswerte für Gewerbegebiete und Sondergebiete der für die räumliche Planung einschlägigen DIN 18005 »Schallschutz im Städtebau«<sup>13</sup> überschritten werden. Zur Beurteilung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse wird hilfsweise die 16. Bundesimmissionschutzverordnung (16. BImSchV), die für den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen ihre Anwendung findet, herangezogen. An der westlichen Grenze des Plangebietes bewegt sich das Niveau der von der Münsterstraße ausgehenden ermittelten Verkehrslärmbelastung im Bereich der 16. BImSchV für Gewerbegebiete formulierten Grenzwerte von 69 dB(A) für den Tageszeitraum und von 59 dB(A) für den Nachtzeitraum. Für das Plangebiet ist somit von einer Einhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse vor dem Hintergrund der Verkehrslärmbelastung auszugehen, zumal mit zunehmender Entfernung von der Münsterstraße mit einer wesentlichen Unterschreitung der Grenzwerte zu rechnen ist. Eine Berücksichtigung von etwaigen Lärmschutzmaßnahmen ist somit nicht notwendig.

Bezüglich der vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen gilt es insbesondere die Lärmquelle des Verkehrslärms sowie des Gewerbelärms, aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu betrachten.

#### *Verkehrslärm*

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/5 »Münsterstraße / Alter Ostdamm« sind keine Veränderung des Verkehrslärms zu erwarten, insbesondere damit der Beschränkung der Zulässigkeit auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe von der Entstehung planbedingter Mehrverkehre nicht auszugehen ist.

#### *Gewerbelärm*

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240 »Alte Badeanstalt« wurde die Immissionsvorbelastungen der Gewerbebetriebe einschließlich bestehender Park- und Lagerflächen, technischen Anlagen, Anlieferverkehren etc. der zum Zeitpunkt der

---

<sup>12</sup> BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung

<sup>13</sup> DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002

Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes berücksichtigt<sup>14</sup> und nach den Immissionsrichtwerten der TA Lärm<sup>15</sup> mit 55/40 dB(A) tags/nachts bewertet. Ergebnis ist, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des benachbarten Vorhabens eingehalten werden. Lediglich nachts kann der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) an den Baufeldern WA 1h und WA 2e um bis zu 2,3 dB überschritten werden. Die maßgeblichen Geräusche aus den Überschreitungen resultieren aus dem Parkplatz des Schnellrestaurants (McDonald's). Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur östlichen Grenze des Schnellrestaurants (McDonald's) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 240 eine vollständig geschlossene Lärmschutzwand mit einem Bauschalldämm-Maß von  $R'w \geq 25$  dB und mit einer Mindesthöhe von 80,60 m und Maximalhöhe von 81,60 m über Normalhöhennull festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird ergänzend darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes vor Nachtlärm durch den Parkplatz des Schnellrestaurants »McDonalds« die Lärmschutzwand an der Südostseite des Parkplatzes um 1 m auf 4 m über Grund im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 240 »Alte Badeanstalt« erhöht wurde. Zur Sicherstellung der Umsetzung dieser Maßnahme ist diese Bestandteil des durchführungsbezogenen städtebaulichen Vertrages, der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes »Alte Badeanstalt« geschlossen wurde.

Darüber hinaus ist zu ergänzen, dass im Rahmen der hier in Rede stehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes die festgesetzten Gewerbegebiete dahingehend eingeschränkt werden, dass hier in typisierender Betrachtungsweise lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind. In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass in Folge der Änderung des Bebauungsplanes keine höheren Lärmemissionen im Vergleich zur ursprünglichen Planung entstehen.

#### *Abschließende Bewertung*

Aufgrund der bereits heute im Plangebiet ansässigen Betriebe und den damit zusammenhängenden gewerblich bedingten Lärmquellen wird zudem darauf hingewiesen, dass der Immissionsschutz gegenüber der schutzwürdigen Wohnnutzung im Bestand durch Auflagen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgesichert ist. Ebenso ist davon auszugehen, dass durch die angestrebte Flexibilisierung des Nutzungsprofils des Plangebietes, weder zusätzlicher Verkehr- noch Gewerbelärm entstehen wird.

## **14. Maßnahmen zur Bodenordnung**

---

<sup>14</sup> afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Lärmgutachten Bebauungsplan Nr. 240 »Alte Badeanstalt« Dülmen, Haltern am See 15.03.2018

<sup>15</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 in der zurzeit geltenden Fassung

Da die bestehenden Grundstücke unter Berücksichtigung der gegebenen Eigentumsverhältnisse in Lage, Form und Größe einer bebauungsplankonformen Nutzung nicht entgegenstehen, sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich.

### **15. Altlasten, Bodenschutz**

Über eine planungsrechtlich relevante stoffliche Belastung des Bodens bestehen keine konkreten Erkenntnisse oder besonderen Verdachtsmomente. Es werden dennoch allgemeine Vorgaben für den Bodenschutz in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen:

*Gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für NRW (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherrn zu benachrichtigen.*

Im Bereich unmittelbar entlang und damit parallel zur Münsterstraße wird das Plangebiet durch die Pseudogley-Braunerde charakterisiert. Der daran anschließende hintere Planbereich wird dagegen durch den Bodentyp Podsol-Braunerde bestimmt<sup>16</sup>. Die derzeit vorhandenen Bodenfunktionen werden durch die Planung nicht weiter beeinflusst, da das Plangebiet derzeit bereits nahezu vollständig versiegelt ist sowie aufgrund seiner Nutzung auch zukünftig von einer fast vollständigen Versiegelung ausgegangen werden kann.

### **16. Denkmalschutz**

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Plangebietes Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdigen Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes befinden könnten. Da archäologische Funde bzw. Befunde insoweit nicht grundsätzlich auszuschließen sind, wird im Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

*Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich einer archäologischen Fundstelle. Daher ist davon auszugehen, dass sich auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archäologische Substanz erhalten haben könnte. Somit befinden sich im Plangebiet vermutete Bodendenkmäler gem. § 2 (5) Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW). Die Regelungen der §§ 15 ff. DSchG NRW sind entsprechend zu beachten.*

---

<sup>16</sup> Geologischer Dienst NRW: Bodenkarte von NRW

## 17. Flächenbilanz

<b>Festgesetzte Nutzung</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>Anteil in Prozent</b>
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>11610</b>	<b>66,5%</b>
<b>Sonstiges Sondergebiet</b>	<b>5845</b>	<b>33,5%</b>
<b>Summe</b>	<b>17455</b>	<b>100,0%</b>

## 18. Kosten

Mit der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Dülmen keine zusätzlichen verkehrstechnischen und entwässerungstechnischen Kosten.

## **Teil II Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 00/5 »Münsterstraße / Alter Ostdamm, 1. Änderung« der Stadt Dülmen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts umfasst dessen Geltungsbereich und die angrenzenden Bereiche. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes variiert der Untersuchungsraum.

Die Erfordernisse an Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange werden angesichts der Zielrichtung der geplanten Änderung des Bebauungsplanes, welche lediglich die Nutzungsänderung und Flexibilisierung gewerblicher Nutzungen vorsieht, als gering eingestuft.

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/5 »Münsterstraße/Alter Ostdamm« sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umstrukturierung und Flexibilisierung der bestehenden gewerblichen Nutzungen geschaffen werden. Die Änderungen des Bebauungsplanes beziehen sich insbesondere auf die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zum Erhalt und der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

#### **Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Gewerbegebiete sowie ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt« mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 bestandssichernd festgesetzt.

Die festgesetzten Gewerbegebiete werden dahingehend eingeschränkt, dass hier in typisierender Betrachtungsweise lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind.

Zudem werden die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für allgemein zulässig erklärt. Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie

für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in dem Gewerbegebiet ausgeschlossen. Zudem sind Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sowie Lagerhäuser und Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet sonstige Gewerbebetriebe unzulässig, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter handelt. Darüber hinaus sind in den festgesetzten Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Sortimentsliste für die Stadt Dülmen<sup>17</sup> (»Sortimentsliste für die Stadt Dülmen«), Stand 2020 nicht zulässig. In den Gewerbegebieten werden zudem großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen. Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente werden auf max. 10 % der genehmigten Verkaufsfläche begrenzt.

Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt« dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment. Zulässig sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.200 qm und maximal 1.750 qm mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Sortimentsliste für die Stadt Dülmen (»Sortimentsliste für die Stadt Dülmen«), Stand 2020 sowie Bäckereien sowie Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von Back- und Konditoreiwaren mit angeschlossenem Café mit einer Verkaufsfläche von max. 50 qm. Die Zentren- und nicht-zentrenrelevanten Randsortimente werden auf ein verträgliches Maß von 10 Prozent an der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.

Um eine nachbarschaftlich verträgliche Höhenentwicklung innerhalb sowie in den Randbereichen des Plangebietes zu schaffen, werden gemäß § 18 BauNVO maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Dabei werden die zulässigen Gebäudehöhen im Plangrundriss verbindlich in Metern über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Unter Bezugnahme auf die tatsächliche Gebäudehöhe wird die maximale Höhe bei dem Sonstigen Sondergebiet auf bis zu ca. 7,00 m über der bestehenden Straßenhöhe begrenzt. Im Falle der Gewerbegebiete wird eine maximale Höhe von ca. bis zu 10,0 unter Bezug auf die bestehende Straßenhöhe festgesetzt. Ergänzend wird bei dem Sonstigen Sondergebiet maximal ein Vollgeschoss bestandssichernd festgesetzt.

