DER BÜRGERMEISTER
Stadtentwicklung

| | |
|---|---|
| Vorlagen-Nr.: | BA 020/2026 |
| Berichterstattung: | Beigeordneter Stadtbaurat Mönter |
| Vorlagenersteller/in: | Frau Schwalb |
| Datum: | 15.01.2026 |

# Öffentliche Beschlussvorlage

**Beratungsfolge:**

| Termin | Gremium | Zuständigkeit |
|---|---|---|
| 26.02.2026 | Bauausschuss | Vorberatung |
| 05.03.2026 | Stadtverordnetenversammlung | Entscheidung |

**Tagesordnungspunkt:**
Verfahren zur 108. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Münsterstraße/Alter Ostdamm„
a) Beratung und Beschluss über eingegangene Stellungnahmen
b) Beschluss über die 108. Änderung des Flächennutzungsplan einschließlich Begründung

**Beschlussentwurf:**

zu a):

1. Die mit Schreiben vom 26.06.2025 und vom 17.11.2025 mitgeteilten Hinweise der Stadtwerke Dülmen werden zur Kenntnis genommen.

2. Die Hinweise der Telekom Technik GmbH vom 11.06.2025 und vom 26.11.2025 werden zur Kenntnis genommen.

3. Die Hinweise des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen, die mit Schreiben vom 08.07.2025 sowie vom 25.11.2025 mitgeteilt wurden, werden zur Kenntnis genommen.

4. Der mit Schreiben vom 27.06.2025 und vom 30.10.2025 vorgetragenen Anregung der Industrie- und Handelskammer, die maximal zulässige Verkaufsfläche auf der Ebene des Flächennutzungsplanes festzulegen, wird nicht entsprochen.

zu b):
Gemäß § 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung wird die 108. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Münsterstraße/Alter Ostdamm“ einschließlich Begründung beschlossen.

Die 108. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Begründung werden als gesonderte Niederschrift gemäß § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Dülmen aufbewahrt.

**Begründung:**
Mit der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Münsterstraße/Alter Ostdamm“ sowie der parallel durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/5 „Münsterstraße/Alter Ostdamm“ wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Flexibilisierung des bestehenden Einzelhandels- und Gewerbestandortes zu schaffen. Weitere Informationen sind der städtebaulichen Begründung, die dieser Beschlussvorlage als Anlage 2 beigefügt ist, sowie der Beschlussvorlage BA 135/2025 zum Entwurfsbeschluss zu entnehmen.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 03.06.2025 in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden. Die Niederschrift dieser Veranstaltung ist als Anlage 3 der Beschlussvorlage BA 135/2025 zu entnehmen.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 11.06.2025 bis einschließlich 11.07.2025 stattgefunden.
Der Entwurf dieser 108. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 27.10.2025 bis einschließlich 26.11.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.
Die im Rahmen der Beteiligung von Behörden und Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf vorhandene unterirdische Leitungsinfrastruktur, die Löschwassermenge, die Regelung von maximalen Verkaufsflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sowie auf Sicherheitsbelange im Zusammenhang mit der an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße.

Im Rahmen der Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sind keine Anregungen aus der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

Der dem Beschlussentwurf zu a) zugrundeliegende Abwägungsvorgang über die im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird detailliert in **Anlage 1** ausgeführt. Dem Beschluss über die 108. Änderung

des Flächennutzungsplanes liegt die Niederschrift über die Bürgerversammlung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ebenfalls zugrunde.

**Klimarelevanz:**

Auswirkungen: keine

Mit dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der o.g. Zielsetzung geschaffen. Insoweit konkretisierende Regelungen zur Bodennutzung erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden, besitzen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes keine Klimarelevanz.

**Finanzierung:**

Für die städtebaulichen Planungen entstehen Kosten, die in erster Linie durch den Personaleinsatz für die inhaltliche und formale Abwicklung des Planverfahrens im allgemein üblichen Rahmen entstehen

| | |
|---|---|
| In Vertretung | Gesehen |
| gez. | gez. |
| Stadtbaurat Mönter<br>Beigeordneter | Hövekamp<br>Bürgermeister |

**Anlagen:**
Anlage 1 – Begründung zu den Entscheidungen über die in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Einwendungen
Anlage 2 – Städtebauliche Begründung
Anlage 3 – Plandarstellung

**Anlage 1 zur Beschlussvorlage**
**Nr.: BA 020/2026**

**Verfahren zur 108. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Münsterstraße/Alter Ostdamm“**

**hier: Begründung zu den Entscheidungen über die in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Einwendungen**

Die im Rahmen der vom 11.06.2025 bis zum 11.07.2025 durchgeführten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und während der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 27.10.2025 bis einschließlich 26.11.2025 sowie während der zeitgleich durchgeführten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur 108. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Münsterstraße/Alter Ostdamm“ sind als Grundlage des Beschlussentwurfes zu a) der nachfolgenden Abwägung unterzogen worden:

zu 1.:
**Stadtwerke Dülmen mit Schreiben vom 26.06.2025 (Anlage 1.1.1) und mit Schreiben vom 17.11.2025 (Anlage 1.1.2)**
Die Stadtwerke Dülmen weisen in ihrem Schreiben vom 26.06.2025 darauf hin, dass über das Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Sicherstellung des Grundschutzes bereitgestellt werden kann. Weiter wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung die Neupflanzung von Bäumen sowie Oberflächenbefestigungen aus Beton oberhalb der bestehenden Versorgungsleitungen unzulässig seien. Zudem seien Bodenaufträge bzw. -abträge von mehr als 0,20 m abstimmungsbedürftig.
Mit Schreiben vom 17.11.2025 wird mitgeteilt, dass die am 26.06.2025 vorgetragenen Hinweise weiterhin Gültigkeit besitzen.
Da sich die vorgebrachten Hinweise auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. den nachgelagerten Planvollzug beziehen, werden diese zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen zur gleichlautenden Stellungnahme der Stadtwerke Dülmen im Rahmen der parallel durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/5 in der in selber Sitzung vorliegenden Beschlussvorlage BA 021/2026 verwiesen.

zu 2.:
**Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 11.06.2025 (Anlage 1.2.1) und mit Schreiben vom 26.11.2025 (Anlage 1.2.2)**
Durch die Deutsche Telekom Technik GmbH werden mit Schreiben vom 11.06.2025 sowie vom 26.11.2025 grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes Telekommunikationsleitungen des Unternehmens befänden, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben solle.
Die vorgebrachten Hinweise beziehen sich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. den Vollzug der Planung und werden zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen zu in diesem Punkt inhaltsgleichen Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH im Rahmen der parallel durchgeführten 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 00/5 in der in selber Sitzung vorliegenden Beschlussvorlage BA 021/2026 verwiesen.

zu 3.:

**Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 08.07.2025 (Anlage 1.3.1) und mit Schreiben vom 25.11.2025 (Anlage 1.3.2)**

Der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen teilt in seinem Schreiben vom 08.07.2025 grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der Planung mit, sofern unterschiedliche Punkte Berücksichtigung fänden. So seien neue Anbindungen bzw. die wesentliche Änderung von Anbindungen an die Landesstraße mit dem Landesbetrieb abzustimmen sowie angrenzende Bauvorhaben und Werbeanlagen so auszuführen, dass der Verkehr auf der Landesstraße nicht geblendet oder abgelenkt werde. Sichtfelder im Bereich der Zu- und Abfahrten der einzelnen Grundstücke sowie der Einmündungsbereiche seien entsprechend den Regelungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) auszuführen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der Kenntnis der Landesstraße keine Ansprüche auf aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen an den Landesbetrieb als Straßenbaulastträger ergeben.
Mit Schreiben vom 25.11.2025 weist der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen darauf hin, dass die bereits mit Schreiben vom 08.07.2025 vorgetragenen Anregungen weiterhin ihre Gültigkeit behalten.
Da sich die vorgebrachten Hinweise auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. den nachgelagerten Planvollzug beziehen, werden diese zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen zur gleichlautenden Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen im Rahmen der parallel durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/5 in der in selber Sitzung vorliegenden Beschlussvorlage BA 021/2026 verwiesen.

zu 4.:

**Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen mit Schreiben vom 27.06.2025 (Anlage 1.4.1) und mit Schreiben vom 30.10.2025 (Anlage 1.4.2)**

In ihrem Schreiben mit Datum vom 27.06.2025 regt die Industrie- und Handelskammer an, bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für die Darstellung der Sonderbaufläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel vorzunehmen.
Mit Schreiben vom 30.10.2025 wird darauf hingewiesen, dass die bereits vorgetragenen Anregungen weiterhin ihre Gültigkeit besitzen.
Der Anregung der Industrie- und Handelskammer wird nicht gefolgt, da die Darstellung von maximal zulässigen Verkaufsflächen die gem. § 5 Abs. 1 BauGB normierten Aufgabe des Flächennutzungsplanes, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet darzustellen, übersteigen würde. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass der Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen lediglich für die Darstellung von Sondergebieten für den Einzelhandel aufgrund von deren Bedeutung für das Gemeindegebiet bzw. der darüber hinaus gehenden Bedeutung eine Darstellung der maximalen Verkaufsfläche auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorsieht.

