

**Flächennutzungsplan  
38. Änderung**

Begründung  
Vorentwurf

---

Stadt Velen

<b>1</b>	<b>Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziel</b>	<b>4</b>	
<b>3</b>	<b>Derzeitige Situation</b>	<b>4</b>	
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>5</b>	
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>6</b>	
<b>6</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>7</b>	
<b>7</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>8</b>	
7.1	Eingriffsregelung	8	
7.2	Artenschutz	8	
7.3	Natura 2000	9	
7.4	Wasserwirtschaftliche Belange	9	
7.5	Forstliche Belange	9	
7.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	9	
7.7	Bodenschutz	10	
<b>8</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>10</b>	
8.1	Erschließung	10	
8.2	Ver- und Entsorgung	10	
8.3	Immissionsschutz	11	
8.4	Alllasten und Kampfmittelvorkommen	11	
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>11</b>	
<b>10</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>12</b>	
10.1	Einleitung	12	
10.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	14	
10.2.1	Schutzgut Mensch	15	
10.2.2	Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	15	
10.2.3	Schutzgut Fläche / Boden	16	
10.2.4	Schutzgut Wasser	17	
10.2.5	Schutzgut Luft- und Klimaschutz	18	
10.2.6	Schutzgut Landschaft	19	
10.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20	
10.2.8	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	20	
10.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	20	
10.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21	
10.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21	

10.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	21
10.7	Zusätzliche Angaben	21
10.7.1	Datenerfassung	21
10.7.2	Monitoring	22
10.8	Zusammenfassung	22
10.9	Referenzliste der Quellen	23

## 1 Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Velen hat in seiner Sitzung am 16.12.2024 gem. § 2 und § 2a BauGB beschlossen, die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem in § 5 BauGB genannten Inhalt aufzustellen.

Der Änderungsbereich liegt mit einer Größe von ca. 1,0 ha in zentraler Lage in Velen unmittelbar östlich der Schulstraße.

Der Änderungsbereich umfasst den bereits bisher durch zwei Lebensmittelmärkte genutzten Bereich, der im Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt ist.

Die Grenzen des Änderungsbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung dargestellt.

## 2 Planungsanlass und Planungsziel

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich zwei Lebensmittelmärkte, die einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung im Ortskern Velens leisten.

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 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> bzw. von 1.000 m<sup>2</sup> auf künftig 1.140 m<sup>2</sup>. 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 Änderungsbereichs ansässigen Getränkemarkts vorgesehen, sodass die bisher innerhalb des Änderungsbereichs zulässige Gesamtverkaufsfläche nur geringfügig erweitert wird.

Da die Erweiterung der Lebensmittelmärkte auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht möglich ist, wird die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes BO 10 „Gärtneriegelände Hardeweg“ erfolgt im Parallelverfahren.

## 3 Derzeitige Situation

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

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich zwei Lebensmittelmärkte mit einer zentral gelegenen Parkplatzfläche und einem ehemaligen nun leerstehenden Getränkemarkt. Die Anlieferungszonen befinden sich jeweils im Süden der Gebäude.

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 der Änderungsbereich von der Straße „Alte Gärtnerei“ im Süden und der Schulstraße im Norden. Die Grünstrukturen im Änderungsbereich 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.

#### **4 Planungsrechtliche Vorgaben**

- **Regionalplan**

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

- **Flächennutzungsplan**

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ mit folgende Verkaufsflächen dargestellt:

1. Discounter Lebensmittel max. 710 m<sup>2</sup>
  2. Shop für Dienstleistungsbetrieb max. 30 m<sup>2</sup>
  3. Discounter Lebensmittel max. 1.000 m<sup>2</sup>
  4. Shop für Dienstleistungsbetrieb max. 40 m<sup>2</sup>
  5. Getränkemarkt max. 350 m<sup>2</sup>
- Gesamt – Verkaufsfläche 2.130 m<sup>2</sup>

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

- **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 Hochwasserrisikos<sup>1</sup> 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 ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) 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 Starkregenhinweiskarten<sup>2</sup> 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“ ( $hN = 90 \text{ mm/m}^2/\text{h}$ ) ist eine 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 („architektonische Selbsthilfe“) entsprechende Schutzvorkehrungen hinsichtlich des Überflutungsschutzes zu treffen.