Zur Wahrung einer städtebaulich verträglichen Gebäudestruktur wird zudem die offene Bauweise festgesetzt, um dem Entstehen überdimensionierter, zusammenhängender Baukörper entgegenzuwirken.

Durch die das Plangebiet umschließenden Gemeindestraße »Alter Ostdamm« sowie die Münsterstraße (L 551) als überörtlicher Hauptverkehrsstraße besteht bereits ein

---

<sup>17</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Dülmen, 2020

quantitativ und qualitativ ausreichendes Erschließungssystem. Eine Neuausweisung von Verkehrsflächen ist zur Erschließung des Gebietes nicht notwendig.

Die Festsetzung zum Erhalt und der Anpflanzung von Heckenstrukturen soll der Schaffung eines ortstypischen Übergangs zwischen der nördlich und östlichen angrenzenden Wohnbaugrundstücken dienen. Die Festsetzung einer offenen oder dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Fläche von mindestens 8 qm um den Stamm gewährleistet die Versickerung von Niederschlagswasser im Wurzelbereich.

Die Flächen des Bebauungsplangebietes teilen sich wie folgt auf:

<b>Festgesetzte Nutzung</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>Anteil in Prozent</b>
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>11610</b>	<b>66,5%</b>
<b>Sonstiges Sondergebiet</b>	<b>5845</b>	<b>33,5%</b>
<b>Summe</b>	<b>17455</b>	<b>100,0%</b>

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und deren Berücksichtigung**

Die auf den nachfolgend genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Bedeutung für die Planung inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter behandelt.

### **Räumliche Planung**

(Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung)  
(Regionalplan Münsterland vom 17.04.2025)  
(Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dülmen vom 26.06.1980)

Das BauGB regelt unter anderem die Aufgaben und Abläufe in der Bauleitplanung, wobei gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Dabei sind die in § 1a BauGB aufgeführten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Somit sind im Rahmen der Bauleitplanung die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu überprüfen. Darüber hinaus sind die Umweltauswirkungen auf weitere Schutzgüter wie Tiere, Pflanzen, Landschaft, die biologische Vielfalt (Arten- und Biotopschutz), Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschafts-

und Ortsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu beurteilen. Außerdem sind auch die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander zu bewerten.

Im Regionalplan wird der in Rede stehende räumliche Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt die betroffenen Flächen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »großflächiger Einzelhandel« dar.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bereits heute durch gewerbliche Nutzungen geprägte und vollständig versiegelte Fläche handelt, werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Umstrukturierung der gewerblichen Betriebe ermöglicht. Im Hinblick auf die noch nicht abzusehenden Entwicklungen im Einzelhandel soll eine größere Bandbreite an gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden. Aus diesem Grund werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahme des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters (REWE-Markt)), die Flächen im Plangebiet als Gewerbegebiete festgesetzt. Zudem wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,95 bestandssichernd festgesetzt. Darüber hinaus werden im Plangebiet Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Hecken festgesetzt.

### **Naturschutz**

(Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zurzeit geltenden Fassung)

(Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV.NRW.S.487) in der zurzeit geltenden Fassung)

§ 14 des BNatSchG definiert Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft. In § 30 Abs. 1 LNatSchG NRW werden hierzu ergänzend Eingriffstatbestände festgelegt. Gemäß der §§ 13 und 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot). Ansonsten ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahme). Sind gemäß § 18 BNatSchG auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Gemäß § 39 BNatschG ist es verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiter ist es verboten, wildlebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen [...] oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten und Lebensstätten wildlebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die Eingriffe in Natur und Landschaft vermindern. Dazu zählen die Festsetzung zum Erhalt und der Anpflanzung von Hecken sowie Baumanpflanzungen in Verbindung mit Stellplatzanlagen. Zudem werden allgemeine Vorgaben für Gehölzfällungen in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht keine Notwendigkeit für eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, da ein Eingriff in Natur und Landschaft durch den ursprünglichen Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig und bereits erfolgt ist. Auf Grund der heute fast vollständigen Versiegelung des Plangebietes ist nicht von einem weitergehenden Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Rahmen der 1. Änderung eine Flexibilisierung der bestehenden gewerblichen Nutzungen vorgesehen wird und damit keine zusätzliche Versiegelung entsteht. Auf eine gesonderte naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung kann daher verzichtet werden.

#### **Bodenschutz**

(Bundesbodenschutzgesetz: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der zurzeit geltenden Fassung)  
(Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) vom 09.05.2000 in der zurzeit geltenden Fassung)

Der § 1 des BBodSchG legt fest, dass die Funktion des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen ist. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Im LBodSchG werden ergänzend hierzu weitere landesspezifische Vorschriften aufgeführt, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden soll. Darüber hinaus sind Böden, welche besondere Bodenfunktionen erfüllen, besonders zu schützen. Auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist im Rahmen der planerischen Abwägung gem. § 4 Abs. 2 LBodSchG vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits heute nahezu vollständig versiegelte gewerblich genutzte Fläche. Entsprechend wird die GRZ bestandssichernd auf 0,95 festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass auf Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen für je 5 Stellplätze mindestens ein heimischer, großkroniger Laubbaum mit einem Pflanzbeet mit einer Mindestgröße von 8 qm fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Des Weiteren trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt und der Anpflanzung von heimischen Heckenstrukturen. Beim Altlastenkataster des Kreises Coesfeld wird das Plangebiet nicht als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt. In diesem Zusammenhang bestehen keine planungsrechtlich relevante stoffliche Belastung des Bodens bzw. keine konkreten Erkenntnisse oder besonderen Verdachtsmomente.

### **Wasser**

(Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zurzeit geltenden Fassung)  
(Landeswassergesetz NRW (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW. 2016, 559) in der zurzeit geltenden Fassung)

Gemäß § 1 WHG sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nachhaltig zu sichern sowie als nutzbares Gut zu schützen. Niederschlagswasser soll nach § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Abs. 1 WHG enthalten die §§ 77 ff. umfangreiche Erhaltungs- und Schutzvorschriften. Darüber hinaus sind in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des BauGB zu berücksichtigen und im übrigen Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise zu beachten.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Da das Plangebiet bereits in den innerstädtischen Siedlungsraum eingebunden ist, sind die erforderlichen Entsorgungsanlagen im Verlauf der umliegenden Erschließungsstraßen bereits vorhanden. Hinsichtlich der den Belangen des Wasserschutzes dienenden Anforderungen an die Beseitigung von Niederschlagswasser ist festzuhalten, dass die bereits bebauten Grundstücke vollständig an die bestehende Kanalisation im Mischsystem angeschlossen sind. Das Abwasser wird weiterhin über die Kanalisation geführt und in der Kläranlage geklärt.

### **Denkmalschutz**

(Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) vom 13.04.2022 in der zurzeit geltenden Fassung)

Bau- oder Bodendenkmäler sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt,

um den Erhalt und die Pflege der erhaltenswerten Kulturgüter zu gewährleisten. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Da sich das Plangebiet im Nahbereich einer archäologischen Fundstelle befindet, ist davon auszugehen, dass sich auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archäologische Substanz erhalten haben könnte. Daher befinden sich im Plangebiet vermutete Bodendenkmäler gem. § 2 (5) Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW). Da archäologische Funde bzw. Befunde insoweit nicht grundsätzlich auszuschließen sind, wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass in dieser Hinsicht die Regelungen der §§ 15 ff. DSchG NRW zu beachten sind.

### **Immissionsschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung u. a.)**

(Bundes-Immissionsschutzgesetz: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) vom 17. Mai 2013 in der zurzeit geltenden Fassung)

(Verkehrslärmschutzverordnung: Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (16.BImSchV) vom 12.06.1990 in der zurzeit geltenden Fassung)

(Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 in der zurzeit geltenden Fassung) (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) vom 18.08.2021 (GMBl S. 1050) in der zurzeit geltenden Fassung)

(DIN 18005 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau) Juli 2002)

Durch das BImSchG sollen Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) vorgebeugt werden. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohngebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gem. §§ 42 und 48 BImSchG wird die Bundesregierung zur Durchführung des BImSchG dazu ermächtigt, Rechtsverordnungen und allgemeine Verwaltungsvorschriften über Emissionswerte und Immissionswerte einschließlich der Verfahren zur Ermittlung sowie Maßnahmen zur Einhaltung dieser Werte und zur Überwachung und Messung zu erlassen.

Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unterliegen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u.a. die Belange des

Umweltschutzes und damit auch der Schallschutz zu berücksichtigen. Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die Anwendung der DIN 18005 empfohlen.

Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen.

Ein ausreichender Schallschutz gilt als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Dieser ist auch durch städtebauliche Maßnahmen, die der Lärmentstehung vorbeugen bzw. den Lärm mindern zu erreichen.

Die TA Luft konkretisiert u. a. die Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung von Geruchsimmissionen. Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung werden in Abhängigkeit von verschiedenen Nutzungsgebieten Immissionswerte als regelmäßiger Maßstab für die höchstzulässige Geruchsimmission festgelegt.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Im Rahmen der 1. Änderung werden sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO sowie Gewerbegebiete gemäß § BauNVO festgesetzt. Im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete der vorwiegenden Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aufgrund der Nachbarschaft der hier geplanten Gewerbegebiete auch zu bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld werden diese Betriebe weiter eingeschränkt, sodass hier in typisierender Betrachtungsweise lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind. Von einer Erhöhung gewerblicher Immissionen innerhalb der angrenzenden Bereiche ist daher nicht auszugehen.