STADTWERKE DÜLMEN GmbH
kompetent · persönlich · vor Ort

Stadtwerke Dülmen GmbH, Postfach 15 37, 48236 Dülmen

Stadt Dülmen
Stadtentwicklung
Heinrich-Leggewie-Str. 13
**48249 Dülmen**

Alter Ostdamm 21
48249 Dülmen
Fernruf: (0 25 94) 79 00-0
[redacted]
E-Mail: info@stadtwerke-duelmen-gmbh.de
Geldverkehr:
Sparkasse Westmünsterland, Kto.: 36 050 318 (BLZ 401 545 30)

Erfüllungsort und Gerichtsstand: Dülmen
Steuer-Nr.: 312/5712/0842

| Ihr Zeichen | Unser Zeichen | Sachbearbeitung | Datum |
|---|---|---|---|
| 611 | [redacted] | [redacted] | 26.06.2025 |

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes **„Münsterstraße/Alter Ostdamm, 1. Änderung"**
hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

108. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich **„108. FNP-Änd. Münsterstraße/Alter Ostdamm"**
hier: Beteiligung der Behörden und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren!

In Bezug auf die übersandten Entwürfe zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes **„Münsterstraße/Alter Ostdamm, 1. Änderung"** und der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich **„108. FNP-Änd. Münsterstraße/Alter Ostdamm"** werden von uns keine Bedenken für die Versorgung im Bereich Gas/Wasser und Strom vorgebracht.

Wir machen darauf aufmerksam, dass wir als Versorgungsunternehmen grundsätzlich nur Trinkwasser im üblichen Rahmen liefern. Die restlichen vorhandenen Netzkapazitäten stehen der Stadt Dülmen für den öffentlichen Löschwasserbedarf (Grundschutz) zur Verfügung. Im von Ihnen nachgefragten Bereich sind dies für die Stadt Dülmen, unter der heutigen Versorgungssituation und unter normalen Bedingungen, **96 m³/h** über die Dauer von 2 Stunden, wenn kein technischer Defekt vorliegt oder auftritt.

Objektschutzwasser bieten wir nicht an.

STADTWERKE DÜLMEN GmbH
kompetent · persönlich · vor Ort

Im o.g. Bereich werden keine Neuanpflanzungen von Bäumen auf unseren Versorgungsleitungen geduldet. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Versorgungsleitungen in Beton sind nicht zulässig. Größere Bodenauf- und abträge (> 0,20 m) sind ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig.

Mit freundlichen Grüßen
STADTWERKE DÜLMEN GmbH

[redacted]

[redacted]

STADTWERKE DÜLMEN GmbH
kompetent · persönlich · vor Ort

Stadtwerke Dülmen GmbH, Postfach 15 37, 48236 Dülmen

Stadt Dülmen
Stadtentwicklung
Heinrich-Leggewie-Str. 13
**48249 Dülmen**

Alter Ostdamm 21
48249 Dülmen
Fernruf: (0 25 94) 79 00-0
[redacted]
E-Mail: info@stadtwerke-duelmen-gmbh.de
Geldverkehr:
Sparkasse Westmünsterland, Kto.: 36 050 318 (BLZ 401 545 30)

Erfüllungsort und Gerichtsstand: Dülmen
Steuer-Nr.: 312/5712/0842

| Ihr Zeichen | Unser Zeichen | Sachbearbeitung | Datum |
|---|---|---|---|
| 611 | [redacted] | [redacted] | 17.11.2025 |

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes **„Münsterstraße/Alter Ostdamm, 1. Änderung"**
hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch
Veröffentlichung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

108. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich **„108. FNP-Änd. Münsterstraße/Alter Ostdamm"**
hier: Beteiligung der Behörden und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch
Veröffentlichung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren!

In Bezug auf die übersandten Entwürfe zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes **„Münsterstraße/Alter Ostdamm, 1. Änderung"** und der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich **„108. FNP-Änd. Münsterstraße/Alter Ostdamm"** werden von uns keine Bedenken für die Versorgung im Bereich Gas/Wasser und Strom vorgebracht. Des Weiteren verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 26.06.2025 die weiterhin Gültigkeit besitzt.

Mit freundlichen Grüßen
STADTWERKE DÜLMEN GmbH

[redacted] [redacted]

# Stellungnahme(n) (Stand: 11.06.2025)

**Sie betrachten:** 108. FNP-Änd. Münsterstraße/Alter Ostdamm
**Verfahrensschritt:** Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
**Zeitraum:** 11.06.2025 - 11.07.2025

| | |
|---|---|
| **Behörde:** | **Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15** |
| **Frist:** | 11.07.2025 |
| **Stellungnahme:** | Erstellt von: [redacted], am: 11.06.2025 , Aktenzeichen: Stellungnahme zur 108. Flächennutzungsplan-Änderung Münsterstraße/ Ostdamm, Ihr Schreiben vom 11.06.2<br><br>Sehr geehrte Frau Schwalb,<br><br>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:<br><br>Gegen die vorgelegte 108. Flächennutzungsplan-Änderung Münsterstraße/ Ostdamm bestehen grundsätzlich keine Einwände.<br><br>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.<br><br>Vielen Dank!<br><br>Anhänge:<br>LAP (s_1749639967_lap.pdf) |
| **Nachträge:** | - |
| **manuelle Einträge:** | - |

# Stellungnahme(n) (Stand: 04.11.2025)

**Sie betrachten:** 108. FNP-Änd. Münsterstraße/Alter Ostdamm
**Verfahrensschritt:** Veröffentlichung im Internet gem. § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
**Zeitraum:** 27.10.2025 - 26.11.2025

| | |
|---|---|
| **Behörde:** | **Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15** |
| **Frist:** | 26.11.2025 |
| **Stellungnahme:** | Erstellt von: [redacted], am: 31.10.2025 , Aktenzeichen: -<br><br>Sehr geehrte Frau Schwalb,<br><br>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:<br><br>Gegen die vorgelegte 108. Änderung des Flächennutzungsplans Münsterstraße/Alter Ostdamm in Dülmen bestehen grundsätzlich keine Einwände.<br><br>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen sind betroffen. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.<br><br>Vielen Dank!<br><br>Mit freundlichen Grüßen<br>[redacted]<br><br>DEUTSCHE TELEKOM Technik GmbH<br>[redacted]<br>www.telekom.com<br><br>Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.com/pflichtangaben<br><br>Anhänge:<br>LAP (s_1761904062_lap.pdf) |

| | |
|---|---|
| **Nachträge:** | - |
| **manuelle Einträge:** | - |

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
**Regionalniederlassung Münsterland**
Postfach 1641 · 48636 Coesfeld

Stadt Dülmen
Stadtentwicklung
Postfach 1551
48238 Dülmen

**Regionalniederlassung Münsterland**

Kontakt: [redacted]
Telefon: [redacted]
Fax: [redacted]
E-Mail: [redacted]
Zeichen: 54.03.06/Dülmen/59/ML/4402
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 08.07.2025

**108. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Münsterstraße / Alter Ostdamm"**

Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Ihre Schreiben vom 11.06.2025 mit Zeichen 611

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Münsterstraße / Alter Ostdamm" soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umstrukturierung der bestehenden Nutzung sowie die Ansiedlung der physikalischen Abteilung der Christophorus Klinken geschaffen werden. Ferner sollen die im Norden und Süden liegen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel zukünftig als Gewerbegebiete ausgewiesen werden.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Ortsdurchfahrt Dülmen und grenzt im Westen an die „Münstersstraße“ Landesstraße 551, Streckenabschnitt 56,2 an. Die Landesstraße weist in dem betroffenen Streckenbereich laut der Straßenverkehrszählung 2021 eine Verkehrsbelastung von DTV = 10.972 Kfz/Tag und SV= 329 SV/Tag auf.