## 5 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 m<sup>2</sup> auf bis zu 1.000 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche des Lidl-Marktes von derzeit ca. 1.000 m<sup>2</sup> auf ca. 1.140 m<sup>2</sup> zu erweitern. Die Stellplatzanlage bleibt unverändert erhalten und wird weiterhin durch beide Märkte genutzt.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velen (2014) befindet sich der Vorhabenstandort im zentralen Versorgungsbereich „Ortskernlage Velen“.

Zu der Planung wurde eine Auswirkungsanalyse der geplanten Verkaufsflächenerweiterung<sup>3</sup> erarbeitet.

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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

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

Im Ergebnis wurde festgestellt, 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.

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.

## **6 Änderungspunkte**

Die folgenden Änderungspunkte entsprechen den im Flächennutzungsplan eingetragenen Ziffern:

### **• Änderungspunkt 1**

Änderung von „Sonstige Sondergebiete“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ und einer Gesamt - Verkaufsfläche von max. 2.130 m<sup>2</sup> in „Sonstiges Sondergebiet“ Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe“- SO1 mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> und SO2 mit einer Verkaufsfläche von 1.140 m<sup>2</sup>

Entsprechend dem oben beschriebenen Planungsziel wird die maximale Verkaufsfläche für den im Änderungsbereich bestehenden Lebensmitteldiscounter von bisher 710 m<sup>2</sup> auf künftig 1.000 m<sup>2</sup> und von bisher 1.000 m<sup>2</sup> auf 1.140 m<sup>2</sup> erhöht, um die beiden

Lebensmittelmärkte an die aktuelle Betriebskonzeption des jeweiligen Betreibers anpassen zu können und damit zukunftsfähig zu entwickeln. Die bisher in dem Sondergebiet beschriebene Zulässigkeit von „Shops für Dienstleistungsbetriebe“ und einen Getränkemarkt mit 350 m<sup>2</sup> wird im Zuge der Änderung aufgehoben. Zum einen fehlt die städtebauliche Erforderlichkeit auf Ebene des Flächennutzungsplanes Darstellungen für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben zu treffen, zum anderen ist die Ansiedlung eines Getränkemarktes nicht mehr vorgesehen. Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Velen und der Nachbargemeinden ist wie oben dargestellt nicht zu erwarten.

## **7 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **7.1 Eingriffsregelung**

Da die Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb des baulichen Bestandes vorgenommen werden soll, ist mit der Planung voraussichtlich keine Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden. Insofern wird mit der Planung voraussichtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet.

Abschließend wird dies auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

### **7.2 Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>4</sup> ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Änderungsbereich aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Fokus auf „verfahrenskritische Vorkommen“ planungsrelevanter Arten zu legen. Die Artenschutzbelange sind im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, so dass sich Darstellungen vermeiden lassen, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können.

In vorliegendem Fall erfolgt parallel zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes die Änderung des Bebauungsplanes BO 10 „Gärtneriegelände Hardeweg“. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden

---

<sup>4</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

entsprechend im Parallelverfahren im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe I) geprüft.

Im Ergebnis konnte eine artenschutzrechtliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten i.S. des § 44 (1) BNatSchG nach fachgutachterlicher Einschätzung ausgeschlossen werden.