Aufgrund der bereits heute im Plangebiet ansässigen Betriebe und den damit zusammenhängenden gewerblich bedingten Lärmquellen wird zudem darauf hingewiesen, dass der Immissionsschutz gegenüber der schutzwürdigen Wohnnutzung im Bestand durch Auflagen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgesichert ist.

## **2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Nachfolgend wird – bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter – die Beschreibung und Bewertung des Standortes, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, vorgenommen. Daran schließt sich die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung sowie bei Durchführung der Planung an.

Des Weiteren werden die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 13-19 BNatSchG behandelt und dabei die geplanten Maßnahmen, mit denen die festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden, erläutert. Weitere Inhalte des

Kapitels sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Abschließend werden die Auswirkungen beschrieben, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

## 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Derzeitiger Umweltzustand	
Prüfungsgegenstand	Plangebiet und Umgebung nach bestehendem Planungsrecht
<b>Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt</b>	<p><u>Wohnumfeld und Erholungsfunktion</u></p> <p>Das Plangebiet ist heute bereits überwiegend bebaut und ist insgesamt, wie auch die angrenzenden Bereiche entlang der Münsterstraße durch eine weitreichende Mischung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen gekennzeichnet. Der Schwerpunkt der im Plangebiet ansässigen Unternehmen liegt im Bereich des Einzelhandels und des Dienstleistungssektors. Städtebaulich wird dieser Bereich durch eingeschossige Hallenbauten mit Flachdach geprägt, deren Erschließung zur »Münsterstraße« oder zur Straße »Alter Ostdamm« ausgerichtet ist. Zudem ist das Plangebiet durch größere Stellplatz- bzw. Erschließungsflächen für die gewerblichen Nutzungen geprägt. Nördlich des Plangebietes, entlang der Anna-Katharina-Emmerick-Straße, erstreckt sich eine vorwiegend wohnbaulich genutzte Struktur. Weiter nördlich ausgehend von der Anna-Katharina-Emmerick-Straße sind dagegen weitere gewerbliche Nutzungen verortet. Östlich grenzt das Plangebiet an eine Grünfläche, die eine Übergangszone zu dem seit 15.01.2019 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 240 »Alte Badeanstalt« darstellt. Dieser Bereich ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« festgesetzt. Weiter östlich und damit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 240 folgt eine Wohnbebauung. Weiter südlich entlang der Münsterstraße sind dagegen größere Gewerbebetriebe verortet, die durch Park- und Anlieferflächen ergänzt werden. Westlich des Plangebietes, entlang der Münsterstraße, setzt sich die Mischnutzung aus Wohn- und Gewerbebauten fort.</p> <p>Derzeit kommt dem Plangebiet keine Wohnumfeld- und landschaftsgebundene Naherholungsfunktion zu, da es sich hier um vollständig versiegelte und gewerblich genutzte Bereiche handelt.</p> <p><u>Gesundheit und Wohlbefinden</u></p> <p>Entsprechend einer Ermittlung des von der Münsterstraße auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms bewegt sich dieser an der westlichen Grenze des Plangebietes auf dem Niveau der Grenzwerte für Gewerbegebiete der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (16. BImSchV) von 69 dB(A) für den Tageszeitraum und 59 dB(A) für den Nachtzeitraum. Demnach ist von einer Wahrung gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnissen in Bezug auf die Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebietes auszugehen.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240 »Alte Badeanstalt« wurde die Immissionsvorbelastungen der Gewerbebetriebe einschließlich bestehender Park- und Lagerflächen, technischen Anlagen,</p>

	<p>Anlieferverkehren etc. der innerhalb des Plangebietes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes »Alte Badeanstalt« vorhandenen Gewerbebetriebe<sup>18</sup> und nach den Immissionsrichtwerten der TA Lärm mit 55/40 dB(A) tags/nachts bewertet. Ergebnis ist, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des benachbarten Vorhabens eingehalten werden. Lediglich nachts kann der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) an den Baufeldern WA 1h und WA 2e um bis zu 2,3 dB überschritten werden. Die maßgeblichen Geräusche aus den Überschreitungen resultieren aus dem Parkplatz des Schnellrestaurants (McDonald's). Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur östlichen Grenze des Schnellrestaurants (McDonald's) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 240 eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 80,60 m und Maximalhöhe von 81,60 m über Normalhöhennull festgesetzt.</p>
<b>Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten und Biotopschutz</b>	<p>Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch die bestehenden Baukörper einschließlich der zugehörigen Stellplatzanlagen sowie Zuwegungen geprägt und ist somit überwiegend versiegelt. Bepflanzungen sind nur vereinzelt entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze vorzufinden. Zudem befinden sich innerhalb der jeweiligen Stellplatzanlage, vereinzelt Baumanpflanzungen.</p> <p>Innerhalb des Untersuchungsraums befinden sich keine Biotopkatasterflächen, Schutzgebiete oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete.<sup>19</sup></p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>20</sup> ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren. In vorliegendem Fall wurden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage geprüft (Stufe I). Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS)<sup>21</sup> des LANUK im April 2025 kommen im Bereich des Messtischblattes 4109 (Quadrant 4) potentiell 41 planungsrelevante Arten vor. Dazu gehören unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensräume (Gärten, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Parkanlagen und Gebäude) 14 Fledermaus- und 27 Vogelarten. Laut der Landschaftsinformationssammlung @LINFOS<sup>22</sup> befinden sich keine Fundorte planungsrelevanter Arten im und um das Plangebiet.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits im derzeitigen Zustand nahezu vollständig versiegelt und großflächig durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Aus diesem Grund sowie aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung im Plangebiet kann von einer Nicht-Betroffenheit von geschützten Arten ausgegangen werden. Eine weitergehende Betrachtung artenschutzrechtlicher Aspekte ist daher nicht erforderlich.</p>

<sup>18</sup> afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Lärmgutachten Bebauungsplan Nr. 240 »Alte Badeanstalt« Dülmen, Haltern am See 15.03 2018

<sup>19</sup> Landesamt für Natur, Umwelt- und Klima Nordrhein-Westfalen: Fachportal Schutzwürdige Biotope in NRW, 2016

<sup>20</sup> 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

<sup>21</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen:

[https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/41094?gaert=1&geb\\_aeu=1](https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/41094?gaert=1&geb_aeu=1), 11.04.2025

<sup>22</sup> <http://linfos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos.extent>, 11.04.2025

	<p>Konkret weisen die derzeit im Plangebiet befindlichen Gebäude lediglich eine geringe Eignung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte auf. Zudem liegen intensive Störungen durch menschliche Aktivitäten vor, die zu einer geringen Habitateignung des Plangebietes für gebäudenutzende Fledermäuse führt. Ein Vorkommen baumhöhlennutzender Fledermausarten kann aufgrund der geringen Stammdurchmesser der Bäume im Plangebiet ausgeschlossen werden. Auch als Jagdrevier stellt das Plangebiet keinen essentiellen Lebensraumbestandteil für Fledermäuse dar. Hinsichtlich planungsrelevanter Vogelarten stellt das Plangebiet aufgrund seiner naturfernen Lebensraumausstattung sowie der Vorbelastungssituation durch anthropogene Einflüsse in Form von Lärm, Unruhe und Verkehr keinen essentiellen Lebensraum dar. Ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet kann daher ausgeschlossen werden. In Bezug auf sonstige Arten mit potenziellen Betroffenheiten (Reptilien und Amphibien) ist festzuhalten, dass das Plangebiet in seiner Beschaffenheit und dem derzeitigen Zustand keine geeigneten Lebensräume bietet.</p>
<p><b>Fläche</b></p>	<p>Das Plangebiet ist heute bereits überwiegend bebaut und ist insgesamt, wie auch die angrenzenden Bereiche entlang der Münsterstraße durch eine weitreichende Mischung unterschiedlicher Nutzung gekennzeichnet. Städtebaulich wird dieser Bereich durch eingeschossige Hallenbauten mit Flachdach geprägt. Zudem ist das Plangebiet durch größere Stellplatz- bzw. Erschließungsflächen für die gewerblichen Nutzungen geprägt. Innerhalb der Stellplatzanlagen sind zudem vereinzelt heimische, großkronige Laubbäume verortet. Darüber hinaus sind entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze Heckenstrukturen vorzufinden. Ansonsten sind die Flächen nahezu vollständig versiegelt. Somit verfügt das Gebiet über einen insgesamt hohen Versiegelungsgrad.</p> <p>Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 1,7 ha. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen ist der betroffene Bereich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe« dargestellt. Mit Abschluss der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel« für den bestehenden REWE-Markt sowie als gewerbliche Baufläche für die Bereiche nördlich und südlich des REWE-Marktes.</p>
<p><b>Boden</b></p>	<p><u>Geologie</u></p> <p>Bei den vorliegenden Bodentypen ist das Plangebiet zweigeteilt: Bei dem vorderen Bereich unmittelbar entlang und damit parallel zur Münsterstraße wird das Plangebiet durch die Pseudogley-Braunerde charakterisiert, bei der die Bodenart als stark lehmig-sandig mit einem schwachen Staunäseeinfluss beschrieben wird. Der daran anschließende hintere Planbereich wird dagegen durch den Bodentyp Podsol-Braunerde bestimmt sowie als lehmig-sandige Bodenart beschrieben, die über keinen Staunäseeinfluss verfügt.<sup>23</sup></p> <p><u>Nutzung des Bodens</u></p> <p>Im derzeitigen Zustand ist das Plangebiet gewerblich geprägt und</p>

