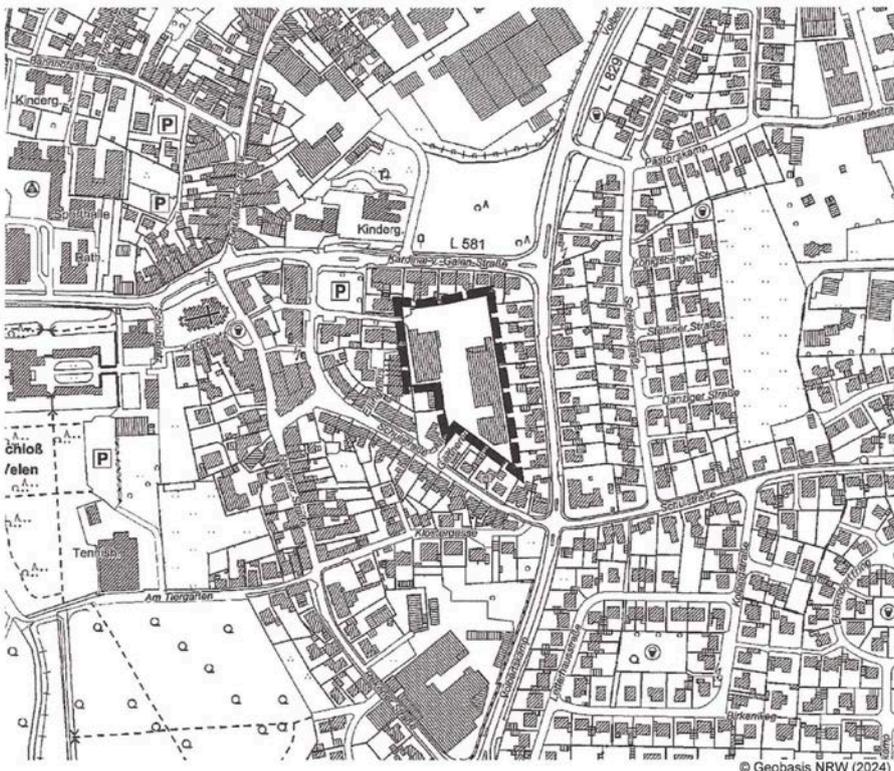


1. Änderung Bebauungsplan BO 10 Begründung „Gärtnerengelände Hardeweg“ - Entwurf -

Verfahrensstand §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

Stadt Velen



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Derzeitige Situation	5
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2	Städtebauliche Konzeption	7
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.1.1	Sonstiges Sondergebiet „An der Mühle“	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	10
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
3.4	Gestalterische Festsetzungen	10
4	Erschließung	10
4.1	Anbindung an das Straßennetz	10
4.2	Ruhender Verkehr	11
4.3	Rad- und Fußwegenetz	11
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	11
5	Natur und Landschaft / Freiraum	11
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	11
5.2	Eingriffsregelung	12
5.3	Biotop- und Artenschutz	12
5.3.1	Bestandsbeschreibung	13
5.3.2	Wirkfaktoren	13
5.3.3	Potentiellles Arteninventar	14
5.3.4	Auswirkungsprognose	15
5.3.5	Maßnahmen	17
5.4	Natura 2000	18
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	18
5.6	Forstliche Belange	18
5.7	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	18
6	Ver- und Entsorgung	18
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	19
8	Immissionsschutz	19
9	Denkmalschutz	20
10	Flächenbilanz	21

11	Umweltbericht	21
11.1	Einleitung	21
11.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	24
11.2.1	Schutzgut Mensch	25
11.2.2	Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	26
11.2.3	Schutzgut Fläche / Boden	27
11.2.4	Schutzgut Wasser	28
11.2.5	Schutzgut Luft- und Klimaschutz	29
11.2.6	Schutzgut Landschaft	30
11.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
11.2.8	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	31
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	31
11.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	32
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
11.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	33
11.7	Zusätzliche Angaben	33
11.7.1	Datenerfassung	33
11.7.2	Monitoring	33
11.8	Zusammenfassung	33
11.9	Referenzliste der Quellen	35

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Rat der Stadt Velen hat in seiner Sitzung am 16.12.2024 beschlossen, den Bebauungsplan BO 10 „Gärtneriegelände Hardeweg“ nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung der im Plangebiet bestehenden Lebensmittelmärkte zu schaffen.

Das Plangebiet der 1. Änderung besitzt eine Größe von ca. 1,02 ha und wird begrenzt durch:

- die rückwärtige Grenze der Wohnbebauung an der Schulstraße im Süden,
- die rückwärtige Grenze der Wohnbebauung am Volbertskamp im Osten,
- die rückwärtige Grenze der Bebauung an der Van-Gahlen-Straße im Norden und
- die rückwärtige Grenze der Wohnbebauung an der Straße Elinghaus im Westen.

Das Plangebiet umfasst damit das Flurstück 1614, Flur 01 in der Gemarkung Velen-Dorf. Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Lebensmittelmärkte, die einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung im Ortskern Velens leisten. Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Velen.

Auf Grund der in den letzten Jahren weiterhin gestiegenen Flächenansprüche des Einzelhandels entspricht die Verkaufsfläche der beiden Lebensmittelmärkte nicht mehr den Anforderungen an die aktuellen Betriebsformate der jeweiligen Marktbetreiber.

Vorgesehen ist daher eine Vergrößerung der Verkaufsfläche der Märkte von bisher 710 m² auf 1.000 m² bzw. von 1.000 m² auf künftig 1.140 m². Die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient vor allem der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe und der kundenfreundlichen Warenpräsentation. Im Zuge der Erweiterung der Märkte ist die Aufgabe des bisher im südöstlichen Teil des Plangebietes ansässigen Getränkemarkts vorgesehen, sodass die bisher innerhalb des Plangebietes zulässige Gesamtverkaufsfläche nur geringfügig erweitert wird. Da die Erweiterung der Lebensmittelmärkte auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht möglich ist, wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes BO 10 „Gärtneriegelände Hardeweg“ erforderlich. Im Parallelverfahren erfolgt zudem die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet umfasst eine ca. 1,02 ha große Fläche im Osten des Ortskerns von Velen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Lebensmittelmärkte mit einer zentral gelegenen Parkplatzfläche und einem ehemaligen nun leerstehenden Getränkemarkt. Die Anlieferungszone befinden sich jeweils im Süden der Gebäude. Als aktive Maßnahme zum Schutz der umgebenden Nutzungen sind im Norden und Osten des Plangebietes Lärmschutzwände entlang der Plangebietsgrenze vorhanden.