Der Änderungsbereich ist bereits großflächig versiegelt und weist lediglich ein geringes Potenzial für ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten auf. Lediglich in Bezug auf Fledermäuse ist von einem nicht essenziellen Nahrungshabitat auszugehen. Der Änderungsbereich und dessen Umfeld kann im Sinne einer Worst-Case-Annahme einen Lebensraum für europäische, nicht planungsrelevante Vogelarten darstellen, jedoch können Artenschutzkonflikte durch zeitliche Einschränkungen eine potenziellen Entnahme von Gehölzen betreffend vermieden werden. In Anlehnung an § 39 BNatSchG sind Gehölze daher außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) zu entfernen.

Die vorliegende 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher aus artenschutzrechtlicher Sicht i.S. des § 44 (1) BNatSchG vollzugsfähig. Verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten sind für den Änderungsbereich weder bekannt noch aus fachgutachterlicher Sicht zu erwarten.

### **7.3 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 Änderungsbereiches. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

### **7.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

### **7.5 Forstliche Belange**

Forstwirtschaftliche Belange sind ausgehend von der vorliegenden Änderung nicht betroffen. Innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine Waldflächen bzw. forstlich genutzte Gebiete.

### **7.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Der Änderungsbereich befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Er wird derzeit bereits als Sondergebiet für den Lebensmittelhandel 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 der Änderung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## 7.7 Bodenschutz

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die 38. FNP-Änderung erfüllt die Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB insoweit, als dass durch die Änderung eine Inanspruchnahme bislang anthropogen vorbelasteter Flächen planungsrechtlich vorbereitet wird. Der Änderungsbereich liegt innerorts der Stadt Velen und wird im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche dargestellt.

Eine Inanspruchnahme / Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche ist mit der vorliegenden Änderung nicht verbunden.

## 8 Sonstige Belange

### 8.1 Erschließung

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

Die Leistungsfähigkeit der Erschließungssituation wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung<sup>5</sup> auf Grundlage der geplanten Verkaufsflächenerweiterung geprüft. 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.

### 8.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser kann für den Änderungsbereich über die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

---

<sup>5</sup> 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.

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

### 8.3 Immissionsschutz

Fragen des Immissionsschutzes insbesondere im Hinblick auf Lärmimmissionen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert untersucht. Auf Grundlage der dort erstellten schalltechnischen Untersuchung<sup>6</sup>, ist festzustellen, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung im Hinblick auf den Immissionsschutz verträglich möglich ist.

### 8.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Ein Altlastenverdacht für die für die Flächen im Änderungsbereich besteht nicht. Auch das Vorkommen von Kampfmitteln im Änderungsbereich 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.

## 9 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden/bekannt. Bei Bodeneingriffen können archäologische Funde / Befunde sowie bislang unbekanntes paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Santonium) angetroffen werden.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruiper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Stadt Velen als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG).

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.

---

<sup>6</sup> Normec uppenkamp (Januar 2025): Immissionsschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose zur Erweiterung eines Einzelhandelsstandortes in Velen, Nr. I03047222. Ahaus.

## 10 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts 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 den Geltungsbereich der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Je nach Erfordernis des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

### 10.1 Einleitung

#### • Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Stadt Velen hat den Beschluss zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BO 10 „Gärtneriegelände Hardeweg“ im Parallelverfahren gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche der im Plangebiet bestehenden Märkte zu schaffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Velen stellt für den Bereich der 38. Änderung derzeit „Sonstige Sondergebiete“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ und einer Gesamt-Verkaufsfläche von max. 2.130 m<sup>2</sup> dar. Vor dem Hintergrund des beabsichtigten Planungsziels ist die Änderung in „Sonstiges Sondergebiet“ Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe“- SO1 mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> und SO2 mit einer Verkaufsfläche von 1.140 m<sup>2</sup> erforderlich.

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 1,02 ha große Fläche und liegt im Osten des Ortskerns von Velen. In der unmittelbaren Umgebung liegt im Wesentlichen Wohnbebauung vor. 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 des Änderungsbereichs verläuft die Kardinal-von-Galen-Straße. Etwa 45 m östlich verläuft die Straße „Volbertskamp“. Erschlossen wird der Änderungsbereich von der Schulstraße im Westen und der Straße „Alte Gärtnerei“ im Süden.

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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.

• **Umweltschutzziele**

Der geltende „Regionalplan Münsterland“ stellt für den Änderungsbereich „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar.

Der Änderungsbereich 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 Geltungsbereichs der Änderung.

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	
<b>Mensch</b>	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). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	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. Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe I) geprüft und entsprechend berücksichtigt.
<b>Boden, Fläche und Wasser</b>	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 Gewäs-

Umweltschutzziele	
	<p>ser 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>
<b>Landschaft</b>	<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>
<b>Luft und Klima</b>	<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>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<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>

## 10.2 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 Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

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

<b>10.2.1 Schutzgut Mensch</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ dar. Dies entspricht auch der aktuellen Nutzung als Lebensmitteleinzelhandel.</li> <li>- Das nähere Umfeld ist von einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet.</li> <li>- Es liegen Vorbelastungen aus der bestehenden Nutzung und dem Kfz-Verkehr vor.</li> <li>- Es besteht keine regionale / überregionale Funktion für die Erholungsnutzung.</li> <li>- In den Einzelhandelsgeschäften sind Arbeitsplätze angesiedelt.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Insgesamt sind mit einer nachfolgenden Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut anzunehmen.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden mit der vorliegenden Änderung insgesamt keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.</li> </ul>

<b>10.2.2 Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinsichtlich der zu betrachtenden Biotoptypen ist der Änderungsbereich durch die gewerbliche und wohnbauliche Nutzung geprägt. Ein Großteil der Fläche ist bereits versiegelt.</li> <li>- Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich einem störungsunempfindlichen und an menschliche Nutzungen gewöhntem Spektrum.</li> <li>- 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.</li> <li>- Geschützte Pflanzenarten können aufgrund der bestehenden Nutzungen ausgeschlossen werden.</li> <li>- Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Fürstenkuhle im Weißen Venn“ (DE-4008-302) liegt in einer Entfernung von ca. 3,9 km nordöstlich des Änderungsbereichs.</li> </ul>

10.2.2 Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Aufgrund der Entfernung und des vorliegenden Planungsziels können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die Planung ausgeschlossen werden.</li> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten. Eine detailliertere Betrachtung sowie eine Konkretisierung der ggf. erforderlichen Kompensations- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen, erfolgt auf der nächsten Planungsebene.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die betriebsbedingten Auswirkungen wurden im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfungen fachgutachterlich untersucht. Hiernach liegen - unter Berücksichtigung der fachgutachterlich benannten Maßnahmen - (vgl. Kap. Arten- und Biotopschutz) keine Hinweise vor, die auf voraussichtliche erheblich nachteilige betriebsbedingte Beeinträchtigungen und damit auf eine mangelnde Vollzugsfähigkeit hinweisen.</li> <li>- Betriebsbedingte Auswirkungen auf das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der angestrebten Nutzung ausgeschlossen werden.</li> </ul>

10.2.3 Schutzgut Fläche / Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,02 ha und befindet sich gem. Auskunftssystems des LANUV außerhalb eines unzerschnittenen verkehrsarmen Raumes (UZVR).</li> <li>- Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb gewerblicher Bauflächen, es liegt daher bereits eine anthropogene Beeinflussung vor.</li> <li>- Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem Änderungsbereich ein Braunerde-Pseudogley mit mittleren Wertzahlen der Bodenschätzung (30 bis 45). Eine Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet.</li> <li>- Es bestehen Vorbelastungen aufgrund bereits erfolgter Versiegelungen und Bodenumlagerungen im Zuge der bereits erfolgten baulichen Entwicklung des Änderungsbereichs. Von einer Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse ist dementsprechend auszugehen.</li> <li>- Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und ist von der bestehenden Bebauung vollständig umgeben.</li> <li>- 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. Dies geschieht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</li> </ul>