<sup>23</sup> Geologischer Dienst NRW: Bodenkarte von NRW

	<p>entsprechend fast vollständig versiegelt.</p> <p><u>Vorbelastungen</u> Über eine planungsrechtlich relevante stoffliche Belastung des Bodens bestehen keine konkreten Erkenntnisse oder besonderen Verdachtsmomente.</p>
<b>Wasser</b>	<p><u>Fließgewässer / Oberflächengewässer</u> Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer oder Oberflächengewässer.</p> <p>Südwestlich des Plangebietes und damit außerhalb des Geltungsbereiches ist ein Regenrückhaltebecken verortet, welches insbesondere der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers des unmittelbar benachbarten Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 240 »Alte Badeanstalt«) dient. Zudem erfolgt ausgehend vom genannten Regenrückhaltebecken eine gedrosselte Einleitung an den bestehenden Verlauf des Tiberbachkanals (offener Regenwasserkanal), der sich südlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 30 Metern befindet und durch ortsbildprägende Grünstrukturen im Rahmen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 00/5 »Münsterstraße / Alter Ostdamm« erhalten wird.</p> <p><u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt vollständig im Grundwasserkörper »Dülmen-Schichten /Nord « (ID 278_12). Innerhalb des Plangebietes ist allerdings von keinem Einfluss durch Grundwasser auszugehen.<sup>24</sup></p> <p><u>Wasserschutzgebiete</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet (Fachinformationssystem ELWAS, Abfrage Februar 2025).</p> <p><u>Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisiko / Starkregengefahrenkarte</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem festgesetzten oder sonstigen Überschwemmungsgebiet (Fachinformationssystem ELWAS, Abfrage Februar 2025).</p> <p>Die Hochwassergefahren- und -risikokarten geben Auskunft darüber, in welchen Bereichen ein signifikantes Hochwasserrisiko gemäß § 73 WHG besteht. Für das Plangebiet und seine Umgebung liegen keine Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten vor.</p> <p>Die Auswertung der Starkregengefahrenkarte zeigt, dass bei extremen Starkregenereignissen (90 mm/h) Wasserhöhen von maximal 10 cm bis 50 cm (ohne nennenswerte Fließgeschwindigkeiten) auf einzelnen Flächen innerhalb des Plangebietes erreicht werden. Hierbei handelt es sich vereinzelt um die Bereiche, wo derzeit Stellplatzanlagen des heutigen Möbel- und Bettenmarktes (JYSK-Markt), des ehemaligen und leerstehenden Kfz-Servicebetriebes (A.T.U- Filiale), des Schnellrestaurants (McDonald's) sowie die Anlieferung des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters (REWE-Markt) verortet ist.</p>

<sup>24</sup> Fachinformationssystem ELWAS (2024): Grundwasserkörper, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Gewässersystem und Gewässerstrukturgüte, Hochwassergefahrenkarten

<b>Luft und Klima</b>	<p><u>Klimatope und Lokalklima</u></p> <p>Das gesamte Plangebiet wird dem Gewerbe-, und Industrieklima zugeordnet<sup>25</sup>. Gewerbe- und vor allem Industrieflächen sind aufgrund der Abwärmeproduktion, des meist hohen Versiegelungsgrades und der dichten Bebauung durch Überwärmung gekennzeichnet. Je nach Baukörper kann das Windfeld stark beeinflusst werden. Negative Auswirkungen auf das Umfeld ergeben sich ebenfalls durch Lärm- und Schadstoffemissionen. Der Bereich nördlich des Geltungsbereiches ist ebenfalls dem Gewerbe- und Industrieklima (dicht) zuzuordnen, wogegen die Bereiche unmittelbar westlich und südlich des Plangebietes dem Vorstadtklimatop zugeordnet werden. Das Vorstadtklima bildet dabei einen Übergangsbereich zwischen den Klimaten der bebauten Flächen und den Klimaten des Freilandes, das Klima zeichnet sich hierbei insbesondere durch eine leichte Dämpfung der Klimaelemente Temperatur, Feuchte, Wind und Strahlung aus und die Windgeschwindigkeit ist dabei niedriger als im Freiland, aber höher als in der Kernstadt.</p> <p>Bei Betrachtung der klimatischen Gesamtsituation wird für das Plangebiet sowie für seine unmittelbar westlichen und nördlich angrenzenden Bereiche die thermische Situation als weniger günstig bewertet. Dagegen werden südlich sowie östlich des Plangebietes die umliegenden Grün- und Freiflächen als sehr hohe thermische Ausgleichsfunktion bewertet.</p> <p>Hinsichtlich verkehrsbedingter Luftschadstoffe gilt die Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV als ausreichend zum Schutz der menschlichen Gesundheit. Die lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung sind von der Lage im Siedlungsbereich abhängig. Das Plangebiet grenzt an die viel befahrene Münsterstraße an. Demnach ist unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens und der heutigen Zusammensetzung der auf den Straßen verkehrenden Kraftfahrzeuge (Überwiegen von Verbrennungsmotoren) mit erhöhten Luftschadstoffen zu rechnen. Diese sind jedoch einerseits vom individuellen Verkehrsverhalten der Verkehrsteilnehmer abhängig und andererseits in einem Vergleich zu der Fahrt zu einem nicht-integriert liegenden Standort zu relativieren. Darüber hinaus sind in unmittelbarer Umgebung (insbesondere nördlich des Plangebietes) weitere Gewerbebetriebe verortet, von denen potenzielle Luftschadstoffe ausgehen können. Detaillierte Angaben zur lufthygienischen Situation im Plangebiet liegen nicht vor. Messorte der Luftqualitätsüberwachung des LANUK sind im Umfeld nicht vorhanden. Die nächste Messstation befindet sich in Münster.<sup>26</sup></p>
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	<p>Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsgefüges der Stadt Dülmen. Der Geltungsbereich als nahezu vollständig versiegelte Fläche wird durch eingeschossige großflächige Hallenbauten mit Flachdach geprägt und hebt sich städtebaulich von den unmittelbar angrenzenden Wohn- und Geschäftshäusern mit vorwiegend Satteldächern und privaten Gartenflächen teilweise ab. Die entlang der Münsterstraße vereinzelt verorteten Laubbäume im Zusammenhang mit den jeweiligen Stellplatzanlagen sind prägende Merkmale des Plangebietes. Da das</p>

<sup>25</sup>LANUK Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem Klimaanpassung

<sup>26</sup> LANUK Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: Tabelle der Messstellen

	<p>Plangebiet heute bereits überwiegend bebaut ist und insgesamt, wie auch die angrenzenden Bereiche entlang der Münsterstraße durch eine weitreichende Mischung unterschiedlicher gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung gekennzeichnet wird, ist die Bedeutung des Landschaftsbildes als gering einzustufen.</p> <p>Sichtbeziehungen liegen allenfalls im Hinblick auf die vorhandenen Straßenzüge sowie die umgebende Bebauung vor. Bei diesen handelt es sich allerdings nicht um Sichtbeziehungen im Sinne weithin sichtbarer städtebaulich relevanter Strukturen mit Strahlkraft oder identitäts- stiftender Funktion.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich einer archäologischen Fundstelle. Daher ist davon auszugehen, dass sich auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archäologische Substanz erhalten haben könnte. Unterirdische Leitungsinfrastruktur befindet sich in Form von Gas-, Strom- und Wasserleitungen sowie Telekommunikationsinfrastruktur, die der entsprechenden Erschließung der einzelnen Gebäude dienen, innerhalb des Plangebietes.</p>
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern / Wechselwirkungen</b>	<p>Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen hinsichtlich ihrer Ausprägung und Funktion Wechselwirkungen, die sich auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt sowie auf den Boden- und Wasserhaushalt auswirken.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits heute nahezu vollständig versiegelt und durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Demnach sind keine besonderen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern erkennbar.</p>

## 2.2 Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt wird, besteht weiterhin die Möglichkeit der Entwicklung des Plangebietes als Gewerbe- und Einzelhandelsstandort für Betriebe entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 00/5 »Münsterstraße / Alter Ostdamm« innerhalb des nördlichen Teilbereiches. Durch diese gewerbliche Nutzung würden keine besonderen Qualitäten eines Lebensraumes für Tiere und Pflanzen entstehen. Auch sind keine Änderungen in Hinblick auf Bodenversiegelung, Immissionen und erhöhte Verkehrsströme erkennbar.

## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b BauGB ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu erstellen. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB zu beschreiben.