In der unmittelbaren Umgebung liegt im Wesentlichen Wohnbebauung vor. Im Norden befinden sich Gebäude mit einer gemischten Nutzungsstruktur aus Gewerbe und Wohnen. Im Westen schließen ebenfalls gemischte Nutzungen an. Erschlossen wird das Plangebiet von der Straße „Alte Gärtnerei“ im Süden und der Schulstraße im Nordwesten. Die Grünstrukturen im Plangebiet beschränken sich auf Hecken aus Ziergehölzen, welche die Parkflächen begrenzen.

Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung sowie der großflächigen Versiegelung ist die biologische Vielfalt im Änderungsbereich von höchstens durchschnittlicher Bedeutung.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland für den Regionalbezirk Münster erfasst das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“.

• Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ mit folgenden Verkaufsflächen dargestellt:

- Discounter Lebensmittel max. 710 m²
- Shop für Dienstleistungsbetrieb max. 30 m²
- Discounter Lebensmittel max. 1.000 m²
- Shop für Dienstleistungsbetrieb max. 40 m²
- Getränkemarkt max. 350 m²
- Gesamt – Verkaufsfläche 2.130 m²

Die nördlich angrenzenden Flächen sind als „Gemischte Bauflächen“, die östlich und westlich angrenzenden Flächen als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Südlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan eine in Teilen „Gemischte Bauflächen“ und „Wohnbauflächen“ dar.

Im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Anpassung der Darstellungen an die o.g. Planungsziele im Parallelverfahren.

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Die Ziele und Grundsätze des BRPH sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 (4) BauGB zu berücksichtigen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des Thesingbachs, der als Risikogewässer eingestuft ist und in einer Entfernung von ca. 400 m westlich des Änderungsbereiches in Nord-Süd-Richtung durch den Ortskern Velens fließt.

Die Prüfung der Hochwassergefahrenkarte und des Hochwasserrisikos¹ gem. Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass für den Änderungsbereich weder im Falle eines häufigen bzw. 100-jährigen Hochwasserereignisses ($HQ_{\text{häufig}}$, HQ_{100}) noch eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}) eine Gefährdung besteht.

Im Weiteren wurden die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen i. S. d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft. In den Starkregenhinweiskarten² für die Szenarien „seltener Starkregen“ (100-jähriges Ereignis) ist der Änderungsbereich aufgrund der Tieflage im Vergleich zu den umgebenden Flächen von Überschwemmungen von überwiegend 0,3 m bis zu 0,5 m und in Teilen von 0,5 m bis 1,0 m betroffen. Im Falle eines „extremen Starkregens“ ($h_N = 90 \text{ mm/m}^2/\text{h}$) ist eine räumlich ähnliche Betroffenheit gegeben. In Teilbereichen steigt die Überflutungstiefe auf 1 m bis 2 m.

Da es sich bei dem Änderungsbereich um ein bereits erschlossenes Areal handelt, sind im Rahmen der Erschließung und baulichen Nutzung des Plangebietes entsprechende Schutzvorkehrungen („architektonische Selbsthilfe“) hinsichtlich des Überflutungsschutzes zu treffen.

- **Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BO 10 „Gärtneriegelände Hardeweg“ aus dem Jahr 2005. Der Bebauungsplan setzt die durch die Märkte bebauten Flächen als Sondergebiete „Discounter Lebensmittel“ mit Flächenbegrenzung auf 710 m² bzw. 1.000 m² fest. Die Stellplatzfläche sind als „private Verkehrsfläche – Stellplätze“ festgesetzt.

¹ Ministerium für Umwelt und Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2023): Hochwasserkarten. NRW, HWGK-Hochwasserszenarien. Online unter <https://www.giscloud.nrw.de>. Abgerufen am 08.10.2024

² Ministerium für Umwelt und Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2023): Hochwasserkarten. NRW, Starkregen Starkregenszenarien. Online unter <https://www.hochwasserkarten.nrw.de>. Abgerufen am 08.10.2024

Für die Märkte wird eine max. eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt.

Die Straße „Alte Gärtnerei“ ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Beiderseits dieser Zufahrt setzt der Bebauungsplan überbaubare Flächen innerhalb eines „Mischgebietes“ gem. § 6 BauNVO fest. Die nördliche Anbindung an die Schulstraße ist ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die südlich daran angrenzenden Baufelder wiederum als „Mischgebiet“.

- **Landschaftsplan**

Landschaftsplanerische Vorgaben bestehen für das Plangebiet nicht.

2 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, den zentral gelegenen Verbundstandort der beiden Lebensmitteldiscountmärkte Aldi und Lidl, welcher wesentlicher Bestandteil des nahversorgungsrelevanten Angebotes im Ortszentrum von Velen ist, zukunftsfähig weiterzuentwickeln. In diesem Zusammenhang ist geplant, die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes von derzeit ca. 710 m² auf bis zu 1.000 m² und die Verkaufsfläche des Lidl-Marktes von derzeit ca. 1.000 m² auf ca. 1.140 m² zu erweitern.

Im Zuge der Erweiterung der Märkte wird die bisherige Nutzung des Getränkemarktes im Südosten des Plangebietes auch planungsrechtlich aufgeben.

Die Höhe der Gebäude bleibt hiervon unverändert und wird konkretisierend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt weiterhin über die Schulstraße im Nordwesten und die Straße „Alte Gärtnerei“ im Süden des Plangebietes. Die Anlieferungszonen der Märkte sind wie bisher jeweils im Süden der Gebäude vorgesehen.

Die Stellplatzanlage mit ca. 120 Stellplätzen bleibt erhalten und wird auch künftig gemeinsam durch beide Märkte genutzt.

Im Zuge der Umsetzung der Planung soll nunmehr die bereits im gültigen Bebauungsplan vorgesehene – aber bis jetzt nicht realisierte – Begrünung der Stellplatzanlage erfolgen. Der Bebauungsplan trifft daher konkretisierende Festsetzungen zur räumlichen Verortung der Bäume. Die in den Randbereiche des Plangebietes bestehenden Lärmschutzwände werden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Wie oben bereits beschrieben, übernehmen die im Plangebiet ansässigen Märkte eine wichtige Versorgungsfunktion im Ortskern Velens. Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme zu den Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung³ wurde festgestellt,

³ BBE Handelsberatung GmbH: Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse: zur geplanten Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte Aldi -und Lidl in Velen. Köln. Januar 2025

dass nahezu der gesamte Mehrumsatz der Märkte durch Umsatzumlenkungen bei den vom Planvorhaben betroffenen Wettbewerbern im Untersuchungsraum generiert wird. Durch die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet sind zunächst die in den Ortsteilen Velen und Ramsdorf ansässigen Lebensmittelmärkte von Umsatzverlusten betroffen, erreichen dort mit rd. 4 bis 5 % jedoch keine bestandsgefährdenden Größenordnungen. Darüber hinaus wird sich der neu aufgestellte Nahversorgungsstandort auch gegenüber den derzeit aufgesuchten Angebotsstandorten in den Umlandgemeinden positionieren können, dort aber ebenfalls nur niedrige einstellige Umverteilungsquoten auslösen. Durchschnittlich fallen die Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum mit rd. 2 % daher gering aus.