10.2.3 Schutzgut Fläche / Boden	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Änderungsbereich 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.</li> <li>- Baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut i.S. einer weiteren Fragmentierung bisher unzerschnittener verkehrsarmer Räume ist nicht zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Betroffenheit von als „schutzwürdig“ klassifizierten Böden ist nicht gegeben.</li> <li>- Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung 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.</li> <li>- Die betriebsbedingten Auswirkungen aufgrund der genehmigten Nutzung bestehen fort. Der durch den Betrieb anfallende Müll wird ordnungsgemäß entsorgt.</li> <li>- Sofern auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ersichtlich, wird mit dem Planvorhaben kein erheblicher betriebsbedingter Eingriff auf das Schutzgut Fläche vorbereitet.</li> </ul>

10.2.4 Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Änderungsbereich befindet sich weder innerhalb eines Trinkwasserschutznach eines Hochwasserrisikogebiets.</li> <li>- Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.</li> <li>- Der Änderungsbereich 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)).</li> <li>- Aufgrund der versiegelten Flächen ist bereits von veränderten Grundwasserverhältnissen auszugehen.</li> </ul>

<b>10.2.4 Schutzgut Wasser</b>	
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da keine Oberflächengewässer oder Schutzgebiete im Änderungsbereich vorhanden sind, kann eine voraussichtliche erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Die Art und Menge der erzeugten Abfälle während der Bauphase, sowie deren Beseitigung und Verwertung wird – unter Voraussetzung einer vorschriftsmäßigen Entsorgung – voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.</li> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insgesamt keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb von Kraftfahrzeugen auszuschließen.</li> <li>- Die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers und des anfallenden Schmutzwassers ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen.</li> </ul>

<b>10.2.5 Schutzgut Luft- und Klimaschutz</b>	
<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Änderungsbereich ist laut FIS-Klimaanpassung des LANUV vollständig dem Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima (dicht)“ zuzuordnen.</li> <li>- Die thermische Situation des Änderungsbereichs 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.</li> <li>- Der Geltungsbereich der Änderung übernimmt aufgrund mangelnder Strukturen derzeit keine relevanten schutzgutbezogenen Funktionen für umliegende Flächen.</li> </ul>

<b>10.2.5 Schutzgut Luft- und Klimaschutz</b>	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsflächen definiert. Da der Geltungsbereich bereits maßgeblich bebaut ist, sind baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Klima nicht zu prognostizieren.</li> <li>- Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen zahlreiche Möglichkeiten etwaige Auswirkungen durch entsprechende Festsetzungen zu vermeiden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima vorbereitet.</li> <li>- Baubedingt sind mit Umsetzung des Vorhabens 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.</li> <li>- Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Betriebsbedingte Auswirkungen können erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend beurteilt werden.</li> </ul>

<b>10.2.6 Schutzgut Landschaft</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Änderungsbereich liegt im Ortszentrum von Velen und ist durch die bereits bestehende Bebauung sowie durch die gewerbliche Nutzung aus landschaftsästhetischen Aspekten deutlich anthropogen geprägt.</li> <li>- Die Lebensmittelmärkte sowie die dazugehörigen Parkplätze sind vollständig von Bebauung umgeben.</li> <li>- Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines gültigen Landschaftsplans.</li> <li>- 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.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Visuell sind Beeinträchtigungen während der Bauphase (z.B. Baukräne) zu erwarten, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind.</li> <li>- Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung aufgrund der bereits bestehenden sowie der umliegenden Bebauung nicht neugestaltet. Voraussichtliche, erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht anzunehmen.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei einem Vergleich mit dem aktuellen Bestand sind erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut mit der vorliegenden Planung nicht anzunehmen.</li> </ul>