### 2.3.1 Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Prüfungsgegenstand	Bewertung des Umweltzustands
<p><b>Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt</b></p>	<p><u>Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion</u>            Da das Plangebiet bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist, führt die Änderung des Bebauungsplanes und damit die geplante Umstrukturierung der gewerblichen Betriebe zu keinem Verlust an zuvor baulich nicht genutzten Flächen. Im Hinblick auf die schutzgutbezogenen Funktionen ist daher festzuhalten, dass diese weder im heutigen noch im Zustand nach Umsetzung der Planung im Untersuchungsraum vorgehalten werden. Wesentliche negative Auswirkungen sind demnach durch eine Umsetzung der Planung auszuschließen.</p> <p>Im Hinblick auf die Funktionen Freizeit und Erholung ist festzuhalten, dass das Plangebiet diese bereits im heutigen Zustand nicht erfüllt und sich dies auch nach Umsetzung der Planung nicht ändern wird. Dennoch ist festzuhalten, dass für diese Funktionen im weiteren Umfeld des Plangebietes ausreichende Freiflächen vorgehalten werden.</p> <p><u>Menschliche Gesundheit</u>            Hinsichtlich der potenziellen Gefahren für die menschliche Gesundheit, die infolge von Starkregenereignissen im Plangebiet auftreten können, wird an dieser Stelle auf die entsprechenden Ausführungen zum Schutzgut Wasser verwiesen.</p> <p>Bezüglich des Einflusses von Lärm auf die menschliche Gesundheit ist hervorzuheben, dass die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplanes eine planungsrechtliche Flexibilisierung der bereits heute bestehenden gewerblichen Nutzungen und damit grundsätzlich keine neuen Baurechte für verkehrsentensive Nutzungen vorsieht. Entsprechend kann nicht von einer Verkehrszunahme und einer daraus resultierenden erhöhten Verkehrslärmbelastung ausgegangen werden. Entsprechend entstehen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.</p> <p>Durch die vorgesehene Umstrukturierung der gewerblichen Betriebe im Rahmen der 1. Änderung gehen keine zusätzlichen relevanten Emissionen (Schadstoffe, Licht, Wärme, Strahlung, Luftverunreinigung) aus, die eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch, insbesondere der menschlichen Gesundheit, darstellen würden.</p> <p><u>Planbedingte Auswirkungen</u>            Die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Umstrukturierung der bereits zuvor zulässigen Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe begründet keine Veränderung bezüglich der durch ihre Nutzung zu erwartenden Auswirkungen.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkungen</u>            Durch die mit der Planung geschaffenen neuen Baurechte ist im Zuge einer möglichen Umsetzung mit einer unveränderten vorübergehenden Belästigung in der Erschließungs- und Bauphase durch Bau- und</p>

	<p>Verkehrslärm zu rechnen. Diese sowie auch sonstige belästigende Risiken (z.B. Geruch, Erschütterung, Staub) können zwar tagsüber temporär an der benachbarten Wohnbebauung auftreten, stellen aber keine unzumutbare Belästigung dar.</p> <p><u>Schalltechnische Auswirkungen</u>                  Da der Standort bereits heute gewerblich genutzt wird, sind keine zusätzlichen Schallimmissionen im Rahmen der vorgesehenen Umstrukturierung der bestehenden Gewerbeflächen zu erwarten.</p> <p>Bei den gewerblich bedingten Lärmquellen ist zudem zu ergänzen, dass der Immissionsschutz gegenüber der schutzwürdigen Wohnnutzung im Bestand durch Auflagen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgesichert ist.</p> <p>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebietes bleiben somit gewährleistet.</p> <p><b><u>Bewertung</u></b>  <b>Zusammenfassend sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch als gering einzustufen.</b></p>
<p><b>Tiere und Pflanzen,                  Landschaft, Arten- und                  Biotopschutz</b></p>	<p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Die in Rede stehende Fläche ist bereits in der aktuellen Form fast vollständig versiegelt, sodass von ihr keine wesentlichen positiven Beiträge zur Erhaltung oder Entwicklung von Natur und Landschaft ausgehen. In Folge der Umsetzung der Planung ist eine geringfügige Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, jedoch entsteht hierdurch keine zusätzliche Flächenversiegelung, da die betreffenden Flächen bereits vollständig versiegelt sind. Versiegelungsfreie Bereiche werden zudem weiterhin durch die Festsetzung von Anpflanzungen sowie die Erhaltung von Hecken entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan weiterhin fest, dass bei einer Stellplatzanlage von mehr als 4 Stellplätze, pro 5 Stellplätze ein Baum anzupflanzen ist.</p> <p>Aufgrund der bereits heutigen gewerblichen Nutzung des Plangebietes kann von einer Nicht-Betroffenheit von geschützten Arten ausgegangen werden. Insbesondere da hier intensive Störungen durch menschliche Aktivitäten vorliegen, die eine geringe Eignung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte aufweisen. Zudem handelt es sich hierbei weiterhin um eine naturferne Lebensraumausstattung mit entsprechenden anthropogenen Einflüssen in Form von Lärm, Unruhe und Verkehr, die auch zukünftig keinen essentiellen Lebensraum darstellen.</p> <p>Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht keine Notwendigkeit für eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Insbesondere vor dem Hintergrund des ohnehin, auch im heutigen Zustand, geringen Beitrages des Plangebietes im Hinblick auf die genannten Schutzgutfunktionen, sind keine weitergehenden Eingriffe in das Schutzgut festzustellen. Auf eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung konnte daher verzichtet werden.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkungen</u></p> <p>In Folge einer Umsetzung der Planung sind kaum bis keine bauzeitbedingten temporären Auswirkungen durch Lärm- und</p>

	<p>Staubbelästigungen zu erwarten. Sofern Bauaktivitäten vorgenommen werden, sind diese sowie sonstige Störfaktoren lediglich auf die Tagstunden beschränkt.</p> <p><b><u>Bewertung</u></b> <b>Zusammenfassend sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Arten und Biotopschutz als gering einzustufen.</b></p>
<p><b>Fläche</b></p>	<p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Flexibilisierung der Nutzung bestehender Gewerbeflächen vorgesehen. Da das Plangebiet bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist, werden durch das Vorhaben keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.</p> <p>Durch die Nutzung bestehender Flächen entspricht das Vorhaben ausdrücklich dem allgemeinen Leitziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB). Die mit der Planung verbundene Umstrukturierung bereits bestehender gewerblicher Flächen leistet damit einen Beitrag zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiraum beziehungsweise bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich, da weitere Flächen im Siedlungsbereich nicht unmittelbar zur Verfügung stehen.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkfaktoren</u></p> <p>Die mögliche Umsetzung der Planung betrifft die Flächen innerhalb des Plangebietes. Eine vorübergehende Flächeninanspruchnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgt weder für Baustraßen noch für Lager- und Arbeitsflächen.</p> <p><b><u>Bewertung</u></b> <b>Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche als gering einzustufen.</b></p>
<p><b>Boden</b></p>	<p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Der Boden im Plangebiet ist stark anthropogen geprägt und bereits nahezu vollständig versiegelt. Die Umsetzung der Planung hat auf die bodenbezogenen Funktionen keine Auswirkungen, da durch die vorgesehene Umstrukturierung bestehender gewerblicher Flächen innerhalb der bestehenden Baukörper, sich das Plangebiet hinsichtlich der vorzufindenden Bodenbeschaffenheit nicht verändern wird. Die genannten Schutzgutfunktionen werden vom Plangebiet auch im heutigen Zustand nicht bzw. lediglich teilweise erfüllt; dies wird sich auch nach Umsetzung der Planung nicht ändern. Das Plangebiet bildet nach wie vor einen Standort wirtschaftlicher Aktivitäten.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkfaktoren</u></p> <p>Da der Boden bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist, können während einer möglichen Bau- bzw. Umbauphase etwaige Gefährdungen des Bodens durch Verdichtung oder Verschmutzung grundsätzlich relativiert werden.</p>

	<p><b><u>Bewertung</u></b></p> <p><b>Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden als gering einzustufen.</b></p>
<p><b>Wasser</b></p>	<p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Ein wesentlicher Beitrag im Hinblick auf die schutzgutbezogenen Funktionen geht von dem Plangebiet weder heute noch nach Umsetzung der Planung aus. Bereits heute ist dieser nahezu vollständig versiegelt, sodass die entsprechenden Bereiche nicht oder nur in geringem Maße zur Sicherstellung der schutzgutbezogenen Funktionen beitragen.</p> <p>Hinsichtlich der den Belangen des Wasserschutzes dienenden Anforderungen an die Beseitigung von Niederschlagswasser ist festzuhalten, dass die bereits bebauten Grundstücke vollständig an die bestehende Kanalisation im Mischsystem angeschlossen sind. Im Zuge der Überplanung des bestehenden Planungsrechts ist eine geringfügige Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, jedoch entsteht hierdurch keine zusätzliche Flächenversiegelung, da die betreffenden Flächen bereits vollständig versiegelt sind. Versiegelungsfreie Bereiche werden zudem weiterhin durch die Festsetzung von Anpflanzungen sowie die Erhaltung von Hecken entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze planungsrechtlich gesichert. Auf diesen Flächen ist die Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Das Abwasser kann weiterhin über die Kanalisation geführt und in der Kläranlage geklärt werden.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkfaktoren</u></p> <p>Bezüglich der bauzeitbedingten und betriebsbedingten Verschmutzungsgefährdungen als Folge der Umsetzung der Planung kann aufgrund der guten technischen Vermeidungsmöglichkeiten nach dem Stand der Technik davon ausgegangen werden, dass kein relevantes Gefährdungspotenzial besteht.</p> <p><b><u>Bewertung</u></b></p> <p><b>Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser als gering einzustufen.</b></p>
<p><b>Luft und Klima</b></p>	<p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Der Bebauungsplan sieht den Erhalt sowie die Anpflanzung von Heckenstrukturen entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze vor. Zudem setzt der Bebauungsplan weiterhin fest, dass auf Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen für je 5 Stellplätze ein heimischer, großkroniger Laubbaum anzupflanzen ist. Diese Grünflächen leisten einen geringfügig positiven Beitrag zu den lokalklimatischen Bedingungen innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Bei der im Plangebiet bestehenden Bebauung handelt es sich weitgehend um großflächige Baukörper mit jeweils einem Geschoss in offener Bauweise, sodass nach Umsetzung der Planung allenfalls positive Auswirkungen auf die Belüftung zu erwarten sind und diese demnach weiterhin gesichert werden kann. Da keine zusätzliche Versiegelung durch das Vorhaben angestrebt wird, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Da es sich zudem bei dem Vorhaben lediglich um eine Umstrukturierung</p>

	<p>gewerblicher Flächen handelt, ist von keinem nennenswerten Mehrverkehr auszugehen. Zudem ist vor dem Hintergrund allgemeiner technischer Weiterentwicklungen in der Automobilindustrie von einer tendenziell rückläufigen Feinstaubbelastung (bspw. durch neue Motorentechnik) auszugehen. Dementsprechend ist unter Bezugnahme auf das beabsichtigte Vorhaben keine Mehrbelastung an Luftschadstoffen zu erwarten.</p> <p>Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass von dem Plangebiet auf Grund seiner Lage und der Ausstattung (bereits heute stark versiegelt, Lage im Siedlungsgefüge) keine positiven makroklimatischen Auswirkungen ausgehen. Die Umsetzung der Planung hat damit allenfalls geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zur Folge.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkungen</u></p> <p>Bauzeitbedingte Wirkungen im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben auf das Klima und die Lufthygiene sind vorübergehend durch kurzzeitige lokale Staubbelastungen durch die Bautätigkeiten und geringfügige Belastungen durch Abgasschadstoffe der Baufahrzeuge möglich.</p> <p><b><u>Bewertung</u></b></p> <p><b>Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft als gering einzustufen.</b></p>
<p><b>Landschafts- und Ortsbild</b></p>	<p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Im Zuge der Planumsetzung werden Umstrukturierungen bestehender gewerblicher Flächen vorgesehen. Die Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse werden im Wesentlichen bestandssichernd festgesetzt. Zudem werden Heckenstrukturen entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze zur Abgrenzung der bestehenden Wohn- und Freiraumstrukturen festgesetzt bzw. erhalten sowie die Baumanpflanzungen in Verbindung mit den jeweiligen Stellplatzanlagen der einzelnen Betriebe weiterhin planungsrechtlich gesichert. Durch die Umsetzung des Planvorhabens, wird das Landschaftsbild nicht berührt.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkungen</u></p> <p>Im Verlauf der durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten Planung ist während der Bauphase mit einer optischen Beeinträchtigung des Plangebietes und der angrenzenden Gebiete durch den Baubetrieb mit Baumaschinen zu rechnen. Eine vorübergehende Flächeninanspruchnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes ist jedoch weder für Baustraßen noch für Lager- und Arbeitsflächen vorgesehen.</p> <p><b><u>Bewertung</u></b></p> <p><b>Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft als gering einzustufen.</b></p>
<p><b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b></p>	<p><u>Planbedingte Auswirkungen</u></p> <p>Da sich das Plangebiet im Nahbereich einer archäologischen Fundstelle befindet, ist davon auszugehen, dass sich auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archäologische Substanz erhalten haben könnte und sich im Plangebiet vermutete Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW befinden. In Folge der Beachtung der Regelungen der §§ 15 ff. DSchG NRW sind negative Auswirkungen auf möglicherweise</p>

	<p>vorhandene archäologische Substanz nicht zu erwarten. Eine Beeinflussung der innerhalb des Plangebietes befindlichen Leitungsinfrastruktur ist bei Nutzungsänderungen unter Erhalt des baulichen Bestandes nicht zu erwarten. Ob und inwiefern bei der wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen die Leitungen beeinträchtigt werden, kann zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nicht abgesehen werden.</p> <p>Da die Böden innerhalb des Änderungsbereichs von geringer Bedeutung als Sachgut sind (geringe natürliche Ertragsfähigkeit) und sich darüber hinaus die vorzufindende Bodenbeschaffenheit nicht verändern wird, ist keine negative Beeinflussung von Sachgütern durch die Planung zu erwarten.</p> <p><u>Bauzeitbedingte Wirkungen</u></p> <p>Im Falle der Umsetzung des neugeschaffenen Planungsrechts könnten während der Bautätigkeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, die unverzüglich anzuzeigen sind. Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Durch eine den technischen Anforderungen entsprechende und umsichtige Bauausführung ist das Risiko von Schäden an den bestehenden Gasleitungen als gering einzustufen.</p> <p><b><u>Bewertung</u></b> <b>Eine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstiger Sachgüter ist somit nicht zu erwarten.</b></p>
<p><b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b></p>	<p>Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen hinsichtlich ihrer Ausprägung und Funktion Wechselwirkungen, die sich auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt sowie auf den Boden- und Wasserhaushalt auswirken.</p> <p>Sekundäre Wechselwirkungen sind die Verringerung des Lebensraums von Tier- und Pflanzenarten, die Herabsetzung der Grundwasserneubildung und -speicherung, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation, der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die landwirtschaftliche Produktion und der Funktion als Lebens- und Erholungsraum.</p> <p><b><u>Bewertung</u></b> <b>Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.</b></p>

### 2.3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Umstrukturierung gewerblicher, bereits nahezu vollständig versiegelter Flächen. Darüber hinaus werden die Heckenstrukturen entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze zur Abgrenzung der benachbarten Wohn- und Freiraumstrukturen sowie Baumstandorte in Zusammenhang mit den jeweiligen Stellplatzanlagen im Rahmen der 1. Änderung planungsrechtlich gesichert. Demnach ist von keinen Einschränkungen für die lokale Flora und Fauna sowie für die biologische Vielfalt auszugehen.

Da die in Rede stehende Fläche bereits in der aktuellen Form fast vollständig versiegelt ist, gehen von ihr keine wesentlichen positiven Beiträge zur Erhaltung oder Entwicklung von Natur und Landschaft aus. In Folge der Umsetzung der Planung, kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des ohnehin, auch im heutigen Zustand, geringen Beitrages des Plangebietes ist das Vorhaben durch keine Besonderheiten gekennzeichnet, die zu einer erheblichen Nutzung der natürlichen Ressourcen führen wird.

### **2.3.3 Art und Menge an Emissionen**

Die Art und Menge der im Gebiet entstehenden bzw. zu erwartenden Emissionen sind abhängig von den tatsächlich im Gebiet realisierten Nutzungen und deren spezifischem Emissionsverhalten. Es ist daher davon auszugehen, dass sich diese im Rahmen der zulässigen und für Sonder- bzw. Gewerbegebiete üblichen Rahmenbedingungen unter entsprechender Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungsbeschränkungen halten. Dabei ist nicht zu erwarten, dass sich das Emissionsniveau wesentlich vom derzeitigen Stand unterscheidet.

### **2.3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle stehen in Abhängigkeit von den tatsächlich im Gebiet realisierten Nutzungen und ihrem spezifischen Abfallaufkommen. Insoweit ist allgemein davon auszugehen, dass sich diese in einem für die betreffenden Gebiete üblichen Rahmen halten. Die Entsorgung und Verwertung der durch den Bau, und durch die Kundschaft anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, Verordnungen sowie der städtischen Satzung über die Abfallentsorgung. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist nicht davon auszugehen, dass die im Plangebiet anfallenden Abfallmengen signifikant erhöht werden.

### **2.3.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen**

Ein Risiko für erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Unfälle oder Katastrophenfälle geht vom Plangebiet aufgrund der geplanten Nutzung nicht aus. Im relevanten Umfeld der Planung befinden sich zudem keine zu berücksichtigenden Störfallbetriebe.

### **2.3.6 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist derzeit nicht bekannt. Innerhalb der angrenzenden Flächen des Plangebietes sind keine Gebiete mit bestehenden Umweltproblemen oder Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorzufinden.

### **2.3.7 Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die Änderung des Bebauungsplanes wird voraussichtlich keine veränderten negativen Auswirkungen auf das Klima haben, da bereits heute von dem Plangebiet auf Grund seiner Lage und der Ausstattung (bereits heute stark versiegelt, Lage im Siedlungsgefüge) keine positiven makroklimatischen Auswirkungen ausgehen. Durch die geplante Umstrukturierung bereits bestehender gewerblicher Flächen und die damit lediglich geringfügigen Änderungen wird kein messbar wachsendes Verkehrsaufkommen erwartet. Der Klimawandel wird sich in Form von wachsenden Hitzebelastungen, zunehmenden Starkregenereignissen und verstärkter Trockenheit auswirken. Durch die Bebauung und Versiegelung sind, lokalklimatisch betrachtet, Aufwärmeeffekte wahrscheinlich, die jedoch aufgrund des beschränkten zulässigen Versiegelungsgrades sowie der bereits heute vorliegenden Situation keine erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima haben.

Im Zuge der Überplanung des bestehenden Planungsrechts ist eine geringfügige Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, jedoch entsteht hierdurch keine zusätzliche Flächenversiegelung, da die betreffenden Flächen bereits vollständig versiegelt sind. Versiegelungsfreie Bereiche werden zudem weiterhin durch die Festsetzung von Anpflanzungen sowie die Erhaltung von Hecken entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze planungsrechtlich gesichert. Außerdem wird festgesetzt, dass im Bereich von Stellplatzanlagen anzupflanzende Bäume mit einem mindestens 8 qm großen Pflanzbeet auszustatten sind.

Zudem gelten die neuen landesweiten Vorgaben für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen. Insbesondere gelten die Vorgaben der Bauordnung, welche seit dem 06. Juni 2024 durch die Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW) konkretisiert werden: Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) sind gemäß § 42a BauO NRW auf neu errichteten Dachflächen zu errichten. Dies gilt auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die nach dem 1. Januar 2026 begonnen wird. Mit der lokalen Produktion von Strom aus Erneuerbaren Energien werden CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden und somit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Als nutzbar wird dabei derjenige Teil der Dachfläche definiert, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen Gründen verwendet werden kann. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Zudem wird durch die allgemeine Zulässigkeit zur Anbringung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, Wärmepumpen sowie untergeordneten Bauteilen mit einer Höhe von bis zu maximal 2,0 m, unabhängig von der festgesetzten Gebäudehöhe, die Nutzung von erneuerbaren Energien, sowie darüber hinaus die Errichtung von sonstigen technischen Aufbauten nicht zu stark eingeschränkt.

### **2.3.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Es ist weder während der Bauphase noch durch den Betrieb des Vorhabens mit erheblichen Auswirkungen aufgrund freigesetzter Stoffe und Techniken zu rechnen. Die

Änderung des Bebauungsplanes wird zu keinem erheblichen Gebrauch umweltgefährdender Stoffe führen. Für die Nutzungsänderung der Gebäude und der versiegelten Flächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Stoffe und Techniken eingesetzt bzw. angewandt.

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln, ist einer der Grundsätze der Bauleitplanung. Bauleitpläne sollen aber auch gleichzeitig eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Ziel der Planung ist es daher, einerseits dem Bedarf an Gewerbe- und Einzelhandelsflächen nachzukommen und andererseits den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten. Vor diesem Hintergrund sind die im Folgenden aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

### **2.4.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

<b>Schutzgut</b>	<b>Geplante Maßnahme</b>
<b>Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt</b>	<p>Zur Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion wird im Bebauungsplan zur Eingrünung der gewerblich genutzten Flächen gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung der Erhalt bzw. die Anpflanzung von Heckenstrukturen entlang der nördlichen sowie östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Darüber hinaus wird auf den Stellplatzanlagen weiterhin planungsrechtlich gesichert, dass bei mehr als 4 Stellplätzen für je 5 Stellplätze mindestens ein heimischer, großkroniger Laubbaum anzupflanzen sowie dauerhaft zu erhalten ist, mit dem Ziel, das ungünstige Abstrahlverhalten auf den weitgehend versiegelten Stellplatzflächen zu vermindern und damit einer starken Aufheizung entgegen zu wirken. Neben den positiven klimaökologischen Effekten (Maximierung der Verschattungswirkung) leisten die Anpflanzungsmaßnahmen auch einen Beitrag zur optischen Durchgrünung des Plangebietes. Zur Wahrung einer städtebaulich verträglichen Gebäudestruktur wird im Bebauungsplan die offene Bauweise festgesetzt, um dem Entstehen überdimensionierter, zusammenhängender Baukörper entgegenzuwirken.</p> <p>Während der Bauphase sind die gesetzlichen Arbeitsschutz- und Sicherheitsvorschriften, die Bestimmungen der Baumaschinenlärm-Verordnung und die baulich-technischen Anforderungen an die Bauvorhaben der Landesbauordnung einzuhalten.</p> <p>Ebenso werden die festgesetzten Gewerbegebiete dahingehend eingeschränkt, dass hier in typisierender Betrachtungsweise lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind, sodass mit einer grundsätzlichen Veränderung der Emissionen im Vergleich zur Ursprungsplanung nicht zu rechnen ist.</p>

<p><b>Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz</b></p>	<p>Entlang der nördlichen sowie östlichen Plangebietsgrenze werden Heckenstrukturen vorgesehen, um sowohl Übergänge zu schaffen, eine gestalterische Einrahmung des Gewerbegebietes vorzunehmen und dieses ökologisch aufzuwerten. Zudem dient die Anpflanzung der Hecken der Herstellung eines Sichtschutzes gegenüber den unmittelbar nördlich angrenzenden Gärten der Wohnbebauung im Bestand.</p> <p>Die Baumanpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlagen der jeweiligen Betriebe fördert die Biodiversität, indem sie Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Gleichzeitig tragen die Bäume zur Luftreinhaltung bei, indem sie CO<sub>2</sub> binden und Schadstoffe filtern.</p> <p>Da von einer Nicht-Betroffenheit von geschützten Arten ausgegangen werden kann, werden lediglich allgemeine artenschutzrechtliche Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen (Vorgaben für Gehölzfällungen) in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><b>Fläche</b></p>	<p>Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich Umstrukturierungen bestehender Gewerbeflächen vorgesehen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht keine Notwendigkeit für eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Außerdem ist das Plangebiet bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist, demnach werden durch das Vorhaben keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Auf eine gesonderte naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung kann daher verzichtet werden.</p>
<p><b>Boden</b></p>	<p>Innerhalb der Gewerbegebiete sowie des Sondergebiets wird durch die Festsetzung zum Erhalt und der Anpflanzung von Bepflanzungen ein Beitrag zur Abmilderung der Aufwärmeeffekte sowie der Auswirkungen von Starkregenereignissen geleistet. Ebenso wird hierdurch eine vollständige Versiegelung des Plangebiets verhindert.</p> <p>Zur Vermeidung und Minderung der negativen Auswirkungen während der Baumaßnahmen sind bei allen durchzuführenden Bodenarbeiten die Regelungen der hierfür geltenden Bestimmungen sowie die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung einzuhalten. Somit wird ein schonender Umgang mit dem Boden gewährleistet.</p>
<p><b>Wasser</b></p>	<p>Im Zuge der Überplanung des bestehenden Planungsrechts ist eine geringfügige Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, jedoch entsteht hierdurch keine zusätzliche Flächenversiegelung, da die betreffenden Flächen bereits vollständig versiegelt sind. Versiegelungsfreie Bereiche werden zudem weiterhin durch die Festsetzung von Anpflanzungen sowie die Erhaltung von Hecken entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze planungsrechtlich gesichert. Auf diesen Flächen ist die Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Die Festsetzung einer offenen oder dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Fläche von mindestens 8 qm um den Stamm innerhalb der Stellplatzflächen gewährleistet die Versickerung von Niederschlagswasser im Wurzelbereich.</p>
<p><b>Luft und Klima</b></p>	<p>Durch das Vorhaben ist während der Bau- und Betriebsphase eine relevante Betroffenheit des Wirkungsgefüges nicht erkennbar. Die innerhalb weitgehend versiegelter Stellplatzanlagen anzupflanzenden standortgerechten Baumarten tragen insbesondere dazu bei, das</p>

	ungünstige Abstrahlverhalten zu vermindern und einer starken Aufheizung entgegenzuwirken. Um die Verschattungswirkung zu maximieren, sind die Bäume möglichst im räumlichen Zusammenhang anzuordnen.
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Abgrenzung der unmittelbar befindlichen Wohnbebauung nördlich sowie östlich des Plangebietes werden im Bebauungsplan an den jeweiligen Plangebietsgrenzen Heckenpflanzungen vorgesehen. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen und der maximalen Anzahl an Vollgeschossen wird die Höhenentwicklung im Plangebiet begrenzt und somit die Fernwirkung des Vorhabens reduziert.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis auf die §§ 15 ff. DSchG NRW in Bezug auf das vermutete Bodendenkmal aufgenommen. Zur Vermeidung und Minderung der negativen Auswirkungen während der Baumaßnahmen sind die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten. Im Hinblick auf die vorhandenen Gas-, Strom- und Wasserleitungen ist festzuhalten, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine neuen und konkreten Baumstandorte im Bereich der bestehenden Leitungen festsetzt.

#### 2.4.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht keine Notwendigkeit für eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, da ein Eingriff in Natur und Landschaft durch den ursprünglichen Bebauungsplan sowohl bereits zulässig als auch erfolgt ist. Auf Grund der heute fast vollständigen Versiegelung des Plangebietes ist nicht von einem weitergehenden Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Rahmen der 1. Änderung lediglich eine Umstrukturierung der bestehenden Gewerbeflächen vorgesehen wird und damit keine zusätzliche Versiegelung entsteht. Auf eine gesonderte naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung kann daher verzichtet werden. Dennoch sieht der Bebauungsplan einzelne Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen vor (siehe Kapitel 2.4.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung).

#### 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB besteht im Rahmen des Umweltberichtes die Pflicht, unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen.

Da es sich bei der anvisierten Planung sowohl um die Sicherung von bestehenden Nutzungen als auch um eine Nutzungsänderung bestehender gewerblicher Flächen handelt, wäre die Umsetzung der Planung an anderer Stelle mit einem erheblich höheren Aufwand sowie einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verbunden, die den allgemeinen stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen widersprächen. Die Frage nach anderweitigen Planungsmöglichkeiten stellt sich insofern nicht.

Unter der Berücksichtigung der Anbindung des Plangebietes an das bestehende Verkehrsnetz, des Erhalts eines großflächigen Einzelhandelsstandortes zur wohnungsnahen Nahversorgung sowie der Flexibilisierung von gewerblichen Nutzungen ergeben sich Planungsalternativen, die sich lediglich geringfügig in der Ausgestaltung der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen unterscheiden würde. Mit potentiell anderen Umweltauswirkungen wäre dabei insgesamt nicht zu rechnen.

## **2.6 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Die Betrachtung der Auswirkungen durch die Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ergibt sich aus der Umsetzung der europäischen Seveso-III-Richtlinie in nationales Recht. Das sog. Gesetzes- und Verordnungspaket zur Umsetzung der europäischen Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)) ist jeweils im Dezember 2016 und Januar 2017 in Kraft getreten. Daraus ergeben sich u.a. zahlreiche Neuerungen im Hinblick auf das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), das Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) sowie das Bundesberggesetz (BBergG). Wesentlicher, zu berücksichtigender Bestandteil ist zudem insbesondere die sog. Störfallverordnung (12. BImSchV).

Eine Anfälligkeit für Störfälle kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Zudem bestehen durch das Planvorhaben keine besonderen Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen. Darüber hinaus ist die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für Naturkatastrophen wie Hitzebelastungen und Starkregenereignissen nicht als erheblich nachteilig einzustufen. Zudem befindet sich die Stadt Dülmen außerhalb von Erdbebenzonen, so dass nur eine sehr geringe seismische Gefährdung besteht.<sup>27</sup>

Somit entstehen keine Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i BauGB.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung beruht auf dem bestehenden Planungsrecht sowie einer Bestandsaufnahme des heutigen Zustandes des Plangebietes. Die Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen kann nicht ausschließlich auf die Einhaltung der Grenzwerte einschlägiger Regelwerke und Gesetze abstellen. Soweit keine einschlägigen Regelwerke (wie bspw. im Immissionsschutz) für die einzelnen

---

<sup>27</sup> Geologischen Dienst NRW: Karte der Erdbebenzonen in NRW, 20.02.2025

Schutzgüter herangezogen werden konnten, erfolgte die Bewertung in verbalargumentativer Form durch Interpretation der gesetzlich definierten Ziele und insbesondere auf Grundlage der geltenden Fachgesetze, untergesetzlichen Regelwerke und der Daten aus den vorliegenden Fachinformationssystemen.

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde eine Abfrage des Fachinformationssystems (FIS)<sup>28</sup> des LANUK und der Landschaftsinformationssammlung @LINFOS<sup>29</sup> im April 2025 vorgenommen. Eine weitergehende Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange ist nicht erforderlich, da aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung im Plangebiet von einer Nicht-Betroffenheit von geschützten Arten ausgegangen werden kann. Die technischen Daten zum Vorhaben, die Beschreibung der Umwelt und Angaben zu potenziellen Umweltbeeinträchtigungen konnten den in der Referenzliste aufgeführten Quellen entnommen werden. Darüber hinaus begründet sich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB keine Notwendigkeit für eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Zudem kann auf Grund der bereits heute fast vollständigen Versiegelung innerhalb des Plangebietes nicht von einem Eingriff in Natur und Landschaft ausgegangen werden, da im Rahmen der 1. Änderung lediglich eine Umstrukturierung der bestehenden Gewerbeflächen vorgesehen wird und damit keine zusätzliche Versiegelung entsteht. Auf eine gesonderte naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung konnte daher verzichtet werden.

### **3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Dabei wurde im Wesentlichen auf vorhandene Unterlagen und Daten zurückgegriffen, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/5 »Münsterstraße / Alter Ostdamm« erarbeitet wurden, sowie ergänzende, in Kapitel 4 aufgeführte Quellen. Diese umfassen öffentlich verfügbare Daten von Umweltämtern und -behörden sowie des LANUK und formelle sowie informelle Planungen der Kommune.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sowie technische Lücken oder fehlende Erkenntnisse sind im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes nicht aufgetreten.

### **3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Nach § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, zu überwachen (Monitoring), um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Im Hinblick auf die geringe Relevanz der Planung für die Umwelt und die gut einzuschätzenden Umweltauswirkungen besteht keine Veranlassung für eine spezifische Überwachung.

---

<sup>28</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen:  
[https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/41094?gaert=1&geb\\_aeu=1](https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/41094?gaert=1&geb_aeu=1), 11.04.2025

<sup>29</sup> <http://linfos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos.extent>, 11.04.2025

Das Monitoring kann daher auf allgemeine Überwachungsmaßnahmen der Stadt Dülmen, des Kreises Coesfeld sowie ggf. der Bezirksregierung Münster (Anlagenüberwachung) beschränkt werden.

### **3.4 Zusammenfassung**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/5 »Münsterstraße/Alter Ostdamm « liegt im Ortsteil Dülmen-Mitte, nordöstlich des Stadtzentrums sowie östlich angrenzend an die L 551 Richtung Münster. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 17.500 qm auf und wird im Westen durch die »Münsterstraße« (L 551), im Norden durch die Wohnbaugrundstücke südlich der Anna-Katharina-Emmerick-Straße«, im Osten durch eine Grünfläche und durch die Wohnbaugrundstücke entlang der Straße »An der Steinkuhle« sowie im Süden durch die Straße »Alter Ostdamm« begrenzt.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine Umstrukturierung der bestehenden Gewerbeflächen innerhalb des Änderungsbereiches vorzusehen. Die Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter wurden beschrieben und bewertet. Da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan für den betreffenden Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »großflächiger Einzelhandel« festsetzt, ist es Ziel der Bebauungsplanänderung, die geplanten Nutzungsänderungen planungsrechtlich abzusichern. Angesichts der zukünftig absehbaren Veränderungen im Einzelhandel soll die 1. Änderung des Bebauungsplans über die reine Einzelhandelsnutzung hinaus zukünftig eine größere Bandbreite gewerblicher Nutzungen ermöglichen, um die langfristige Standortentwicklung zu fördern. Aus diesem Grund sollen mit Ausnahme des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters (hier weiterhin Festsetzung als sonstiges Sondergebiet), die Flächen im Plangebiet als Gewerbegebiete festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausgangssituation und der im Bebauungsplan und Umweltbericht genannten Vermeidungsmaßnahmen kommt es nach derzeitigem Kenntnisstand im Zuge des Vorhabens nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Die entsprechenden Verminderungsmaßnahmen betreffen insbesondere die Bereiche grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen hinsichtlich des Klimaschutzes. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht keine Notwendigkeit für eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Daher konnte auf eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Aufgrund der bereits im derzeitigen Zustand nahezu vollständigen Versiegelung des Plangebietes und kaum bzw. nur untergeordnet vorhandener Grünstrukturen besitzen die Flächen im Plangebiet für die Schutzgüter allenfalls eine geringe Qualität.

Insgesamt wird die Realisierung der Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes nur wenige erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt haben, die jedoch unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und im Bebauungsplan kompensiert werden können.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da es sich lediglich um eine Nutzungsänderung handelt, die bereits teilweise am Standort zulässig ist.

Vor dem Hintergrund, dass durch die Planung keine erheblichen und nicht ausgleichbaren Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann sich das Monitoring auf allgemeine Überwachungsmaßnahmen der Stadt, Umweltinformationen des Kreises Coesfeld und ggf. Informationen der Bezirksregierung Münster (Anlagenüberwachung) beschränken.

#### 4. Quellen

Afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik (2018): Lärmgutachten  
Bebauungsplan Nr. 240 »Alte Badeanstalt« Dülmen. Haltern am See

Bezirksregierung Münster: Regionalplan Münsterland vom 17.04.2025

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Leitfaden Starkregen –  
Objektschutz und bauliche Vorsorge, Bonn, April 2019

DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung,  
Juli 2002

Fachinformationssystem ELWAS (2024): Grundwasserkörper, Wasserschutz- und  
Überschwemmungsgebiete, Gewässersystem und Gewässerstrukturgüte,  
Hochwassergefahrenkarten

Geologischen Dienst NRW: Karte der Erdbebenzonen in NRW, 26.11.2020:  
[https://www.geoportal.nrw/?activetab=map#/datasets/iso/207e14a7-3f12-46ca-bf43-  
fd9ff27bb656](https://www.geoportal.nrw/?activetab=map#/datasets/iso/207e14a7-3f12-46ca-bf43-fd9ff27bb656)

Geologischer Dienst NRW: Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden:  
3. Auflage, 2024 Abrufbar unter [https://www.gd.nrw.de/ge\\_dk.htm](https://www.gd.nrw.de/ge_dk.htm)

Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK NRW):  
Fachinformationssystem – Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>

Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK NRW): Fachportal  
Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen Natur und Umwelt, Recklinghausen,  
2016: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk>

Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK NRW): Klimaatlas NRW -  
Hochwasserrisikokarte: <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte>

Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK NRW): Klimaatlas NRW -  
Starkregenhinweiskarte: <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte>

Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK NRW): Tabelle  
der Messstellen

Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK): Geschützte  
Arten in Nordrhein-Westfalen:  
[https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/41  
094?gaert=1&geb\\_aeu=1](https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/41094?gaert=1&geb_aeu=1), 11.04.2025

Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK):  
Landschaftsinformationssammlung NRW.  
<http://infos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos.extent>, 11.04.2025

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

Aufgestellt, 17.12.2025



Joachim Sterl, Bauassessor & Stadtplaner, Geschäftsführender Gesellschafter  
postweltlers + partner mbB  
Architektur & Stadtplanung BDA/SRL