Eine Verdrängung von Wettbewerbern ist somit nicht zu erwarten.

In einer ergänzenden Stellungnahme⁴ wurden zudem die Veränderungen, die sich durch den zwischenzeitlich mit einer Verkaufsfläche von 300 qm genehmigten Nahversorger in Gescher Hochmoor ergeben bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die geplante Ansiedlung eines „Tante Enso“-Marktes in Gescher-Hochmoor die Nahversorgungssituation vor Ort deutlich verbessern wird und zu einer stärkeren Kaufkraftbindung vor Ort in Hochmoor führen wird. In der Folge werden die Umsätze der untersuchten Einzelhandelsentwicklung in Velen geringer ausfallen als bisher angenommen. Die ohnehin nur geringen Umsatzumverteilungsquoten von rund 1–2 % werden entsprechend nochmals geringer ausfallen.

Im Hinblick auf die landesplanerischen Zielvorgaben zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist festzustellen, dass die Planung grundsätzlich auch die Vorgaben des LEP NRW, Kapitel 6.5 erfüllt.

So ist der Standort dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Es handelt sich um ein Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, womit Ziel 6.5.2 LEP NRW entsprochen wird.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse ist nicht von einem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 6.5-3 LEP NRW auszugehen.

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes gegeben ist.

⁴ BBE Handelsberatung GmbH: Stellungnahme Stadt Gescher bezgl. geplantem „Tante Enso“-Laden in Gescher-Hochmoor. Köln. Mai 2025

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Entsprechend dem oben dargestellten Planungsziel werden die Bauflächen im Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Hauptsortiment.

Das Plangebiet wird im Hinblick auf die beiden Märkte unterteilt.

In der Teilfläche A sind demnach Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von mindestens 700 m² und max. 1.000 m² zulässig, wobei max. 10 % der Verkaufsfläche mit nicht- nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimenten und 10 % der Verkaufsfläche mit Aktionswaren belegt werden dürfen.

Die Festsetzung einer Untergrenze der Verkaufsfläche erfolgt, um unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes den gewünschten Betriebstyp eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Plangebiet verbindlich zu sichern und der Aufteilung der Flächen durch verschiedene kleinflächige Märkte vorzubeugen.

In der Teilfläche B sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m² und max. 1.140 m² zulässig. Auch hier dürfen max. 10 % der Verkaufsfläche mit nicht- nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimenten und 10 % der Verkaufsfläche mit Aktionswaren belegt werden. Die Festsetzung einer Untergrenze der Verkaufsfläche wird auch in der Teilfläche B aus o.g. Gründen vorgenommen.

Als nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gelten gem. Sortimentsliste der Stadt Velen (Februar 2014) folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-, Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-/ Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)

Neben diesen Einzelhandelsnutzungen sind im Sinne einer Sicherung des vorhandenen Bestandes ergänzend innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Paketstationen zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Die Höhe der baulichen Anlagen werden künftig im Sinne der Eindeutigkeit in Meter über NHN festgesetzt und orientieren sich an den im Plangebiet bestehenden Gebäudehöhen. Die maximale Traufhöhe wird demnach im Sonstigen Sondergebiet mit 61,50 m ü. NHN, die maximale Firsthöhe auf 65,75 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf das bestehende Geländenniveau entspricht dies einer Traufhöhe von ca. 5,0 m und einer Firsthöhe von ca. 9,25 m.

Entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für das Plangebiet eine bauordnungsrechtlich maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile kann im Sonstigen Sondergebiet ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zu ermöglichen und die bestehenden Bebauungsstrukturen planungsrechtlich zu sichern, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der in einer grundsätzlich offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO im Plangebiet auch Baukörper von über 50 m Länge zulässig sind.

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend den konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt, wobei die Baugrenzen Spielraum im Hinblick auf die spätere Realisierung der Vorhaben ermöglichen.

Zum Schutz der geringen Freiflächen im Plangebiet sind Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO (mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

Da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um ein bereits bebautes Areal handelt, wird auf die Festsetzung von baugestalterischen Regelungen gem. § 89 BauO NRW i.V. mit § 9 (4) BauGB verzichtet.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die bestehenden Zufahrten von der Schulstraße im Norden und der Stichstraße „Alte Gärtnerei“ im Süden.

Die Leistungsfähigkeit der Erschließungssituation wurde auf Grundlage der geplanten Verkaufsflächenerweiterung geprüft⁵. Die Erhöhung der Kfz-Frequenzen aus der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Marktes und des Lidl-Marktes führt demnach zu keiner signifikant veränderten Bewertung der Verkehrsanlagen gegenüber der bestehenden Verkehrssituation. Die aus dem geplanten Vorhaben zu erwartenden Zusatzverkehre können somit in den unmittelbar betroffenen Straßenabschnitten nach den Richtlinienvorgaben verträglich abgewickelt werden.

4.2 Ruhender Verkehr

Die derzeit bestehende Stellplatzanlage umfasst ca. 120 Stellplätze. Damit wird die gemäß Bauordnung NRW notwendige Stellplatzanzahl deutlich übertroffen.

Im Hinblick auf eine stärkere Durchgrünung der Stellplatzanlage werden daher ergänzende Vorgaben für die Begrünung der Stellplätze getroffen (siehe Pkt. 5).

4.3 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist über die beiden Zufahrten von der Schulstraße und der Straße „Alte Gärtnerei“ direkt für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erreichbar.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die nördlich des Plangebietes gelegene Bushaltestelle „Ellinghaus“ an der Kardinal-von-Galen-Straße. Hier verkehren Buslinien in regelmäßigen Abständen (Linie 714, 761, R 51).

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Der gültige Bebauungsplan sieht bereits Festsetzungen für die Begrünung der Baugrundstücke vor. Demnach sind je 1.000 m² Grundstücksfläche 1 großkroniger Laub- oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zudem ist je 7 Stellplätze ein Laubbaum (Stieleiche oder Rotbuche) zu pflanzen. Beides wurde bisher im Plangebiet nicht umgesetzt.

Mit Änderung des Bebauungsplanes sollen diese Festsetzungen nun in modifizierter Form umgesetzt werden. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume wird im Bebauungsplan nunmehr mit 30 mittelkronigen heimischen Bäumen exakt angegeben. Zudem werden die Standorte der Bäume als Hinweis in der Planzeichnung verortet. Eine Verschiebung der Standorte nach Detailplanung ist möglich. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 6 m² vorzusehen.

⁵ abvi Ambrosius Blanke Verkehr Infrastruktur (Januar 2025): 1. Änderung des Bebauungsplanes BO 10 „Gärtnergelände Hardeweg“ Verkehrliche Einschätzung erstellt im Auftrag der Klumpjan Immobilien GmbH, Velen-Ramsdorf Projekt-Nr. 2481. Bochum.

Mit der nun getroffenen Festsetzung wird eine klarstrukturierte Begrünung der Stellplatzanlage sichergestellt.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Bäume II. Ordnung – HST, StU 14/16 bzw. Hei (150/175):

Acer campestre	Feldahorn
Populus tremula	Zitterpappel
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Liquidambar styracifera	Amberbaum
Amelanchier arborea	Felsenbirne

Die randlich festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

5.2 Eingriffsregelung

Es wurde geprüft, ob mit der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet wird, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist. Der naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes BO 10 „Gärtneriegelände Hardeweg“ in der Gegenüberstellung mit den getroffenen Festsetzungen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ermittelt. Der Bebauungsplan BO 10 setzt bislang eine GRZ von 0,9 fest. Die bestehenden Gebäude sollen vollständig fortgenutzt werden. Eine weitere Versiegelung oder der Bau neuer Gebäude ist nicht vorgesehen. Da die GRZ nicht erhöht und weiterhin mit 0,9 festgesetzt wird, ist festzustellen, dass mit der Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst wird, der über das bereits zulässige Maß hinausgeht. Ausgleichsmaßnahmen sind daher für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW⁶ 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

⁶ 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.

artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage, d.h. anhand bereits vorliegender Informationen, erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im Juni 2024 zur Potential-Abschätzung eine Ortsbegehung. Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern erforderlich und auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfung nicht vertiefend betrachtet, müssen jedoch gem. E.-F. Kiel⁷ im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden. Dies geschieht i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Baudurchführung).

5.3.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 1,02 ha große Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Innenstadt von Velen. Es ist im Wesentlichen von Wohnbebauung umgeben. Im Norden befinden sich Gebäude mit einer gemischten Nutzung: Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen in den oberen Etagen. Im Westen schließen ebenfalls gewerbliche Nutzungen an. Rund 30 m nördlich der Plangebietsgrenze verläuft die Kardinal-von-Galen-Straße. Etwa 45 m östlich verläuft die Straße „Volbertskamp“. Erschlossen wird das Plangebiet von der Straße „Alte Gärtnerei“ im Süden und der Schulstraße im Nordwesten.

Das Plangebiet umfasst die Betriebsstandorte von zwei Lebensmittel-discountern und einem ehemaligen nun leerstehenden Getränkemarkt sowie den dazugehörigen Parkplatz im zentralen Bereich des Plangebiets. Am westlichen Gebäude befindet sich zudem eine DHL-Packstation. Die Grünstrukturen im Plangebiet beschränken sich auf Hecken aus Ziergehölzen, die die Parkflächen begrenzen.

Aufgrund der Störungen durch die gewerbliche Nutzung sowie der großflächigen Versiegelung ist die biologische Vielfalt im Plangebiet von höchstens durchschnittlicher Bedeutung.

5.3.2 Wirkfaktoren

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche der im Plangebiet ansässigen Märkte geschaffen.

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens ist ein interner

⁷ Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf (abgerufen: Juni 2024)

Umbau innerhalb der bestehenden Gebäude verbunden. Ein Abriss der Gebäude oder eine weitere Flächenversiegelung ist nicht vorgesehen.

5.3.3 Potentielles Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Bereich des Plangebietes bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld (Messtischblatt 4107, Quadrant 2) unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen (Kleingehölze, Gebäude, Gärten) 26 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1); dazu gehören drei Fledermausarten und 23 Vogelarten.

Darüber hinaus können nach fachgutachterlicher Einschätzung Vorkommen weiterer Fledermausarten wie z.B. Breitflügelfledermaus – auch über die Angaben des Fachinformationssystems hinaus – im Siedlungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Abfrage der Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS, Stand: Juni 2024) für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld nicht vor.

Es liegen keine Informationen zu Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blütenpflanzen und Flechten für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld vor. Aufgrund der Lage sowie der Flächennutzungen (versiegelt, Gärten) bestehen auch keine Anhaltspunkte für entsprechende Vorkommen der konkurrenzschwachen, zumeist auf nährstoffarme Standorte beschränkten Arten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Tab. 1: Messtischblattabfrage, Quadrant 2 im Messtischblatt 4107 (Stand: Juni 2024); Status: N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt; Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potenzial-Analyse: Einschätzung des faunistischen Potentials unter Berücksichtigung der erfolgten Ortsbegehung (Erläuterungen s. Text).

Art		Status	Erhaltungszustand	Potential-	Gehölze	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (ATL)	Analyse		
Säugetiere						
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	Na	Na	(Ru)
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	N	G	-		FoRu
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	Na, FoRu!	Na	FoRu!
Vögel						
Accipiter gentilis	Habicht	B	U	-	(FoRu), Na	
Accipiter nisus	Sperber	B	G	-	(FoRu), Na	
Anthus trivialis	Baumpieper	B	U-	-	FoRu	
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na	
Athene noctua	Steinkauz	B	U	-	(FoRu)	FoRu!
Buteo buteo	Mäusebussard	B	G	-	(FoRu)	
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	U	-	FoRu	
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	Na	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	-		FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na	
Dryocopus martius	Schwarzspecht	B	G	-	(Na)	
Falco subbuteo	Baumfalke	B	U	-	(FoRu)	
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-	(FoRu)	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	(Na)	FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	-	FoRu!	
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-	(Na)	FoRu
Pernis apivorus	Wespenbussard	B	S	-	Na	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu	FoRu
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	B	U	-	(FoRu)	
Streptopelia turtur	Turteltaube	B	S	-	FoRu	
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	U	-		FoRu
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na	FoRu!

5.3.4 Auswirkungsprognose

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet erfassten Habitatstrukturen und -ausstattungen, welche als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. essenzielle Nahrungshabitate geeignet wären, kann das potenziell vorkommende Artinventar eingeschränkt werden. Die spezifischen Lebensraumsansprüche der betrachteten Arten werden nicht erfüllt (vgl. Tab. 1). Darüber hinaus sind bei potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht zwingend artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, sofern beispielsweise die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist. Planungsrelevante Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden, weil die spezifischen Lebensraumsansprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld mit

hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner tiefergehenden Betrachtung.

Aufgrund der vorhandenen Gebäudebestände sowie vereinzelter Gehölzstrukturen können Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

In Anbetracht der derzeitigen Nutzung als Wohn- und Gewerbegebiet und angrenzenden Bebauungen entsprechen die zu erwartenden Tierarten voraussichtlich dem „Siedlungsspektrum“, d.h. diese sind relativ störungsunempfindlich und an menschliche Siedlungsanlagen gewöhnt.

- **Fledermäuse**

In Bezug auf Säugetiere (hier: Abendsegler, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) kann ein Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Der Abendsegler gilt als typische Waldfledermaus, nutzt als Jagdgebiet jedoch offene Landschaften und jagt über großen Wasserflächen, Waldgebieten, Einzelbäumen, Agrarflächen sowie auch über beleuchteten Plätzen im Siedlungsbereich. Sowohl die Zwergfledermaus als auch die Breitflügelfledermaus gehören als Gebäudefledermäuse zu den Kulturfolgern und kommen daher vorwiegend im Siedlungs- und siedlungsnahen Bereich vor. Neben halboffenen Landschaften mit Gehölzstrukturen jagen sie daher ebenfalls unter Straßenlaternen.

Im Plangebiet liegen keine geeigneten Baumbestände vor und auch die Gebäude weisen lediglich ein geringes Potenzial an Versteck- und Einflugmöglichkeiten für die wenige Zentimeter großen Tiere auf. Ein-/Ausflugspuren oder sonstige Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen wurden im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt. Zudem ist mit Umsetzung des Planvorhabens lediglich ein interner Umbau der Gebäude und keine Abbrucharbeiten verbunden, sodass hieraus keine Wirkfaktoren i.S. eines Tötungstatbestandes bzw. der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte resultieren, die zu artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermäusen führen könnten. Bau- und betriebsbedingte Störungen (Geräusche, Licht), die zu Auswirkungen auf die lokalen Populationen oder eine tatbestandsgemäße Beschädigung/ Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen, sind unter Berücksichtigung der derzeitigen Ist-Situation nicht zu prognostizieren.

Das Plangebiet kann darüber hinaus für die o.g. Fledermausarten als ein nicht essenzielles Nahrungshabitat beurteilt werden, welches bei abendlichen/ nächtlichen Jagdflügen aufgesucht wird. Da bei Umsetzung des Vorhabens jedoch keine relevante Verschlechterung des Nahrungsangebotes zu prognostizieren ist und im Umfeld gleich- bzw. höherwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit i.S. des

§ 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.
Maßgebliche Leitstrukturen liegen nicht vor.

Artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG werden mit Umsetzung des Planvorhabens gegenüber Fledermausarten nicht vorbereitet.

- **Vögel**

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potenziell vorkommenden Vogelarten wird deutlich, dass im Bereich des Plangebietes mögliche Vorkommen ausgeschlossen werden können. Aufgrund der Biotopstrukturen und der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen ist von einem geringen Potenzial für Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitaten planungsrelevanter Vogelarten auszugehen. Im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber planungsrelevanten Vogelarten vorbereitet.

Das Plangebiet und dessen Umfeld kann im Sinne einer Worst-Case-Annahme einen Lebensraum für „europäische Vogelarten“ darstellen. Im Rahmen der Ortsbegehung wurden folgende Zufallsbeobachtungen im Plangebiet erfasst: Amsel, Dohle, Ringeltaube. Bei einer Entfernung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen ist daher im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG eine Bauzeitenregelung (s. Maßnahmen) einzuhalten.

5.3.5 Maßnahmen

Um mit Durchführung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausschließen zu können, sind die nachfolgend genannten Maßnahmen einzuhalten:

- Zum Ausschluss des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) gegenüber europäischen Vogelarten sind mögliche Gehölzentfernungen in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) durchzuführen.

Empfehlungen

- In Anlehnung an den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ wird – um ggf. nachträgliche Umrüstungen zu vermeiden – empfohlen, für die **Außenbeleuchtung** nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber,

Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Flächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

5.4 Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Fürstenkuhle im Weißen Venn“ (DE-4008-302) liegt in einer Entfernung von ca. 3,9 km nordöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es liegen keine klassifizierte Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes vor.

5.6 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Innerhalb des Plangebietes liegen keine Waldflächen bzw. forstlich genutzten Gebiete.

5.7 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Es wird derzeit bereits als Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel genutzt. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Des Weiteren sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit Umsetzung des Planes soll auch die noch ausstehende Begrünung der Stellplatzflächen vorgenommen werden, wodurch positive Auswirkungen auf das Lokalklima durch eine Minderung der Aufheizungseffekte verbunden sind.

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

6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser kann für das Plangebiet über die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt über die vorhandenen Netze.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Die Fläche der ehemaligen Gärtnerei Hardeweg wird im Altlastenkataster des Kreises Borken unter dem Aktenzeichen 66 51 01/16-030 als Altlastenverdachtsfläche geführt.

Im Hinblick auf die geplante bzw. die planungsrechtlich zulässige Nutzung wurden bereits in den Jahren 2001 und 2006 Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Eine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden-Mensch oder Boden-Grundwasser sind bei der geplanten bzw. zulässigen Nutzung demnach nicht zu besorgen.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist bislang nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Velen zu verständigen.



Abgrenzung Altlastenverdachtsfläche „Az: 66 51 01/16-030“

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfes wurde eine schalltechnische Untersuchung⁸ erstellt, die die Auswirkungen der Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet auf die in der Umgebung gelegenen schutzwürdigen Nutzungen bewertet hat. Als wesentliche Emissionen sind die mit den Kunden- und Mitarbeiterverkehren sowie den Anlieferungsverkehren verbundenen Lärmbelastungen zu betrachten. Die Intensität der Schallemissionen ist dabei in Abhängigkeit von der Kundenfrequenz zu sehen, die wiederum von der Größe der Verkaufsfläche abhängt.

Da es sich um zwei bereits bestehende Märkte handelt, wurde für die Ermittlung der verkehrsbedingten Schallemissionen auf die zu dem Bebauungsplan erstellte verkehrliche Untersuchung und die dort ermittelten Verkehrsbewegungen im Plangebiet zurückgegriffen.

Die in den Randbereichen des Plangebietes bestehenden und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwände wurden in dem Gutachten ebenfalls als Bestand und damit lärmindernd zu Grunde gelegt. Im Übrigen erfolgt auch durch die entlang der Grenzen des Plangebietes angeordneten Marktgebäude eine Minderung der auf die umgebenden Immissionsorte einwirkenden Schallimmissionen.

Das im Südwesten des Parkplatzes gelegene, leerstehende Gebäude dient als Schallschutz für die dahinter liegenden Immissionsorte. Bei

⁸ Normec uppenkamp (Juni 2025): Immissionsschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose zur Erweiterung eines Einzelhandelsstandortes in Velen, Nr. I03047222-2. Ahaus.

Rückbau dieses Gebäudes sind ggf. zusätzliche Schutzmaßnahmen notwendig. In dem derzeitigen Zustand sind jedoch keine Maßnahmen erforderlich.

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist als Maßnahme des Immissions-schutzes das derzeit östlich des Lebensmittelmarktes in der Teilfläche B befindliche Kühlaggregat zu verlagern, um Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte an einzelnen Immissionsorten zu vermeiden.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Grundlagen und Rahmenbedingungen eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Unterschreitungen betragen am Tag überwiegend mindestens 1 dB. An den im Süden des Plangebietes gelegenen Immissionspunkten (IP 38 - IP 41) werden die Werte ebenfalls eingehalten bzw. ausgeschöpft.

In der ungünstigsten vollen Nachtstunde werden die Immissionsrichtwerte ebenfalls eingehalten bzw. um mindestens 5 dB unterschritten. Auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch weitere Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (öffentlicher Parkplatz an der Schulstraße) werden die Immissionsrichtwerte zur Tages- und zur Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten.

Die Immissionsrichtwerte für Sonn- und Feiertage werden somit ebenfalls eingehalten, da die maßgeblichen Lärmemissionen durch den Kundenverkehr ausbleiben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gestaltung der Öffnungszeiten der Märkte so zu erfolgen hat, dass nächtliche Kundenverkehre (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht auftreten. Die Festlegung der Betriebs-/Öffnungszeiten gewerblicher Nutzungen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes und erfolgt im nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum wurde festgestellt, dass eine Prüfung, ob organisatorische Maßnahmen eine Verringerung der Geräuschemissionen bewirken können, nicht erforderlich ist.

9 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Velen und der LWL-Archäologie für

Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, bitten wir Sie uns bei allen Bauvorhaben rechtzeitig vor Baubeginn zu beteiligen und eine aktuelle Stellungnahme der LWL- Archäologie einzuholen, um mögliche Konflikte während des Bauverlaufes bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,02 ha	–	100 %
davon:			
– Sonstiges Sondergebiet	1,017 ha	–	99,7 %
– Fläche für Versorgungsanlagen	0,003 ha	–	0,3 %

11 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach, was in angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

11.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Stadt Velen hat die Änderung des Bebauungsplanes BO 10 „Gärtneriegelände Hardeweg“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche der im Plangebiet bestehenden Märkte zu schaffen.

Das ca. 1,02 ha große Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Innenstadt von Velen. Es ist im Wesentlichen von Wohnbebauung umgeben. Im Norden befinden sich Gebäude mit einer gemischten Nutzung: Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen in den oberen Etagen. Im Westen schließen ebenfalls gewerbliche Nutzungen an. Rund 30 m nördlich der Plangebietsgrenze verläuft die Kardinal-von-Galen-Straße, auf deren nördlicher Seite sich eine kleinflächige Waldparzelle aus heimischen Laubbaumarten, überwiegend Eichen, befindet. Etwa 45 m östlich verläuft die Straße „Volbertskamp“. Erschlossen wird das Plangebiet von der Straße „Alte Gärtnerei“ im Süden.

Das Plangebiet umfasst die Betriebsstandorte von zwei Lebensmitteldiscountern und einem ehemaligen nun leerstehenden Getränkemarkt sowie den dazugehörigen Parkplatz im zentralen Bereich des Plangebietes. Am westlichen Gebäude befindet sich zudem eine DHL-Packstation. Die Grünstrukturen im Plangebiet beschränken sich auf Hecken aus Ziergehölzen, die die Parkflächen begrenzen.

Aufgrund der Störungen durch die gewerbliche Nutzung sowie der großflächigen Versiegelung ist die biologische Vielfalt im Plangebiet von höchstens durchschnittlicher Bedeutung.

- **Umweltschutzziele**

Der geltende „Regionalplan Münsterland“ stellt für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Velen stellt für das Plangebiet großflächig „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ dar.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Landschaftsplanes.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Fürstenkuhle im Weißen Venn“ (DE-4008-302) liegt in einer Entfernung von ca. 3,9 km nordöstlich des Plangebietes.

Die folgenden in einschlägigen Gesetzen, Fachplänen und auf Richtlinien basierenden Vorgaben werden für das Plangebiet je nach Relevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 2: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	<p>Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.</p> <p>Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe I) geprüft und entsprechend berücksichtigt.</p>
Boden, Fläche und Wasser	<p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Darüber hinaus ist gem. Wasserrahmenrichtlinie eine Verschlechterung des Zustands aquatischer Ökosysteme zu vermeiden.</p> <p>Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz) wird insofern beachtet, als dass mit der vorliegenden Planung Flächen, die bereits in Anspruch genommen wurden und mit einem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert sind, überplant werden.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, im Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz NRW sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung.</p> <p>Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass Flächen, die im Siedlungsbereich liegen und aus landschaftsästhetischen Aspekten vorbelastet sind, überplant werden.</p>

Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz.</p> <p>Die Ziele des Klimaschutzes werden in vorliegendem Fall u.a. durch die Nutzung bestehender Infrastrukturen/ vorbelasteter Flächen berücksichtigt.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.</p>

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

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

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 3).

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

11.2.1 Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan BO 10 „Gärtnergelände Hardeweg“ vor, der im zentralen Bereich Sonstiges Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel sowie im Norden und Süden Mischgebiet vorsieht. - Das Plangebiet liegt im Norden an der Kardinal-von-Galen-Straße und wird im Süden und Westen über die Schulstraße erschlossen. - Das nähere Umfeld ist von einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet. - Es liegen Vorbelastungen aus der bestehenden Nutzung und dem Kfz-Verkehr vor. - Es besteht keine regionale/ überregionale Funktion für die Erholungsnutzung. - In den Einzelhandelsgeschäften sind Arbeitsplätze angesiedelt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge der Bautätigkeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer von Bautätigkeiten und der zu erwartenden gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten. - Insgesamt sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Der Immissionsschutz wurde in Form eines Immissionsgutachtens⁹ geprüft. Die Einhaltung der jeweiligen Immissionsrichtwerte im Umfeld des Plangebietes ist demnach gewährleistet. - Die künftigen Verkehrsbewegungen können über die bestehende Erschließungssituation verträglich abgewickelt werden¹⁰. - Mit Änderung des Bebauungsplans ergeben sich betriebsbedingt voraussichtlich keine relevanten Auswirkungen, die über die des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgehen.

⁹ Normec uppenkamp (Juni 2025): Immissionsschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose zur Erweiterung eines Einzelhandelsstandortes in Velen, Nr. I03047222-2. Ahaus.

¹⁰ abvi Ambrosius Blanke Verkehr Infrastruktur (Januar 2025): 1. Änderung des Bebauungsplanes BO 10 „Gärtnergelände Hardeweg“ Verkehrliche Einschätzung erstellt im Auftrag der Klumpjan Immobilien GmbH, Velen-Ramsdorf Projekt-Nr. 2481. Bochum.

11.2.2 Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich der zu betrachtenden Biotoptypen ist das Plangebiet durch die gewerbliche und wohnbauliche Nutzung geprägt. Ein Großteil der Fläche ist bereits versiegelt. - Die Grünstrukturen bestehen aus Heckenanpflanzungen im Bereich des Parkplatzes. - Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich einem störungsunempfindlichen und an menschliche Nutzungen gewöhntem Spektrum. - Für die artenschutzrechtliche Bewertung wurde eine Artenschutzprüfung erstellt (Artenschutzprüfung Stufe I, s. Kap. Biotop- und Artenschutz), in dem die Auswirkungen der Planung i.S. des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse und Vögel untersucht wurden. - Geschützte Pflanzenarten können aufgrund der bestehenden Nutzungen ausgeschlossen werden. - Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingte Auswirkungen umfassen die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen wie Licht, Lärm und Staub und sind auf ein absolut notwendiges Minimum zu reduzieren. Aufgrund der lediglich temporär - während der eigentlichen Bauphase - wirkenden Einflussfaktoren ist baubedingt nicht von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle auszugehen. - Aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie des beabsichtigten Planvorhabens können Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet ausgeschlossen werden. - Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden gem. vorliegender Artenschutzprüfung durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen betreffend sowie der Durchführung einer Abbruchbegehung nicht vorbereitet. - Unter Beachtung und Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen entstehen keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche geschaffen. Es ergeben sich daher voraussichtlich keine betriebsbedingten Auswirkungen, die über das derzeitige Maß hinausgehen. - Die im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld vorhandenen Tiere und Pflanzen / Biotoptypen sind als vergleichsweise störungstolerant zu bezeichnen. In Anbetracht der bereits bestehenden Nutzung ist daher nicht von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle auszugehen. - Betriebsbedingte Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. - Insgesamt werden mit der Planung voraussichtlich keine betriebsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet.

11.2.3 Schutzgut Fläche / Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,02 ha und befindet sich gem. Auskunftssystems des LANUV außerhalb eines unzerschnittenen verkehrsarmen Raumes (UZVR). Es stellt sich als bereits überwiegend anthropogen beeinflusste Fläche dar. - Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem Plangebiet ein Braunerde-Pseudogley mit mittleren Wertzahlen der Bodenschätzung (30 bis 45). Eine Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet. - Es bestehen Vorbelastungen aufgrund bereits erfolgter Versiegelungen und Bodenumlagerungen im Zuge der bereits erfolgten baulichen Entwicklung des Plangebietes. Von einer Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse ist dementsprechend auszugehen. - Planungsrechtlich ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes BO 10 „Gärtneriegelände Hardeweg“ eine Versiegelung bis zur Grundflächenzahl 0,9 bereits zulässig. - Die Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und ist von einer bestehenden Bebauung vollständig umgeben. - Das Schutzgut beinhaltet als Teil der Landschaft auch Grundflächen im Sinne des § 14 (1) BNatSchG. Werden Grundflächen hinsichtlich ihrer Gestalt oder Nutzung so verändert, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird, liegt ein Eingriff vor, der zu kompensieren ist.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist in den versiegelten und teilversiegelten Bereichen deutlich vorbelastet. Mit Durchführung der Planung wird der Versiegelungsgrad im Vergleich zur bestehenden Situation nicht erhöht. Eine Neuinanspruchnahme von nicht versiegelter Fläche findet dementsprechend nicht statt. - Baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut i.S. einer weiteren Fragmentierung bisher unzerschnittener verkehrsarmer Räume ist nicht zu erwarten. - Durch Baufahrzeuge können, insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen, lokale Bodenverdichtungen durch Befahren entstehen. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen baubedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen ist nicht von einer erheblichen Erhöhung des Eintrages von Schadstoffen (z.B. Reifenabrieb, Auftausalze) auszugehen. Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen. - Die betriebsbedingten Auswirkungen aufgrund der genehmigten Nutzung bestehen fort. - Der durch den Betrieb anfallende Müll wird ordnungsgemäß entsorgt. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.

11.2.4 Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Trinkwasserschutz- noch eines Hochwasserrisikogebiets. - Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. - Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Münsterländer Oberkreide / West“. Hierbei handelt es sich um einen Kluftgrundwasserleiter mit sehr geringer bis mäßiger Durchlässigkeit und einem silikatisch, karbonatischen Gesteinstyp. Der chemische und mengenmäßige Zustand wird als gut eingestuft (gem. Gesamtergebnis 3. Monitoringzyklus (2013-2018)). - Aufgrund des hohen Maß an versiegelten Flächen ist bereits von veränderten Grundwasserverhältnissen auszugehen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da keine Oberflächengewässer oder Schutzgebiete im Plangebiet vorhanden sind, kann eine voraussichtliche erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. - Mit Umsetzung der Planung sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften zur (Niederschlags-) Entwässerung baubedingt keine Auswirkungen auf die Bewirtschaftungsziele des Grundwassers (gem. § 47 WHG) zu erwarten. Der gute mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwassers bleibt erhalten. - Etwaige baubedingte Auswirkungen entstehen durch die mit der Planumsetzung verbundenen Störungen z.B. durch Bauverkehre. Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Lokal begrenzte Veränderungen im Zusammenhang mit zukünftigen Versiegelungen können nicht ausgeschlossen werden. Erhebliche Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate oder auch des -chemismus sind jedoch insgesamt aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades nicht zu erwarten. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich betriebsbedingt keine Auswirkungen, die über das derzeit bereits zulässige Maß hinaus gehen. - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Kraftfahrzeugen auszuschließen. - Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird weiterhin durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

11.2.5 Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäß FIS Klimaanpassung des LANUV ist das Klima des Plangebietes vollständig dem Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima (dicht)“ zuzuordnen. - Die thermische Situation des Plangebietes wird als weniger günstig beschrieben. Während des Tages wird die thermische Belastung als „stark“ eingestuft. Nachts herrscht eine mäßige nächtliche Überwärmung. Die Gesamtbetrachtung der Klimaanalyse stellt das Plangebiet als einen Klimawandel-Vorsorgebereich der Stufe 3 dar. - Das Plangebiet übernimmt aufgrund mangelnder Strukturen derzeit keine relevanten schutzgutbezogenen Funktionen für umliegende Flächen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsflächen definiert. Da das Plangebiet bereits maßgeblich bebaut ist, sind baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Klima nicht zu prognostizieren. - Baubedingt sind mit Umsetzung der Planung verschiedene Emissionen (Abgase, Staub, etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund des derzeitigen Gesamtversiegelungsgrades ist nicht von einer weiteren Versiegelung auszugehen. Die derzeit bestehenden Vorbelastungen bleiben unverändert. Durch die genehmigten Gebäude bzw. deren Betrieb entstehen verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. - Das bereits bestehende Gewerbe- und Industrieklima wird sich voraussichtlich nicht verändern. - Insgesamt werden voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

11.2.6 Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Velen und ist durch die bereits bestehende Bebauung sowie durch die gewerbliche Nutzung aus landschaftsästhetischen Aspekten deutlich anthropogen geprägt. - Die Lebensmittelmärkte sowie die dazugehörigen Parkplätze sind vollständig von Bebauung umgeben. - Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines gültigen Landschaftsplans. - Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und ist vom freien Landschaftsraum her nicht einsehbar. Ein direkter Übergang in bislang unbebaute Bereiche der freien Landschaft liegt nicht vor.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Visuell sind Beeinträchtigungen während der Bauphase (z.B. Baukräne) zu erwarten, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind. - Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung aufgrund der bereits bestehenden sowie der umliegenden Bebauung nicht neugestaltet. Voraussichtliche, erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei einem Vergleich mit dem aktuellen Bestand sind erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut mit der vorliegenden Planung nicht anzunehmen.