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets ist, wie im Bestand, über die vorhandenen Anbindungen geplant. Neuausweisungen von Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Vor diesem Hintergrund bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung seitens Straßen.NRW keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die nachfolgenden Punkte im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden:

1. Laut der Beschreibung zum Bebauungsplan erfolgt die Erschließung des Geltungsbereiches ausschließlich über die bereits vorhandenen Anbindungen. Neue Anbindungen und die wesentliche Änderung bestehender Anbindungen an die Landesstraße sind hinsichtlich der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs im Zuge der Landesstraße mit Straßen.NRW rechtzeitig im Vorfeld einvernehmlich abzustimmen.

2. Die an die Landesstraße angrenzenden Bauvorhaben und Werbeanlagen sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten, auszurichten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigung und Bepflanzung zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr auf der Landesstraße weder geblendet noch abgelenkt wird.

3. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in den Zu- und Ausfahrten sowie in den Einmündungsbereichen der Landesstraße und der Geh-/ und Radwege dauerhaft freizuhalten.

4. Hinsichtlich der neu geplanten Bauvorhaben wird von hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landesstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Änderung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Landesstraße durchgeführt wird.

Weitere Anregungen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden vom Landesbetrieb Straßen NRW - Regionalniederlassung Münsterland – nicht vorgetragen. Bei dem weiteren Verfahrensablauf bitte ich mich erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
I. A.

gez. 08.07.2025

[redacted]

# Stellungnahme(n) (Stand: 25.11.2025)

**Sie betrachten:** 108. FNP-Änd. Münsterstraße/Alter Ostdamm
**Verfahrensschritt:** Veröffentlichung im Internet gem. § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
**Zeitraum:** 27.10.2025 - 26.11.2025

| | |
|---|---|
| **Behörde:** | **Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Münsterland Hauptstelle Coesfeld** |
| **Frist:** | 26.11.2025 |
| **Stellungnahme:** | Erstellt von: [redacted], am: 25.11.2025 , Aktenzeichen: 54.03.06/ Dülmen/59/ML/4402<br><br>108. Änderung des FNP Münsterstraße/Alter Ostdamm<br><br>Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB<br><br>Ihr Schreiben vom 27.10.2025 mit Zeichen 611<br><br>Sehr geehrte Damen und Herren,<br><br>im Zusammenhang mit der 108. Änderung des FNP Münsterstraße/Alter Ostdamm verweise ich auf meine Stellungnahme vom 08.07.2025 mit Zeichen 54.03.06/Dülmen/59/ML/4402.<br><br>Mit freundlichen Grüße<br><br>[redacted]<br><br>Anhänge: - |
| **Nachträge:** | - |
| **manuelle Einträge:** | - |

IHK Nord Westfalen

**IHK Nord Westfalen | Postfach 4024 | 48022 Münster**

Stadt Dülmen
Isabel Schwalb
Stadtentwicklung
Postfach 1551
48236 Dülmen

Industrie- und Handelskammer
Nord Westfalen

Sentmaringer Weg 61
48151 Münster
www.ihk.de/nordwestfalen

Ansprechpartner:
[redacted]

27. Juni 2025

108. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "Münsterstraße / Alter Ostdamm“
hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 11.06.2025; Ihr Zeichen: 611; Unser Zeichen: 119171

Sehr geehrte Frau Schwalb,

zu der o.g. Flächennutzungsplanänderung, wie sie uns mit Ihrem Schreiben vom 11.06.2025 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.

Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Änderung bzw. Erweiterung der gewerblichen Nutzungen. Hierzu soll ein bisher dargestelltes Sondergebiet vorrangig für den Einzelhandel künftig überwiegend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Lediglich im Bereich eines bestehenden großflächigen Lebensmittelmarktes wird die Darstellung einer Sonderbaufläche verfolgt.

Die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Flächen wird grundsätzlich begrüßt.

Für den Standortbereich des Lebensmittelmarktes (Rewe) wird nunmehr eine Sonderbaufläche dargestellt (vorher: Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“ mit max. 1.800 qm VKF). Zum Schutz städtebaulich schützenswerter Standortbereiche regen wir an, bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans die maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes festzulegen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

[redacted]

**IHK Nord Westfalen | Postfach 4024 | 48022 Münster**

Industrie- und Handelskammer
Nord Westfalen

Sentmaringer Weg 61
48151 Münster
www.ihk.de/nordwestfalen

Ansprechpartner:
[redacted]

Stadt Dülmen
Isabel Schwalb
Stadtentwicklung
Postfach 1551
48236 Dülmen

30. Oktober 2025

108. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "Münsterstraße / Alter Ostdamm“
hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 27.10.2025; Ihr Zeichen: 611; Unser Zeichen: 119400

Sehr geehrte Frau Schwalb,

zu der o.g. Flächennutzungsplanänderung, wie sie uns mit Ihrem Schreiben vom 27.10.2025 übersandt wurde, verweisen wir auf unsere Anmerkungen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung (unser Schreiben vom 27.06.2025; unser Zeichen: 119171). Es werden weiterhin keine Bedenken vorgebracht.

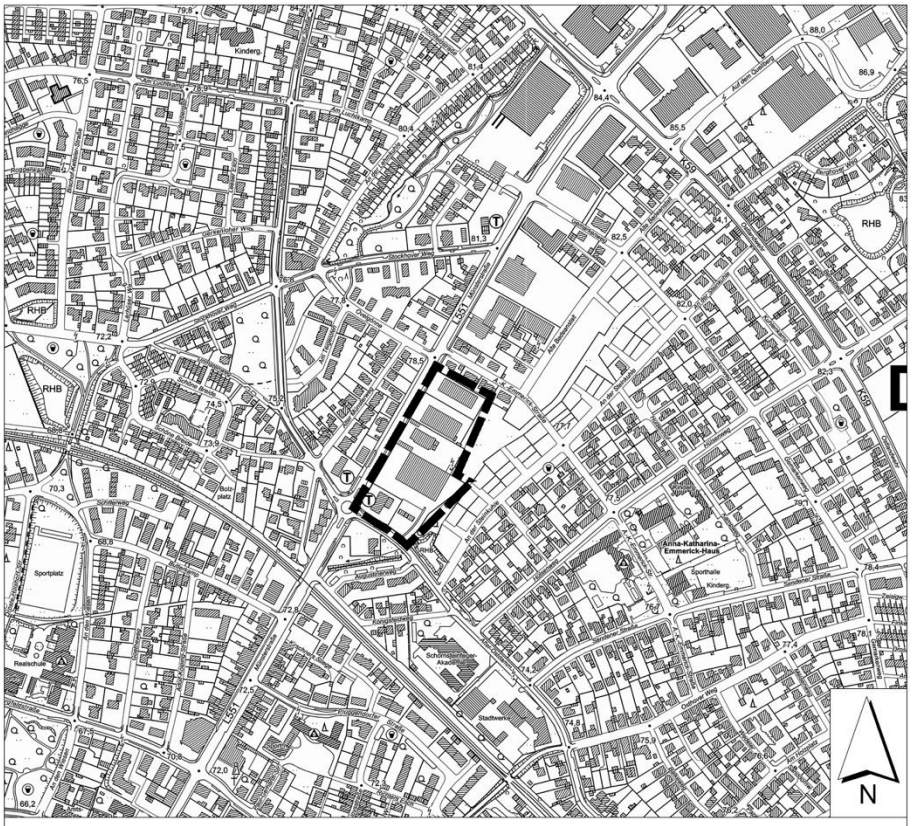
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