<b>10.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Änderung betroffen.</li> <li>- Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Änderungsbe- reich nicht bekannt.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten (keine Beeinträchtigung von Denkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen, keine Beeinträchtigung eines Bezuges zwischen histori- schen Ortslagen und Landschaftsraum).</li> <li>- Im Fall von kulturhistorisch / kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Bei entsprechen- den Bodenfunden sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalbehörde zu informieren.</li> <li>- Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkun- gen zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine betriebsbedingte erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden voraus- sichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen vorbereitet.</li> </ul>

<b>10.2.8 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 hinaus- gehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in un- abdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bestehen baubedingt keine Wirkungsgefüge, die über die normalen ökosys- temaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass hier auch keine voraussichtlichen erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwar- ten sind.</li> </ul>

### **10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plan- gebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Fläche des Änderungsbereichs würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang und mit gleicher Intensität genutzt. Entsprechend wäre nutzungsbedingt auch keine natürliche Entwicklung, d.h. ökologi- sche Verbesserung der Biotopstrukturen zu erwarten.

#### **10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind auf der nachfolgenden Planungsebene, wenn konkrete Auswirkungen absehbar werden, zu beschreiben.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Bilanzierung möglicher Eingriffe und sofern erforderlich die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen.

#### **10.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da die vorliegende Flächennutzungsplanänderung die Erweiterung bereits bestehender Nutzungen (Lebensmittelmärkte) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Velen vorbereitet, bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigen (plankonforme Alternativen) und ein vergleichbares städtebauliches Entwicklungspotenzial aufweisen.

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

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

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ<sub>häufig</sub>, HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>extrem</sub>) besteht kein Hochwasserrisiko.

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

Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Brandschutz werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigung sichergestellt.

#### **10.7 Zusätzliche Angaben**

##### **10.7.1 Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands innerhalb des Änderungsbereiches sowie der näheren Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten keine Schwierigkeiten auf.

### **10.7.2 Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Flächennutzungsplan 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.

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.

### **10.8 Zusammenfassung**

Der Rat der Stadt Velen hat die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Änderung des Bebauungsplanes BO 10 „Gärtneriegelände Hardeweg“ im Parallelverfahren beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche der im Plangebiet bestehenden Märkte zu schaffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Velen stellt für den Bereich der 38. Änderung derzeit „Sonstige Sondergebiete“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ und einer Gesamt-Verkaufsfläche von max. 2.130 m<sup>2</sup> dar. Vor dem Hintergrund des beabsichtigten Planungsziels ist die Änderung in „Sonstiges Sondergebiet“ Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe“- SO1 mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> und SO2 mit einer Verkaufsfläche von 1.140 m<sup>2</sup> erforderlich.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,02 ha Fläche und 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 Grenze des Änderungsbereichs verläuft die Kardinal-von-Galen-Straße. Etwa 45 m östlich verläuft die Straße „Volbertskamp“. Erschlossen wird der Änderungsbereich von der Schulstraße im Westen und der Straße „Alte Gärtnerei“ im Süden. Der Geltungsbereich der Änderung 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 des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereich von höchstens 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. Hiernach sind mit einer nachfolgenden Umsetzung der Planung – unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen – keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu erwarten. Sollte eine Gehölzentfernung erforderlich werden, ist diese in Anlehnung an § 39 BNatSchG nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, d.h. im Winterzeitraum vom 1.10. bis zum 28. / 29.02. zulässig.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Planungszieles nicht zu erwarten.

Mit der Planung wird kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, 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 Flächennutzungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Städten zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

### **10.9 Referenzliste der Quellen**

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

- BBE Handelsberatung GmbH: Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse: zur geplanten Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte Aldi -und Lidl in Velen. Köln. Januar 2025
- Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: [www.gd.nrw.de](http://www.gd.nrw.de). Abgerufen: Oktober 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 Biotop 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](http://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 (Januar 2025): Immissionsschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose zur Erweiterung eines Einzelhandelsstandortes in Velen, Nr. I03047222. Ahaus.

Bearbeitet für die Stadt Velen  
Coesfeld, im Februar 2025

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld