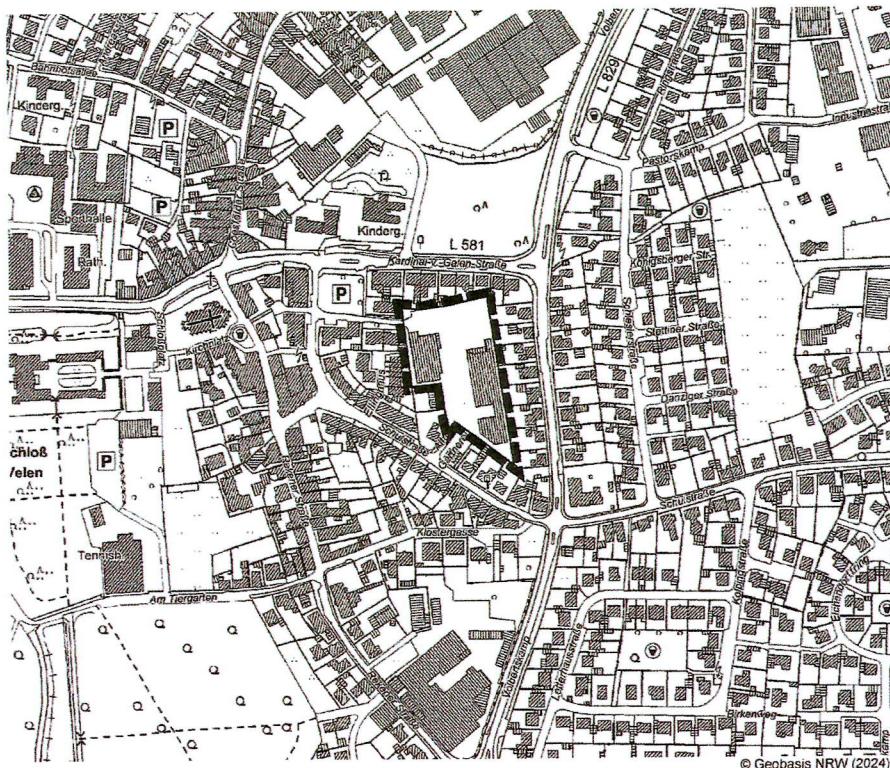


1. Änderung

Bebauungsplan BO 10 Zusammenfassende „Gärtneriegelände Hardeweg“ Erklärung

gem. §10a BauGB

Stadt Velen



Inhalt

- 1 Planungsbegründung
- 2 Abwägung der Umweltbelange / Ergebnisse des Umweltberichts
- 3 Verfahrensablauf und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vorbemerkung

Zur Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BO 10 „Gärtneriegelände Hardeweg“ wird gem. § 10a Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung erforderlich, die darlegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) u. § 3 (2) BauGB sowie § 4 (1) u. § 4 (2) BauGB im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden.

1 Planungsbegründung

Der Rat der Stadt Velen hat am 16.12.2024 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BO 10 „Gärtneriegelände Hardeweg“ gefasst, mit dem Ziel, die Verkaufsfläche der beiden Lebensmittelmärkte innerhalb des Plangebiets zu vergrößern. 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 er 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.

2 Abwägung der Umweltbelange / Ergebnisse des Umweltberichts

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans BO 10 „Gärtneriegelände Hardeweg“ wurde gem. § 2 (4) BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht fasst die mit der Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen zusammen und kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Planvorhabens keine nachteiligen Auswirkungen verbunden sind, da die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele beachtet werden.

So werden mit dem Vorhaben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet, da

- die Schutzgüter von Natur und Landschaft überwiegend von geringer bis durchschnittlicher Qualität sind,
- unter Berücksichtigung der Artenschutzmaßnahmen (Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln) durch die Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden,
- das Plangebiet bereits durch die bestehende gewerbliche Nutzung geprägt ist,
- die GRZ nicht erhöht wird, sodass mit der Planung kein Eingriff in Natur

und Landschaft ausgelöst wird, der über das bereits zulässige Maß hinausgeht und Ausgleichsmaßnahmen daher für die vorliegende Planung nicht erforderlich sind,

- immissionsschutzrechtliche Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt sind, die eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellen.

3 Verfahrensablauf und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Verfahrensablauf	Termine
Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Velen am	16.12.2024
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am	14.02.2025
Beschluss zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) am	16.12.2024
Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) / § 4 (1) BauGB am	14.02.2025
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom	17.02.2025 bis 24.03.2025
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom	17.02.2025 bis 30.04.2025
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durch den Rat der Stadt Velen am	07.07.2025
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am	18.07.2025
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB vom	22.07.2025 bis 26.08.2025
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Velen gemäß § 10 (1) BauGB am	29.09.2025
Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB am

Auf Grundlage der vorgehenden zusammengefassten Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans BO 10 „Gärtneriegelände Hardeweg“ und den dargestellten Ergebnissen der Umweltprüfung erfolgt die Abwägung mit den im Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB sowie § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB vorgebrachten umweltbezogenen Anregungen und Hinweisen. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Gem. § 3 (1) u. § 3 (2) BauGB wurden aus der Beteiligung der **Öffentlichkeit** folgende abwägungsrelevante und umweltbezogene Anregungen und Hinweise zum Immissionsschutz vorgetragen:

- Die Bedenken, dass es durch den Betrieb der Einzelhandelsmärkte zu einer zunehmenden Verkehrs- und Lärmbelästigung kommen kann, wurden zur Kenntnis genommen und die Anregungen teilweise berücksichtigt. Seitens der Betreiber wird durch den Einsatz einer Schrankenanlage sichergestellt, dass außerhalb der Öffnungszeiten keine Fahrbewegungen auf dem Parkplatz erfolgen können.

Gem. § 4 (1) und § 4 (2) BauGB wurden von den **Trägern öffentlicher Belebung** folgende abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise vorgetragen:

- Kreis Borken, Schreiben vom 29.04.2025
Der Anregung, zu prüfen, ob die festgesetzten Flächen für Einkaufswagen ausreichend dimensioniert sind, wurde gefolgt. Die Festsetzung zur Zulässigkeit entsprechender Anlagen wurde entsprechend erweitert.
Der Anregung, das Schallgutachten zu überarbeiten, wurde gefolgt. Im Ergebnis ist weiterhin festzustellen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes gewährleistet ist.
Der Anregung, die Flächen zur Anpflanzung an die in der Örtlichkeit vorhandene Situation anzupassen, wurde gefolgt und die Flächen zurückgenommen.
Der Anregung, eine Kartendarstellung zur Abgrenzung der Verdachtsfläche aus dem Altlastenkataster in die Begründung aufzunehmen, wurde gefolgt. Eine Gefährdung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu besorgen.
- Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Schreiben vom 17.02.2025
Es wurde angeregt, die Zweckbestimmung der festgesetzten Sondergebiete im Bebauungsplan an den Flächennutzungsplan anzupassen. Diese Anregung wurde im Hinblick auf das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB berücksichtigt.
- LWL Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 10.03.2025
Es wurde angeregt, den Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern im Rahmen der Baumaßnahme anzupassen. Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst.

- Stadt Gescher, Schreiben vom 30.04.2025
Der Anregung, eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen auf den in Hochmoor genehmigten und im Bau befindlichen Tante Enso-Supermarkt einzuholen wurde gefolgt.

4 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.

Im Auftrag der Stadt Velen
Coesfeld, im Oktober 2025

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