[redacted]

DÜLMEN
STADT DER WILDPFERDE

# BEGRÜNDUNG
# zur 108. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich »Münsterstraße / Alter Ostdamm«




Geltungsbereich der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Münsterstraße/Alter Ostdamm"

## Inhaltsverzeichnis

**Teil I Allgemeine städtebauliche Begründung ..... 4**

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich ..... 4
2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung ..... 4
3. Bestehendes Planungsrecht ..... 4
4. Anlass und Ziele der Planung ..... 5
5. Geplante Änderung ..... 6
6. Prüfung von Planungsalternativen ..... 8
7. Natur, Landschaft, Arten- und Klimaschutz ..... 8
8. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung ..... 9
9. Altlasten und Bodenschutz ..... 9
10. Immissionsschutz ..... 10
11. Denkmalschutz ..... 10
12. Maßnahmen zur Bodenordnung ..... 10
13. Hochwasserschutz und Starkregen ..... 10

**Teil II Umweltbericht ..... 12**

1. Einleitung ..... 12
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Flächennutzungsplanänderung ... 12
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und deren Berücksichtigung ..... 12
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen ..... 17
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) ..... 17
2.2 Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..... 20
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ..... 21
2.3.1 Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ... 21
2.3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen ..... 25
2.3.3 Art und Menge an Emissionen ..... 25
2.3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung ..... 26
2.3.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen ..... 26
2.3.6 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme ..... 26

2.3.7 Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ... 26
2.3.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken ... 27
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ... 27
2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 27
2.6 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ... 27
3. Zusätzliche Angaben ... 28
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung ... 28
3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind ... 28
3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ... 29
3.4 Zusammenfassung ... 29
3.5 Quellen ... 31

Auftragnehmer I postwelters + partner mbB
Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel.: 0231 / 47734860
Fax: 0231 / 554444
E-Mail: info@post-welters.de

postwelters + partner
Architektur & Stadtplanung

Bearbeitung I postwelters + partner mbB

# Teil I Allgemeine städtebauliche Begründung

## 1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 17.500 qm große räumliche Geltungsbereich der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Ortsteil Dülmen-Mitte, nordöstlich des Stadtzentrums. Der Änderungsbereich 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

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist überwiegend bebaut und geprägt durch gewerbliche Nutzungen. Konkret wird der Bereich derzeit durch einen Möbelmarkt (JSYK), einem ehemaligen und leerstehenden Kfz-Servicebetrieb (ATU), ein Schnellrestaurant (McDonald's), einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter (REWE-Markt), eine Tankstelle (bft) und eine Autowaschanlage (Car Clean+) geprägt. Städtebaulich bestimmen eingeschossige Hallenbauten mit Flachdach sowie große Stellplatz- und Rangierflächen das Bild.

Nördlich des Änderungsbereiches entlang der Anna-Katharina-Emmerick-Straße befindet sich eine Wohnsiedlung. Weiter nördlich schließen sich weitere gewerbliche Nutzungen an. Östlich grenzen eine Grünfläche sowie Wohnbaugrundstücke entlang der Straße »An der Steinkuhle« an. Dahinter folgt vornehmlich Wohnbebauung. Südlich des Änderungsbereiches sind sowohl Wohngebäude wie auch gewerbliche Nutzungen verortet. Entlang der Münsterstraße setzt sich die Mischnutzung aus Wohn- und Gewerbebauten fort.

## 3. Bestehendes Planungsrecht

### Regionalplan

Im Regionalplan Münsterland[1] wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Gemäß dem Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche zu konzentrieren. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen und in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt bzw. festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall liegt - neben weiteren Nutzungen - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, welcher sich innerhalb eines ASB, jedoch nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet, vor. Das Vorhaben stellt eine Überplanung

[1] Bezirksregierung Münster: Regionalplan Münsterland vom 17.04.2025

eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes dar und unterliegt somit Ziel 6.5-7. Zudem findet Ziel 6.5-8 Anwendung, wonach sicherzustellen ist, dass durch die Planung keine bestehenden Einzelhandelsagglomerationen gefestigt bzw. neue Einzelhandelsagglomeration begründet werden.

**Flächennutzungsplan**
Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt für den betreffenden Bereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe« dar. Diese Darstellung umfasst als zulässige Nutzungen neben Tankstellen sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 5.100 qm. Lebensmittel und Getränke sind auf max. 2.300 qm, Möbel auf max. 800 qm, Campingartikel, Gartenmöbel und –geräte auf max. 500 qm sowie Kraftfahrzeuge und Kfz-Zubehör auf max. 1.500 qm Verkaufsfläche zulässig.

**Landschaftsplan**
Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist nicht Bestandteil des Landschaftsplanes der Stadt Dülmen, sodass hier keine landschaftsplanerischen Vorgaben gelten.

## 4. Anlass und Ziele der Planung

Die bisher feststellbaren, wie aber aktuell und noch nicht absehbaren Entwicklungen im Einzelhandel führen zu veränderten Standortanforderungen und einer insgesamt rückläufigen Nachfrage nach Mietflächen. Vor diesem Hintergrund plant der Eigentümer eine Umstrukturierung der bestehenden Gewerbeflächen. Darüber hinaus streben die Christophorus Kliniken eine Ansiedlung ihrer physikalischen Abteilung einschließlich der zugehörigen Verwaltungsbereiche in das Gebäude des Möbel- und Bettenmarktes (JYSK-Markt), das wiederum nach der Verlagerung des Möbel- und Bettenmarktes in die leerstehende ATU-Filiale perspektivisch freigezogen wird, an.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan wird für den betreffenden Bereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe« dargestellt. Die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes bildet die Grundlage zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Nutzungsänderung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes »Münsterstraße/Alter Ostdamm« gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Angesichts der zukünftig zu erwartenden Veränderungen im Einzelhandel soll die hier in Rede stehende 108. Änderung des Flächennutzungsplanes über die reine Einzelhandelsnutzung hinaus zukünftig eine größere Bandbreite gewerblicher Nutzungen ermöglichen, um die langfristige Standortentwicklung zu fördern. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den betreffenden Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »großflächiger Einzelhandel« zur Unterbringung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben fest. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind in einem funktionalen Zusammenhang mit einem

Einzelhandelsbetrieb zulässig. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um die geplanten Nutzungsänderungen planungsrechtlich abzusichern. Dies erfordert ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

## 5. Geplante Änderung

Die Darstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe« im Rahmen der hier in Rede stehenden 108. Änderung des Flächennutzungsplanes folgendermaßen geändert: Der Bereich des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters (REWE-Marktes) wird als Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung »Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel« dargestellt. Die Bereiche unmittelbar südlich wie auch nördlich des REWE-Marktes werden als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 00/5 »Münsterstraße / Alter Ostdamm« setzt für den betreffenden Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »großflächiger Einzelhandel« fest. Die Festsetzungen sind darauf ausgerichtet, innerhalb des Plangebietes die Realisierung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben zu ermöglichen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans im Parallelverfahren kann auf Grundlage der 108. Änderung des Flächennutzungsplans zukünftig über die weitgehende Einzelhandelsnutzung hinaus eine größere Bandbreite gewerblicher Nutzungen ermöglicht werden, um die langfristige Standortentwicklung zu fördern.

Dementsprechend wird hier das Sondergebiet analog zur Flächennutzungsplanänderung auf die Fläche des bestehenden REWE-Marktes beschränkt. Entsprechend wird im Bebauungsplan, in Analogie zu den heute bereits vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplans, 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[2] sein. Zur planungsrechtlichen Sicherung der derzeit innerhalb des REWE-Marktes bestehenden Bäckerei mit Café wird zudem festgesetzt, dass Bäckereien und Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von Back- und Konditoreiwaren mit angeschlossenem Café mit einer Verkaufsfläche von max. 50 qm zulässig sind. Die maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel beläuft sich somit insgesamt auf 1.800 qm und entspricht der bisherigen Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass zukünftig lediglich die getroffene Auswahl an Sortimentsgruppen an dem Standort angeboten wird, sodass negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt ausgeschlossen werden können und der Bedeutung

[2] Einzelhandelskonzept für die Stadt Dülmen, 2020

des solitären Nahversorgungsstandortes für die wohnungsnahe Grundversorgung Rechnung getragen wird. In diesem Zusammenhang werden die nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente sowie die Randsortimente gesteuert. Die Randsortimente werden auf ein verträgliches Maß von 10 Prozent an der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Dabei sind zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Dülmener Sortimentsliste zulässig.
Durch die differenzierte Festsetzung der Verkaufsfläche nach Sortimenten ist gewährleistet, dass an dem Standort nur großflächige Lebensmitteleinzelhandelbetreiber mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt angesiedelt werden. Die sonstigen Bereiche nördlich und südlich des Sondergebietes werden als Gewerbegebiete festgesetzt.

Entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie unter Berücksichtigung des gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dülmen ist im Zuge des Planverfahrens sicherzustellen, dass negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Dülmener Innenstadt als Hauptversorgungszentrum und auf zentrale Versorgungsbereiche in anderen Kommunen vermieden werden. Hinsichtlich der landesplanerischen Ziele sind die Ziele 6.5-7 und 6.5-8 des LEP NRW einschlägig:
Bezüglich Ziel 6.5-7 (Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel) gilt herauszustellen, dass es sich im vorliegenden Fall um die bestandssichernde Überplanung des bestehenden REWE-Marktes handelt, der bereits heute eine Verkaufsfläche von rund 1.500 qm aufweist. Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 1.750 qm und konkretisiert die sortimentsspezifische Nutzung anhand der Sortimentsliste der Stadt Dülmen.

Mit diesen Festsetzungen wird die zulässige maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel auf das bisher im Bebauungsplan »Münsterstraße/ Alter Ostdamm« festgesetzte Maß beschränkt. Durch die Festsetzung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gem. der Sortimentsliste der Stadt Dülmen wird der Beschränkung auf das derzeit genehmigte Sortiment Rechnung getragen.
Somit erfolgt keine funktionale oder bauliche Erweiterung über den bisher zulässigen Rahmen hinaus, sondern eine planungsrechtliche Sicherung und städtebauliche Einordnung des bestehenden Nahversorgungsstandortes, wie sie Ziel 6.5-7 ausdrücklich zulässt.

Ziel 6.5-8 (Einzelhandelsagglomerationen) fordert, dass der Entstehung oder Verfestigung von Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken ist. Zudem ist sicherzustellen, dass zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die hier vorliegende Planung führt nicht zur Bildung oder Verfestigung einer Einzelhandelsagglomeration, die gem. Ziel 6.5-8 bei der Konzentration von mehreren Einzelhandelsbetrieben vorliegt. Durch die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes werden mit der Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes sowie einer Bäckerei zwar die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zwei Betrieben geschaffen,

jedoch ist die Bäckerei lediglich auf eine Fläche von max. 50 qm begrenzt und somit dem Betrieb des Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.750 qm deutlich untergeordnet und kann als ergänzendes Angebot gesehen werden.

Vor dem Hintergrund, dass für den bestehenden REWE-Markt eine bestandssichernde Planung erfolgt, ist davon auszugehen, dass sich keine negativen Folgen für die Zentralen Versorgungsbereiche ergeben.

Da die landes- und regionalplanerischen Vorgaben berücksichtigt werden (siehe Kapitel 3 Bestehendes Planungsrecht), ist insgesamt davon auszugehen, dass raumordnerische oder städtebauliche Beeinträchtigungen durch die Durchführung der Flächennutzungsplanänderung bzw. der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes auf zentrale Versorgungseinrichtungen der Stadt Dülmen oder der Nachbargemeinden und auf die wohnortnahe Versorgungssituation nicht zu erwarten sind.

## 6. Prüfung von Planungsalternativen

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die Nutzungsmöglichkeiten bestehender gewerblicher Flächen zu flexibilisieren. Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes wären mit einem erheblich höheren Aufwand sowie einer Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle verbunden. Zudem würde dies allgemeinen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen sowie der Sicherung des bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes widersprechen.

Eine Prüfung von Planungsalternativen ist daher nicht notwendig.

## 7. Natur, Landschaft, Arten- und Klimaschutz

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes entsteht kein Eingriff in Natur und Landschaft. Diesbezüglich wird auf die Berücksichtigung der Thematik auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hingewiesen.

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW[3] 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 108. Änderung des Flächennutzungsplans 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

[3] 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

ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS)[4] 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[5] befinden sich keine Fundorte planungsrelevanter Arten im und um das Plangebiet.

Zudem ist das Plangebiet bereits im derzeitigen Zustand nahezu vollständig versiegelt und großflächig durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Aus diesem Grund kann von einer Nicht-Betroffenheit von geschützten Arten ausgegangen werden. Eine weitergehende Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus 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. Demnach kann nicht davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung die Folgen des Klimawandels verstärkt, noch, dass die Belange des Klimaschutzes negativ betroffen sind.

## 8. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

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.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser wird weiterhin von den Stadtwerken Dülmen GmbH gewährleistet.

## 9. Altlasten und Bodenschutz

Über eine planungsrechtlich relevante stoffliche Belastung des Bodens bestehen keine konkreten Erkenntnisse oder besonderen Verdachtsmomente. Innerhalb des Plangebietes besteht kein Vorkommen von schutzwürdigen Böden. Aufgrund der derzeitigen und zukünftigen nahezu vollständigen Versiegelung ist nicht von einer weitergehenden Beeinflussung der vorhandenen Bodenfunktionen durch die Planung auszugehen.

[4] Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen:
https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/41094?gaert=1&geb aeu=1, 11.04.2025
[5] http://linfos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos.extent, 11.04.2025

## 10. Immissionsschutz

Ausgehend von der direkten Nähe zur Münsterstraße und dem derzeitigen Verkehrsaufkommen wirken bereits heute Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein.

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

Der Thematik wird insgesamt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begegnet.

## 11. 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 auf Ebene des Bebauungsplans ein Hinweis aufgenommen.

## 12. Maßnahmen zur Bodenordnung

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.

## 13. Hochwasserschutz und Starkregen

Vor dem Hintergrund des durch die Auswirkungen des Klimawandels gesteigerten Hochwasserrisikos sind die entsprechenden Regelungen des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPH)[6] 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[7]. Dabei ist festzuhalten, dass innerhalb des Geltungsbereichs kein Hochwasserrisiko besteht.

Im Hinblick auf die in Ziel I.2.1 BRPH formulierte Erforderlichkeit zur Überprüfung der Auswirkungen des Klimawandels in Form von Überflutungen in Folge von

[6] 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)
[7] Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: Hochwasserrisikokarte

Starkregenereignissen bei räumlichen Planungen erfolgt die Analyse der Starkregenhinweiskarte[8]. Nach dieser sind vereinzelte Flächen des Änderungsbereichs im Falle eines Starkregenereignisses von Wasserhöhen von maximal 10 cm bis 50 cm (ohne nennenswerte Fließgeschwindigkeiten) betroffen. Der Thematik wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begegnet, entsprechend ist in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen auf Ebene des Bebauungsplanes zu verweisen.

[8] Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: Starkregenhinweiskarte

# 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 zur 108. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 108. Änderung des Flächennutzungsplanes als gering eingestuft.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Umweltbericht beschränkt sich an dieser Stelle auf eine Kurzdarstellung des Inhalts und der Zielsetzung der 108. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dülmen für den Bereich »Münsterstraße/Alter Ostdamm. Weitergehende Informationen sind dem Teil I der Begründung zu entnehmen.

Mit der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Flexibilisierung der bestehenden gewerblichen Nutzung geschaffen werden, um abseits der bisherigen Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan eine größere Bandbreite an gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Flächennutzungsplan 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 Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Planung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Umstrukturierung und Flexibilisierung der bereits bestehenden gewerblichen Betriebe und Nutzungen.

**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 Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans
Die Planung betrifft Flächen, die bereits heute gewerblich genutzt werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes entsteht kein Eingriff in Natur und Landschaft. Diesbezüglich wird auf die Berücksichtigung der Thematik auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hingewiesen.

**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 Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes
Über eine planungsrechtlich relevante stoffliche Belastung des Bodens bestehen keine konkreten Erkenntnisse oder besonderen Verdachtsmomente. Es werden dennoch allgemeine Vorgaben für den Bodenschutz auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Hinweis aufgenommen.

**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 Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes

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 Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes

Da sich das Plangebiet im Nahbereich einer archäologischen Fundstelle befindet, ist davon auszugehen, dass sich auch im Plangebiet archäologische Substanz erhalten haben könnte. Daher befinden sich im Plangebiet vermutete Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW. Die Regelungen der §§ 15 ff. DSchG NRW sind entsprechend zu beachten. Weitere Regelungen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

**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.

<u>Berücksichtigung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes</u>

Bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen können Lärmbelastungen durch angrenzende Straßen nicht ausgeschlossen werden. Bezüglich der vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen ist kein vorhabebendingter zusätzlicher Verkehrs- und Gewerbelärm erwartbar. Der Thematik wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begegnet.

## 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** |
| **Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt** | <u>Wohnumfeld und Erholungsfunktion</u><br>Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist überwiegend bebaut und durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Städtebaulich bestimmen eingeschossige Hallenbauten mit Flachdach sowie große Stellplatz- und Erschließungsflächen das Bild. Nördlich des Änderungsbereichs, entlang der Anna-Katharina-Emmerick-Straße, erstreckt sich vorwiegend Wohnbebauung, an welche sich weiter nördlich gewerbliche Nutzungen anschließen. Östlich grenzt der Änderungsbereich an eine öffentliche Grünfläche. Weiter östlich folgt eine Wohnbebauung. Südlich des Änderungsbereichs entlang der Münsterstraße sind dagegen größere Gewerbebetriebe verortet, die durch Park- und Anlieferflächen ergänzt werden. Westlich des Änderungsbereichs, entlang der Münsterstraße, setzt sich die Mischnutzung aus Wohn- und Gewerbebauten fort.<br><br>Derzeit kommt dem Änderungsbereich keine Wohnumfeld- und landschaftsgebundene Naherholungsfunktion zu, da es sich hier um vollständig versiegelte und gewerblich genutzte Bereiche handelt.<br><br><u>Gesundheit und Wohlbefinden</u><br>Aufgrund der direkten Nähe zur Münsterstraße (L551) sind Lärmbelastungen für den Großteil im Änderungsbereich verzeichnet. Eine Lärmbelastung durch die Straße »Alter Ostdamm« kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, weil sie als Zubringerstraße für die Münsterstraße fungiert. |
| **Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten und Biotopschutz** | 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 westlichen Geltungsbereichsgrenze vorzufinden. Zudem befinden sich innerhalb der jeweiligen Stellplatzanlage vereinzelt Baumanpflanzungen.<br><br>Innerhalb des Untersuchungsraums befinden sich keine Biotopkatasterflächen, Schutzgebiete oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete. [9]<br><br>Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW[10] 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)[11] 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[12] befinden sich keine Fundorte planungsrelevanter Arten im und um das Plangebiet.<br><br>Das Plangebiet ist bereits im derzeitigen Zustand nahezu vollständig versiegelt und großflächig durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Aufgrund der daraus resultierenden fehlenden Habitatstrukturen sowie aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung im Plangebiet kann von einer Nicht-Betroffenheit von geschützten Arten ausgegangen werden. |
| **Fläche** | 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 jeweiligen Stellplatzanlagen sind vereinzelt heimische, großkronige Laubbäume verortet. Zudem sind entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze Wiesen- und Heckenstrukturen vorzufinden. Ansonsten sind die Flächen nahezu vollständig versiegelt. Somit verfügt das Gebiet über einen insgesamt hohen Versiegelungsgrad. |
| **Boden** | 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 Staunässeeinfluss beschrieben wird. Der daran anschließende hintere Planbereich wird dagegen durch den Bodentyp Podsol-Braunerde bestimmt sowie als lehmig-sandige Bodenart beschrieben, die über keinen |

[9] Landesamt für Natur, Umwelt- und Klima Nordrhein-Westfalen: Fachportal Schutzwürdige Biotope in NRW, 2016
[10] 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
[11] Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/41094?gaert=1&geb aeu=1, 11.04.2025
[12] http://linfos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos.extent, 11.04.2025

| | |
|---|---|
| | Staunässe Einfluss verfügt.[13]<br><br>Im derzeitigen Zustand ist das Plangebiet gewerblich geprägt und entsprechend fast vollständig versiegelt.<br>Über eine planungsrechtlich relevante stoffliche Belastung des Bodens bestehen keine konkreten Erkenntnisse oder besonderen Verdachtsmomente. |
| **Wasser** | Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer oder Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt vollständig im Grundwasserkörper »Dülmen-Schichten /Nord « (ID 278_12). Innerhalb des Plangebietes ist allerdings von keinem Einfluss durch Grundwasser auszugehen.[14] Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet (Fachinformationssystem ELWAS, Abfrage Februar 2025). Der Geltungsbereich liegt nicht einem festgesetzten oder sonstigen Überschwemmungsgebiet (Fachinformationssystem ELWAS, Abfrage Februar 2025).<br><br>Für das Plangebiet und seine Umgebung liegen keine Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten vor.<br><br>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-Vollsortimenter (REWE-Markt) verortet sind. |
| **Luft und Klima** | Der gesamte Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird dem Gewerbe- und Industrieklima zugeordnet[15]. 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.<br>In der klimatischen Gesamtbetrachtung wird für das Plangebiet sowie für seine unmittelbar westlichen und nördlich angrenzenden Bereiche die thermische Situation als weniger günstig bewertet. Dagegen verfügen die südlich sowie östlich des Plangebietes liegenden Grün- und Freiflächen über sehr hohe thermische Ausgleichsfunktionen.<br><br>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 Antriebsarten von PKW (Überwiegend Verbrennungsmotoren) mit dem Vorhandensein von Luftschadstoffen zu rechnen. Darüber hinaus sind in |

[13] Geologischer Dienst NRW: Bodenkarte von NRW
[14] Fachinformationssystem ELWAS (2024): Grundwasserkörper, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Gewässersystem und Gewässerstrukturgüte, Hochwassergefahrenkarten
[15] LANUK Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem Klimaanpassung

| | |
|---|---|
| | 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.[16] |
| **Landschafts- und Ortsbild** | Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist Teil des Siedlungsgefüges der Stadt Dülmen. Der Änderungsbereich als nahezu vollständig versiegelte Fläche wird überwiegend 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 verorten Laubbäume im Zusammenhang mit den jeweiligen Stellplatzanlagen sind prägende Merkmale des Plangebietes. Da das 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.<br><br>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. |
| **Kultur- und Sachgüter** | Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich einer archäologischen Fundstelle. Daher ist davon auszugehen, dass sich auch im Geltungsbereich des Änderungsbereiches archäologische Substanz erhalten haben könnte. Leitungsinfrastruktur ist in Form von Gas-, Strom- und Wasserleitungen sowie Telekommunikationsinfrastruktur zur Versorgung der innerhalb des Gebietes befindlichen Gebäude vorhanden. |
| **Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern / Wechselwirkungen** | 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.<br><br>Der Änderungsbereich ist bereits heute nahezu vollständig versiegelt und durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Demnach sind keine besonderen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern erkennbar. |

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

Sofern die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt wird, besteht weiterhin die Möglichkeit der Entwicklung des Plangebietes als Einzelhandelsstandort entsprechend den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes. Durch

[16] LANUK Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: Tabelle der Messstellen

diese 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 |
|---|---|
| **Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt** | <u>Wohnumfeld- und Erholungsfunktion</u><br>Da das Plangebiet bereist heute nahezu vollständig versiegelt ist, führt die Änderung des Flächennutzungsplanes und der damit verbundenen Darstellung von Gewerbe- und Sonderbauflächen 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.<br><br><u>Gesundheit und Wohlbefinden</u><br>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.<br><br>Da die lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung durch die zentrale Lage im Siedlungsgefüge sowie durch die viel befahrene angrenzende Münsterstraße bereits im heutigen Zustand vorbelastet sind, ist schon heute mit dem Vorhandensein von Luftschadstoffen zu rechnen. Darüber hinaus sind in unmittelbarer Umgebung (insbesondere nördlich des Plangebietes) weitere Gewerbebetriebe verortet, von denen potenzielle Luftschadstoffe ausgehen können. Mit der vorgesehenen Umstrukturierung der gewerblichen Betriebe im Rahmen der 108. Änderung gehen keine zusätzlichen relevanten Emissionen (Schadstoffe, Licht, Wärme, Strahlung, Luftverunreinigung) einher, die eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch, insbesondere der menschlichen Gesundheit, darstellen würden.<br><br><u>Planbedingte Auswirkungen</u><br>Die im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene |

| | |
|---|---|
| | Flexibilisierung der bereits zuvor zulässigen Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung begründet keine Veränderung bezüglich der durch ihre Nutzung zu erwartenden Auswirkungen.<br><br><u>Bauzeitbedingte Wirkungen</u><br>Durch die Planung werden neue Baurechte vorbereitet, die in einer möglichen späteren Umsetzung zu einer vorübergehenden Belästigung in der Erschließungs- und Bauphase durch Bau- und Verkehrslärm führen können. 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.<br><br><u>Verkehrliche Auswirkungen</u><br>Unter Berücksichtigung der heutigen Nutzung und Erschließung des Standortes ist von keinem bzw. nur geringem Mehrverkehr auszugehen.<br><br><u>Schalltechnische Auswirkungen</u><br>Da der Standort bereits heute gewerblich genutzt wird und im Rahmen des konkreten Vorhabens lediglich eine Flexibilisierung des Nutzungsprofils angestrebt wird, sind keine zusätzlichen Schallimmissionen im Rahmen der vorgesehenen Umstrukturierung der bestehenden Gewerbeflächen zu erwarten. Weitere Ausführungen bezüglich des potenziellen Entstehens verkehrlichen sowie gewerblichen Lärms sind der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/5 »Münsterstraße/ Alter Ostdamm« zu entnehmen.<br><br>**<u>Bewertung</u>**<br>**Zusammenfassend sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch als gering einzustufen.** |
| **Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz** | <u>Planbedingte Auswirkungen</u><br>In Folge der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung.<br>Aufgrund der bereits heutigen gewerblichen Nutzung des Plangebietes kann in Folge der Umsetzung der Planung von einer Nicht-Betroffenheit von geschützten Arten ausgegangen werden.<br><br><u>Bauzeitbedingte Wirkungen</u><br>In der Folge einer möglichen Umsetzung der durch die Änderung des Flächennutzungsplanes möglichen Planung sind kaum bis keine bauzeitbedingten temporären Auswirkungen durch Lärm- und Staubbelästigungen zu erwarten. Sofern Bauaktivitäten vorgenommen werden, sind diese sowie sonstige Störfaktoren lediglich auf die Tagstunden beschränkt.<br><br>**<u>Bewertung</u>**<br>**Zusammenfassend sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Arten und Biotopschutz als gering einzustufen.** |

| | |
|---|---|
| **Fläche** | Planbedingte Auswirkungen<br><br>Durch die Nutzung bestehender Flächen entspricht das Vorhaben ausdrücklich dem allgemeinen Leitziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB). Die Planung leistet damit einen Beitrag zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiraum beziehungsweise bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich.<br><br>Bauzeitbedingte Wirkfaktoren<br>Die mögliche Umsetzung der Planung betrifft die Flächen innerhalb des Plangebietes. Eine vorübergehende Flächeninanspruchnahme außerhalb des Änderungsbereiches erfolgt weder für Baustraßen noch für Lager- und Arbeitsflächen.<br><br>**Bewertung**<br>**Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche als gering einzustufen.** |
| **Boden** | Planbedingte Auswirkungen<br><br>Der Boden im Änderungsbereich ist stark anthropogen geprägt und bereits nahezu vollständig versiegelt. Die Umsetzung der Planung hat auf die bodenbezogenen Funktionen keine Auswirkungen, da sich das Plangebiet hinsichtlich der vorzufindenden Bodenbeschaffenheit nicht verändern wird. Das Plangebiet bildet nach wie vor einen Standort wirtschaftlicher Aktivitäten.<br><br>Bauzeitbedingte Wirkfaktoren<br>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.<br>**Bewertung**<br>**Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden als gering einzustufen.** |
| **Wasser** | Planbedingte Auswirkungen<br><br>Ein wesentlicher Beitrag im Hinblick auf die schutzgutbezogenen Funktionen geht von dem Änderungsbereich 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. Im Zuge der Überplanung des bestehenden Planungsrechts werden keine zusätzliche Flächenversiegelung vorbereitet, da die betreffenden Flächen bereits annähernd vollständig versiegelt sind.<br><br>Bauzeitbedingte Wirkfaktoren<br>Bezüglich der bauzeitbedingten und betriebsbedingten Verschmutzungsgefährdungen als Folge einer möglichen Realisierung der Planung kann aufgrund der guten technischen Vermeidungsmöglichkeiten nach dem Stand der Technik davon ausgegangen werden, dass kein relevantes Gefährdungspotenzial besteht. |

| | |
|---|---|
| | **Bewertung**<br>**Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser als gering einzustufen.** |
| **Luft und Klima** | Planbedingte Auswirkungen<br>Nach Umsetzung der Planung sind keine Auswirkungen auf die Belüftung zu erwarten. Dementsprechend ist unter Bezugnahme auf das beabsichtigte Vorhaben keine Mehrbelastung an Luftschadstoffen zu erwarten.<br>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.<br><br>Bauzeitbedingte Wirkungen<br>Bauzeitbedingte Wirkungen im Zuge der möglichen Umsetzung der Planung auf das Klima und die Lufthygiene sind vorübergehend durch kurzzeitige lokale Staubbelastungen durch die Bautätigkeiten und geringfügige Belastungen durch Abgasschadstoffe der Baufahrzeuge möglich.<br><br>**Bewertung**<br>**Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft als gering einzustufen.** |
| **Landschafts- und Ortsbild** | Planbedingte Auswirkungen<br>Durch die Umsetzung des Planvorhabens, wird das Landschaftsbild nicht berührt, da sich die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut nicht von denen unterscheiden, welche durch die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden.<br><br>Bauzeitbedingte Wirkungen<br>Als Folge einer möglichen Realisierung der durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten 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 Änderungsbereiches ist jedoch weder für Baustraßen noch für Lager- und Arbeitsflächen vorgesehen.<br><br>**Bewertung**<br>**Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft als gering einzustufen.** |
| **Kultur- und sonstige Sachgüter** | Planbedingte Auswirkungen<br>Da archäologische Funde bzw. Befunde nicht grundsätzlich auszuschließen sind, wird auf Ebene des Bebauungsplans ein Hinweis auf die §§ 15 ff. DschG NRW aufgenommen. Vor dem Hintergrund der Beachtung der Regelungen des DSchG NRW ist insoweit mit keiner |

| | |
|---|---|
| | Beeinträchtigung der im Plangebiet befindlichen vermuteten Bodendenkmäler zu rechnen. Mit einer Beeinflussung der unterirdischen Versorgungsleitungen ist durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu rechnen.<br><br>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.<br><br><u>Bauzeitbedingte Wirkungen</u><br>Sofern die durch die neugeschaffenen Baurechte ermöglichte Planung umgesetzt wird, 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Durch eine den technischen Anforderungen entsprechende und umsichtige Bauausführung ist das Risiko von Schäden an den bestehenden Gasleitungen als gering einzustufen.<br><br>**<u>Bewertung</u>**<br>**Eine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstiger Sachgüter ist somit nicht zu erwarten.** |
| **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern** | **<u>Bewertung</u>**<br>**Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.** |

### 2.3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

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. 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 Sonderbauflächen und Gewerbegebiete üblichen Rahmenbedingungen halten, unter entsprechender Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungsbeschränkungen. Wesentliche Unterschiede zum derzeitigen Emissionsniveau sind dabei nicht zu erwarten.

### 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. Es ist im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes von keiner signifikanten Erhöhung der Abfallmengen auszugehen.

### 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

Bei der 108. Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich um einen sogenannten »vorbereitenden Bauleitplan«. Konkrete Auswirkungen der späteren Umsetzung der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan auf das Klima und ihre Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels können daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend benannt und bewertet werden.

Jedoch ist zu erwarten, dass die vorgesehene Nutzungsänderung voraussichtlich keine veränderten negativen Auswirkungen auf das Klima haben wird, 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, Aufwärmeffekte wahrscheinlich. Weitergehende Auswirkungen auf das Mikroklima sind vor dem Hintergrund der Planung nicht zu erwarten.

### 2.3.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird zu keinem erheblichen Gebrauch umweltgefährdender Stoffe führen. Für eine Nutzungsänderung von Gebäuden und den versiegelten Flächen sowie einem späteren Betrieb 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.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes als vorbereitendem Bauleitplan entsteht kein Eingriff in Natur und Landschaft. Auch sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Etwaige Eingriffe in Natur- und Landschaft sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes.

## 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 um eine Nutzungsänderung bestehender gewerblicher Flächen handelt, wären mögliche anderweitige Planungsmöglichkeiten mit einem erheblich höheren Aufwand sowie einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle verbunden, die den allgemeinen stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen widersprächen. Zudem trägt das Vorhaben zur Sicherung des bestehenden Einzelhandels und der gewerblichen Nutzungen bei. Die Frage nach anderweitigen Planungsmöglichkeiten stellt sich insofern nicht.

## 2.6 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

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 Flächennutzungsplan vorgesehenen 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.[17]

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 Schutzgüter herangezogen werden konnten, erfolgte die Bewertung in verbal-argumentativer 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)[18] des LANUK und der Landschaftsinformationssammlung @LINFOS[19] im April 2025 vorgenommen. Die technischen Daten zum Vorhaben, die Beschreibung der Umwelt und Angaben zu potenziellen Umweltbeeinträchtigungen konnten den in der Referenzliste aufgeführten Quellen entnommen 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 108. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/5 »Münsterstraße / Alter Ostdamm« erarbeitet wurden, sowie ergänzende, in Kapitel 3.5 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.

[17] Geologischen Dienst NRW: Karte der Erdbebenzonen in NRW, 20.02.2025
[18] Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/41094?gaert=1&geb aeu=1, 11.04.2025
[19] http://linfos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos.extent, 11.04.2025

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

### 3.4 Zusammenfassung

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt im Ortsteil Dülmen-Mitte, nordöstlich des Stadtzentrums. Der Änderungsbereich weist eine Große 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. Ziel der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Eröffnung weiterer gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten.

Die Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter wurden beschrieben und bewertet. Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich der derzeit wirksamen 38. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 00/5 »Münsterstraße / Alter Ostdamm« erfolgte. Da der derzeit wirksame Flächennutzungsplan in seiner 38. Änderung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe« darstellt, ist es Ziel der hier in Rede stehenden 108. Änderung des Flächennutzungsplanes, die geplanten Nutzungsänderungen planungsrechtlich vorzubereiten. Angesichts der zukünftig zu erwartenden Veränderungen im Einzelhandel soll durch die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans zukünftig eine größere Bandbreite gewerblicher Nutzungen ermöglicht werden, um die langfristige Standortentwicklung zu fördern.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausgangssituation und der auf Ebene des Bebauungsplanes im entsprechenden Umweltbericht genannten Vermeidungsmaßnahmen kommt es nach derzeitigem Kenntnisstand im Zuge des Vorhabens nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Insgesamt wird die Realisierung der Planung keine über den derzeitigen Zustand des Plangebietes weitergehende Auswirkungen auf die Umwelt haben.

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.

## 3.5 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

Geologischer Dienst NRW: Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden: 3. Auflage, 2024 Abrufbar unter 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/41094?gaert=1&geb aeu=1, 11.04.2025

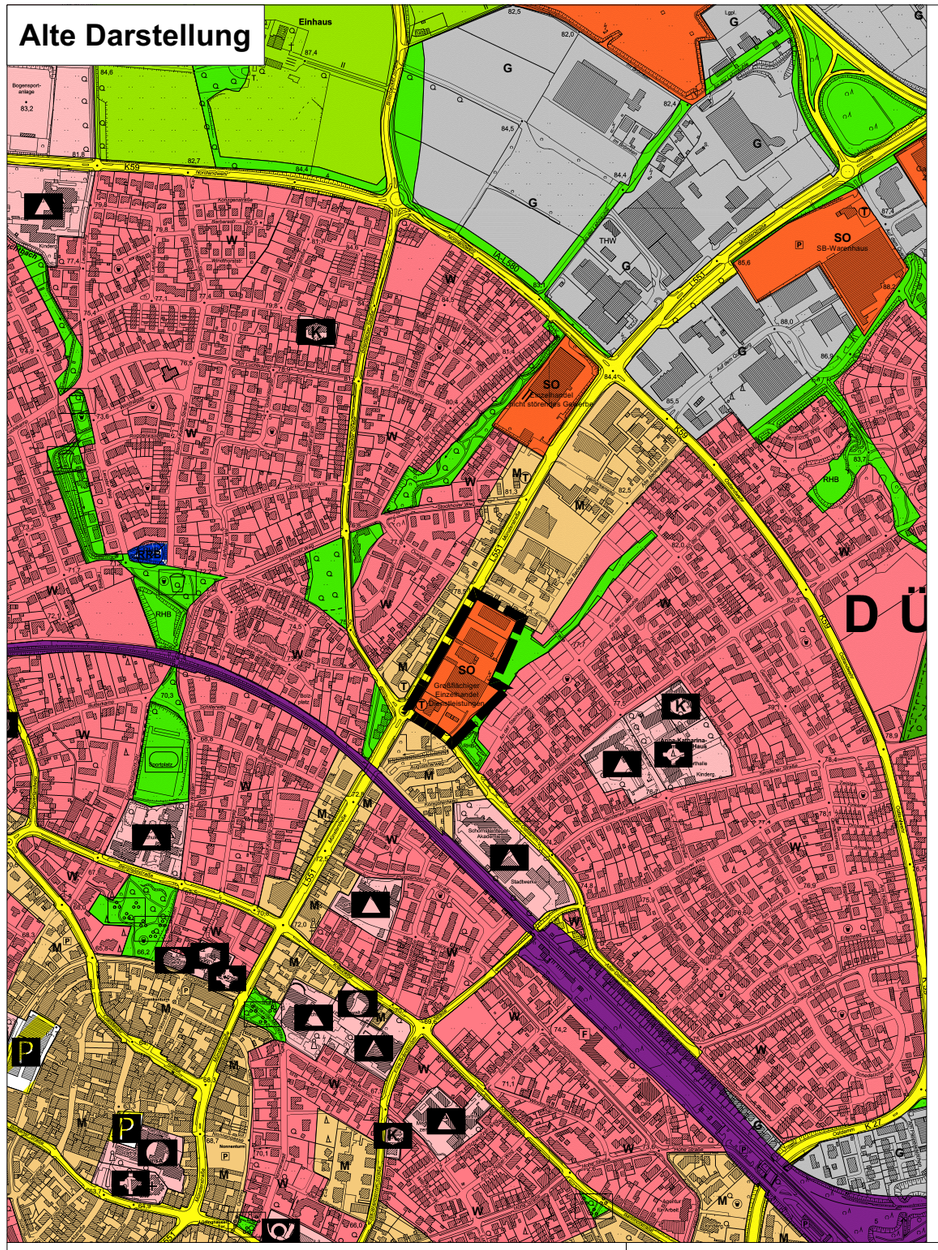
Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK): Landschaftsinformationssammlung NRW. http://linfos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos.extent, 11.04.2025

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
postwelters + partner mbB
Architektur & Stadtplanung BDA/SRL

## Alte Darstellung


Einhaus
SO
SB-Warenhaus
SO
Großflächiger Einzelhandel Dienstleistungen
SO
Großflächiger Einzelhandel Dienstleistungen
G
M
W
THW
K69
Münsterstraße
Alter Ostdamm
Lipp.
Bogensport-anlage
Kinder-garten
Kinder-garten
Stadtwerke
Sportplatz
Sportplatz
Kinder-garten
Kinder-garten
Kinder-garten