11.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen. - Die bestehenden Gebäude stellen Sachgüter dar. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten (keine Beeinträchtigung von Denkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen, keine Beeinträchtigung eines Bezuges zwischen historischen Ortslagen und Landschaftsraum). - Im Fall von kulturhistorisch/ kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfinden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Bei entsprechenden Bodenfinden sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalbehörde zu informieren. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

11.2.8 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die derzeitige Nutzung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Bauphase nicht zu erwarten ist.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Betriebsphase nicht zu erwarten ist.

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

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang und mit gleicher Intensität genutzt. Entsprechend wäre nutzungsbedingt auch keine natürliche Entwicklung, d.h. ökologische Verbesserung der Biotopstrukturen zu erwarten.

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

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Zum Schutz europäischer Vogelarten ist eine Entfernung von Gehölzen gem. § 39 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Regelung ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. - Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten. Profulgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profulgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden. - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies/ Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich). - Sachgemäßer Umgang sowie Lagerung von Betriebs- und Baustoffen.
Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen gewerblichen Nutzung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen anzunehmen. - Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorbehalten.
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> - Der bestehenden Gebäude sollen vollständig fortgenutzt werden. Eine weitere Versiegelung oder der Bau neuer Gebäude ist nicht vorgesehen. Im Vergleich, der bisher für den Standort gem. der Festsetzungen zulässigen Versiegelungen und der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl ist festzustellen, dass mit der Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst wird, der über das bereits zulässige Maß hinausgeht. Ausgleichsmaßnahmen sind daher für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung der Verkaufsflächen der im Plangebiet bestehenden Märkte geschaffen werden.

Aufgrund des Planungsziels ergeben sich keine anderweitigen Möglichkeiten zur Realisierung der Planung.

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

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) besteht kein Hochwasserrisiko.

Weitere Gefahrgutunfälle im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingte Gefahrgutunfällen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Erhöhte Brandpotenziale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten. Brandschutzrechtliche Vorgaben werden entsprechend beachtet und die für Ernstfälle erforderliche Löschwassermenge im Brandfall sichergestellt.

11.7 Zusätzliche Angaben

11.7.1 Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer Ortsbegehung und Begutachtung des Biotopbestands im Plangebiet sowie im auswirkungsrelevanten Umfeld. Darüber hinaus wurden bereits vorliegende Informationen (Gutachten, Fachinformationssysteme des Landes, vgl. Literaturverzeichnis) ausgewertet. Weitergehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

11.7.2 Monitoring

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

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

11.8 Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Velen hat die Änderung des Bebauungsplanes BO 10 „Gärtneriegelände Hardeweg“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche der

im Plangebiet bestehenden Märkte zu schaffen.

Das ca. 1,02 ha große Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Innenstadt von Velen. Es ist im Wesentlichen von Wohnbebauung umgeben. Im Norden befinden sich Gebäude mit einer gemischten Nutzung: Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen in den oberen Etagen. Im Westen schließen ebenfalls gewerbliche Nutzungen an. Rund 30 m nördlich der Plangebietsgrenze verläuft die Kardinal-von-Galen-Straße. Etwa 45 m östlich verläuft die Straße „Volbertskamp“. Erschlossen wird das Plangebiet von der Straße „Alte Gärtnerei“ im Süden.

Das Plangebiet umfasst die Betriebsstandorte von zwei Lebensmittel-discountern und einem ehemaligen nun leerstehenden Getränkemarkt sowie den dazugehörigen Parkplatz im zentralen Bereich des Plangebietes. Am westlichen Gebäude befindet sich zudem eine DHL-Packstation. Die Grünstrukturen im Plangebiet beschränken sich auf Hecken aus Ziergehölzen, die die Parkflächen begrenzen.

Aufgrund der Störungen durch die gewerbliche Nutzung sowie der großflächigen Versiegelung ist die biologische Vielfalt im Plangebiet von durchschnittlicher Bedeutung.

Für die Änderung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzfachliche Prüfung (Stufe I) erstellt, in der die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf geschützte Arten untersucht wurden. Im Ergebnis sind mit einer nachfolgenden Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu prognostizieren.

Im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes – auch gegenüber europäischen Vogelarten - sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10 bis 28. / 29.02 eines jeden Jahres durchzuführen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Nach Prüfung der einzelnen Schutzgüter kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und artenschutzrechtlichen Vorgaben keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Eine zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden ist aufgrund des Planungsziels nicht zu erwarten.

Im Vergleich der bisher für den Standort gem. der Festsetzungen zulässigen Versiegelungen und der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl ist festzustellen, dass mit der Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst wird, der über das bereits zulässige Maß hinausgeht. Ausgleichsmaßnahmen sind daher für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang und mit gleicher Intensität genutzt.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

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

11.9 Referenzliste der Quellen

abvi Ambrosius Blanke Verkehr Infrastruktur (Januar 2025): Verkehrliche Einschätzung. Bochum. Januar 2025

BBE Handelsberatung GmbH: Absatzwirtschaftliche Auswirkungenanalyse zur geplanten Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte Aldi- und Lidl in Velen. Köln. Januar 2025

BBE Handelsberatung GmbH: Stellungnahme Stadt Gescher bezgl. geplantem „Tante Enso“-Laden in Gescher-Hochmoor. Köln. Mai 2025

Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: www.gd.nrw.de. Abgerufen: November 2024

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>. Abgerufen: November 2024

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: <http://linfos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos>. Abgerufen: November 2024

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW). Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk>. Abgerufen: November 2024

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte>. Abgerufen: November 2024

Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem ELWAS

mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: elwas-web.nrw.de. Abgerufen: November 2024

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (Dezember 2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

Normec uppenkamp (Juni 2025): Immissionsschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose zur Erweiterung eines Einzelhandelsstandortes in Velen, Nr. I03047222-2. Ahaus.

Bearbeitet für die Stadt Velen
Coesfeld, im Juli 2025

WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld