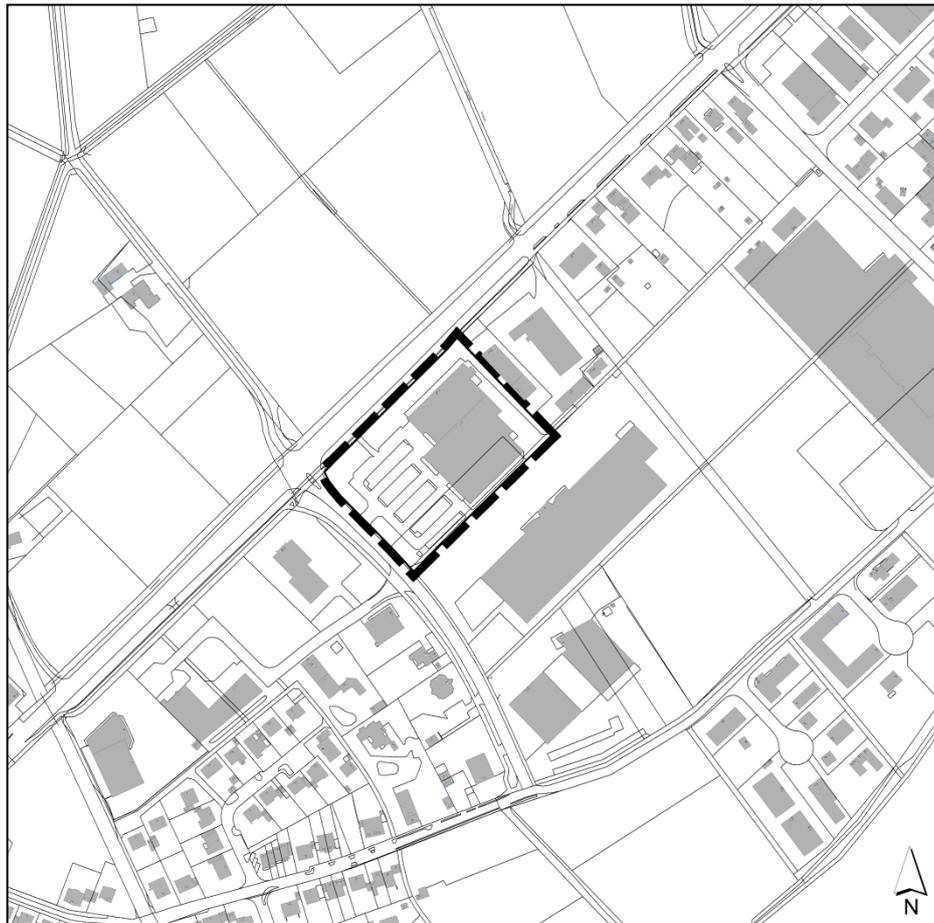


BEGRÜNDUNG

zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Linnertstraße“



Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallostraße 30
45141 Essen

Tel: 0201/560 513-90
mail@ash-planung.de
www.ash-planung.de

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



Inhalt:

Teil I Allgemeine städtebauliche Begründung

1.	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche.....	4
3.	Bestehendes Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung	4
4.	Anlass und Ziele der Planung / künftiges Planungsrecht	4
4.1	Anlass der Planung	4
4.2	Verträglichkeitsanalyse	6
4.3	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	9
4.4	Auswirkungen der Planung.....	9
5.	Belange von Natur und Landschaft	10
6.	Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung	11
7.	Immissionsschutz.....	11
8.	Altlasten	11
9.	Denkmalschutz.....	11

Teil II Umweltbericht

1.	Einleitung	12
2.	Beschreibung der Planung	12
3.	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	12
4.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	15
5.	Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	17
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	17
7.	Zusätzliche Angaben.....	17
8.	Zusammenfassung.....	18

Teil I Allgemeine städtebauliche Begründung

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Linnertstraße“ umfasst eine im Zuge der 75. Änderung des Flächennutzungsplans als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ dargestellte Fläche mit einer Flächengröße von ca. 1,4 ha.

Das Plangebiet liegt zwischen dem nordöstlichen Ortsrand von Hausdülmen und Dülmen-Mitte. Es wird im Nordwesten von der L 551 (Halturner Straße), im Südwesten von der Linnertstraße, im Südosten von den Flächen des angrenzenden Bauamarktes sowie im Nordosten von zwei kleineren Gewerbebetrieben an der Halturner Straße begrenzt.

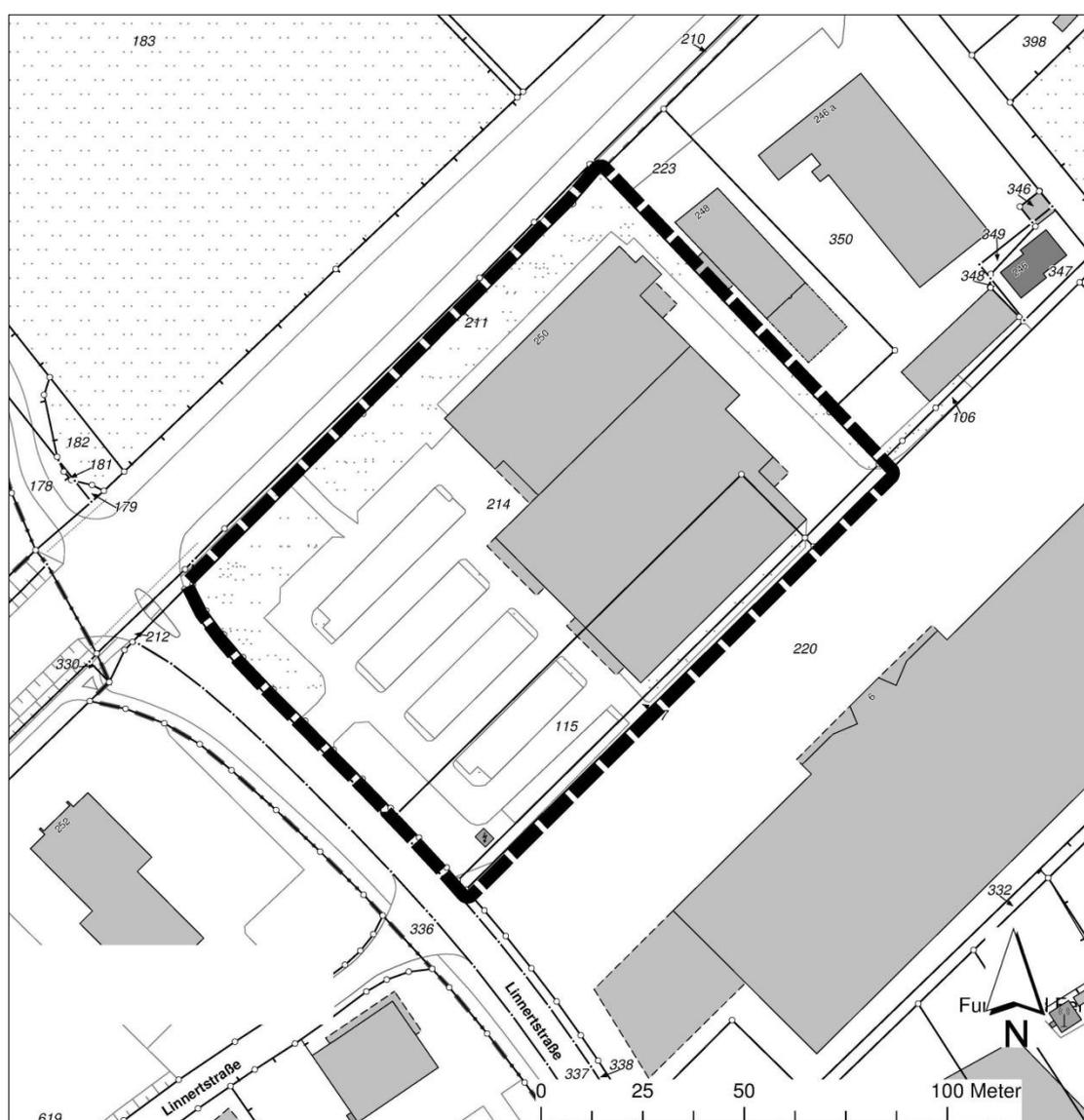


Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Das Plangebiet ist Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes, welches sich entlang der L 551 Halterner Straße vom Ortsteil Hausdülmen in nordöstlicher Richtung fast bis zur Hülstener Straße erstreckt. Insbesondere der zwischen der Halterner Straße und der Straße „Gausepatt“ liegende Teil dieser gewerblichen Bauflächen ist bereits weitgehend erschlossen und bebaut.

Auch das Plangebiet selbst ist heute vollständig baulich in Anspruch genommen. Nach Erwerb der Flächen hat der heutige Eigentümer (die Hellweg-Gruppe) ein Geschäftsgebäude mit drei unterschiedlich großen Nutzungseinheiten mit der dazu gehörigen Stellplatzanlage errichtet. In dem Geschäftsgebäude wird aktuell nur eine Nutzungseinheit durch einen Küchenfachmarkt genutzt.

In Richtung Südosten grenzen an diesem Geschäftsgebäude die Flächen eines Bau- und Gartenmarktes an.

3. Bestehendes Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung

Der Planbereich wird im wirksamen Regionalplan für das Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung durch die am 03.08.2015 rechtskräftig gewordene 75. Änderung des Flächennutzungsplans als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ und einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 6.750 m² dar. Diese Darstellung entspricht der damaligen Nutzung, als an dieser Stelle noch ein Möbeldiscountmarkt ansässig war.

Der für den betroffenen Bereich geltende Bebauungsplan „Linnertstraße – Teil III“ setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ und einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 6.750 m² fest. Diese Festsetzung erfolgte unter Berücksichtigung und zugunsten des dort ursprünglich ansässigen, zwischenzeitlich jedoch aufgegebenen Möbelmarktes.

4. Anlass und Ziele der Planung / künftiges Planungsrecht

4.1 Anlass der Planung

Für den Änderungsbereich hat im Jahr 2015 der Bebauungsplan „Linnertstraße – Teil III“ Rechtskraft erlangt. Ziel des Bebauungsplanes war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des heutigen „Hellweg“-Baumarktes zu schaffen, sowie die Standorte der unmittelbar daran angrenzenden Betriebe des Möbel- und Baustoffhandels zu sichern. Parallel dazu wurde die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der entsprechenden Darstellung von Sonstigen Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO durchgeführt. Für den Bereich der anstehenden Flächennutzungsplanänderung wurde im Zuge der 75. Änderung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ und einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 6.750 m² dargestellt.

Zwischenzeitlich hat die Immobiliengesellschaft der Hellweg Bau- und Gartenmärkte die mit einem Möbelhaus bebauten und nach den Festsetzungen des Bebauungspla-

nes ausschließlich für den Möbeleinzelhandel vorgesehenen Grundstücke in der Ecklage Halterner Straße / Linnertstraße erworben und neu bebaut. Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind ein Geschäftsgebäude und eine Stellplatzanlage auf der betreffenden Fläche errichtet worden.

Von den in dem Geschäftsgebäude vorgesehenen drei Nutzungseinheiten ist seither jedoch nur eine Einheit durch einen Küchenfachmarkt belegt. Versuche des Flächen-eigentümers, auch die beiden bislang ungenutzten Nutzungseinheiten mit Betrieben aus der Möbelbranche zu belegen, waren bisher erfolglos. Eine Nutzung der Flächen für anderweitige Sortimente ist aktuell aufgrund der planungsrechtlichen Situation nur nach einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans und des rechtskräftigen Bebauungsplans möglich.

Da es dem Investor trotz entsprechender Kontakte mit allen Filialisten aus der Möbelbranche und artverwandten Branchen nicht möglich gewesen ist, eine bebauungsplankonforme Nutzung der bisher leer stehenden Nutzungseinheiten zu erreichen, hat er mit Schreiben vom 17.10.2018 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung der betreffenden Bauleitplanung gestellt.

Ziel des Investors ist es nun, in einer Nutzungseinheit des Geschäftsgebäudes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Fahrrad Einzelhandelsbetriebes auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.150 m² zu schaffen, da hierfür eine konkrete Ansiedlungsabsicht besteht. Für den Fall, dass die Ansiedlungsabsicht des Fahrrad Einzelhändlers nicht umgesetzt wird, soll das für den Planbereich heute zulässige Kernsortiment „Möbel“ weiterhin zulässig sein.

Die verbleibende Verkaufsfläche in der dritten Verkaufseinheit des vorhandenen Gebäudes in einer Größe von < 800 m² soll entweder für einen Getränkefachmarkt oder für einen Betrieb zum Verkauf von Sortimenten, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dülmen (EHK) als nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppen eingestuft werden sowie für einzelne fachmarkttypische Sortimente, die im EHK zurzeit noch als zentrenrelevant eingestuft werden, in Anspruch genommen werden.

Mit Blick darauf, dass die für die betreffenden Grundstücke bisher geltende Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ unter Berücksichtigung und zugunsten des dort ursprünglich ansässigen, zwischenzeitlich jedoch aufgegebenen Möbelmarktes erfolgt ist, erscheint eine Änderung bzw. Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums nicht nur aufgrund des vom Investor angeführten Leerstandes in seiner Immobilie im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsgerichteten städtebaulichen Entwicklung grundsätzlich geboten. Insbesondere vor dem Hintergrund des vorausgegangenen Planungsprozesses ist es im Interesse einer zielgerichteten Entwicklung und Fortschreibung zweckmäßig, den gemeindlichen Planungswillen für den betreffenden Standort im Zuge der Bauleitplanung inhaltlich zu konkretisieren und verbindlich festzulegen.

Die Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung richtet sich somit darauf, durch die Darstellung eines Sondergebietes für ein Fachmarkzentrum die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Nutzung der leerstehenden Verkaufsflächen zu schaffen. Dabei ist insgesamt entsprechend der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dülmen im Rahmen des Planverfahrens sicherzustellen, dass negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung der Dülmener Innenstadt als

Hauptversorgungszentrum und zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden vermieden werden.

4.2 Verträglichkeitsanalyse

Im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse¹ (aus Mai 2019, welche im September 2019 aktualisiert wurde) wurde untersucht, ob durch die Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und § 2 Abs. 2 BauGB in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgungssituation – innerhalb und außerhalb der Stadt Dülmen – nach sich ziehen könnten. Darüber hinaus wurde die Vereinbarkeit der Planvorhaben sowohl mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dülmen von August 2009 als auch mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2017) überprüft.

Grundlage der Untersuchung war die oben erläuterte Aufteilung des Gebäudes in drei Verkaufseinheiten. Dabei wurde für die **erste Verkaufseinheit**, die den bestehenden Küchenfachmarkt in einer Größenordnung von 1.800 m² umfasst, keine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, da hier keine zusätzlichen Verkaufsflächen generiert werden und die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Linnertstraße – Teil III durchgeführte Verträglichkeitsuntersuchung eine Verkaufsfläche von insgesamt 6.750 m² für dieses Sortiment bereits als verträglich eingestuft hat.

Für die **zweite Verkaufseinheit**, die dem Einzelhandel mit Fahrrädern oder Möbeln dienen soll, stellt die Verträglichkeitsuntersuchung fest, dass der Fahrrad Einzelhandel nach der im städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2009 enthaltenen Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuft wurde. Da allerdings der dafür ursächliche Fahrrad Einzelhandelsbetrieb seinen Standort in der Dülmener Innenstadt in der Folgezeit aufgegeben hat, ist in dem Sortiment „Fahrräder und technisches Zubehör“ kein Kernsortimentsanbieter mehr in der Innenstadt zu finden. Seit dem Beschluss des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes haben sich die Fahrradfachgeschäfte in der Stadt Dülmen auf andere Standorte verlagert. Bei den Sortimenten handelt es sich um „typische“ Branchen, die oftmals an Fachmarktstandorten zu finden sind. Viele der genannten Branchen werden heute durch größere Filialisten dominiert und brauchen im Fachmarktbedarf eine Größenordnung von mehr als 400 m² Gesamtverkaufsfläche. Dieser Trend ist auch in Dülmen in den letzten Jahren zu beobachten. Aufgrund dieser Entwicklung ist davon auszugehen, dass die bisherige Einordnung des Sortimentes bei der angestrebten Fortschreibung des aus dem Jahr 2009 stammenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes an die realen Gegebenheiten angepasst werden wird und insoweit einer Standortplanung außerhalb des Stadtzentrums nicht mehr grundsätzlich entgegensteht. Auch gutachterlicherseits wird empfohlen, im Zuge der Fortschreibung des aus dem Jahr 2009 Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die noch vor dem Beschluss über die Änderung des Flächen-

¹ Junker und Kurse Stadtforschung: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse der geplanten Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes sowie eines kleinflächigen Fachmarktes am Standort Linnertstraße in der Stadt Dülmen unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen, Mai 2019 und Aktualisierung des Gutachtens aufgrund veränderter Planungen, September 2019

nutzungsplanes der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt werden soll, dieses Sortiment zukünftig als nicht zentrenrelevant einzuordnen. Dies vorausgesetzt, kommt der Gutachter im Zuge der Aktualisierung der städtebaulichen Wirkungsanalyse von September 2019 aufgrund überarbeiteter Planungen für den Standort zu dem Ergebnis, dass eine Verkaufsfläche von 1.150 m² im Segment „Fahrräder und technisches Zubehör“ am in Rede stehenden Standort städtebaulich verträglich ist.

Da ein Großteil der Umsatzumverteilungen nicht integrierte Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche betrifft, wird ein „Umschlagen“ wettbewerblicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sowohl für die Stadt Dülmen und ihre zentralen Versorgungsbereiche als auch für die Kommunen außerhalb der Stadt Dülmen in dem betreffenden Sortiment gutachterlich ausgeschlossen.

Die **dritte Verkaufseinheit** soll ein Spektrum an verschiedenen Einzelhandelsnutzungen ermöglichen. Dazu gehört u.a. ein Getränkemarkt, da für eine solche Nutzung derzeit eine konkrete Ansiedlungsabsicht besteht und entsprechende Angebote im fußläufigen Umfeld nicht vorhanden sind. Die Verträglichkeit eines solchen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m² ist im Zuge der Aktualisierung der städtebaulichen Wirkungsanalyse von September 2019 geprüft worden. Aus einzelhandelsrelevanter Sicht ergibt sich, trotz der abgesetzten Lage zum Kernort, ein ökonomisch tragfähiges Potenzial zur Ansiedlung eines solchen nahversorgungsrelevanten Getränkemarktes. Ein solcher Betrieb würde primär der Grundversorgung der Hausdülmener Bevölkerung einschließlich der Wohngebiete südöstlich der Bahnlinie Wanne - Bremen dienen. Aufgrund der derzeitigen räumlichen Unterversorgung ist nach Ansicht des Gutachters plausibel davon auszugehen, dass das Vorhaben große Teile der Kaufkraft aus dem direkten Umfeld binden kann. Eine Kaufkraftabschöpfung von rd. 50 bis 60 % scheint insbesondere unter Betrachtung der örtlichen Marktsituation und der Wettbewerbssituation im Ortsteil Hausdülmen realistisch. Damit würde ein Getränkemarkt eindeutig der Nahversorgung der Bewohner in diesem Siedlungsgebiet der Stadt Dülmen dienen. Aus gutachterlicher Sicht gilt diese Aussage auch für den Fall, dass eine Ansiedlung mehrerer Getränkemärkte mit insgesamt bis zu 800 m² Verkaufsfläche erfolgen würde, da in diesem Fall aufgrund s.g. Kannibalisierungseffekte insgesamt kein höherer Umsatz zu erwarten wäre. In diesem Zusammenhang kann aufgrund der Distanz zu dem nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich – die Dülmener Innenstadt (rd. 2,5 Kilometer Luftlinie) – sowie des rudimentären Angebots im Umfeld des Vorhabenstandortes ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Als weitere Nutzungen kommen für diese dritte Verkaufseinheit Betriebe für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten in einer Größenordnung, die ebenfalls unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt, in Betracht. Hierzu gehören in erster Linie die Sortimente gemäß der "Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente in Dülmen" aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dülmen, Fortschreibung von August 2009, die auch in den anderen örtlichen Sortimentslisten als nicht-zentrenrelevant eingeordnet werden (Bauelemente, Baustoffe, Baumarktspezifisches Sortiment, Matratzen, Elektrogroßgeräte, Erotikartikel, Gartenartikel und –geräte, Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör inkl. Autokindersitze, Pflanzen / Samen, Pflanzgefäße / Terrakotta, Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen sowie Sportgroßgeräte). Zudem sollen im Rahmen einer erneuten Fortschreibung

die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 derzeit noch als zentrenrelevant definierten typischen Fachmarktsortimente „Heimtextilien/ Gardinen/ Dekostoffe und Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel“ zukünftig nicht mehr als zentrenrelevant eingestuft werden. Hierfür gibt es in der Dülmener Innenstadt keinen Kernsortimentsanbieter und auch in anderen zentralen Versorgungsbereichen im Umfeld bestehen kaum Fachmarktangebote; zudem ist das vorhandene Angebot stark spezialisiert. Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse kommt zu der Einschätzung, dass in Dülmen deutliche Angebotslücken bei den genannten Sortimenten zu beobachten sind und Dülmener Bürger derzeit zur Grundversorgung auf Standorte außerhalb der Stadt Dülmen angewiesen sind.

Für die Sortimente „Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel“ bzw. „Heimtextilien/ Gardinen/ Dekostoffe“ werden in der Verträglichkeitsanalyse Umsatzumverteilungen von bis zu 18 bzw. 13 % prognostiziert; betroffen sind hier jedoch ausschließlich Sonderstandorte und nicht integrierte Streulagen. Es handelt sich somit um rein wettbewerbliche Auswirkungen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung können ausgeschlossen werden. Auch innerhalb der Stadt Dülmen werden negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen für die untersuchten Sortimente ausgeschlossen.

Das Sortiment Zoologische Artikel, lebende Tiere (inkl. Heim- und Kleintierfutter) wurde im Zuge der Verträglichkeitsanalyse von Mai 2019 ebenfalls betrachtet. Es wird zwar im EHK der Stadt Dülmen als nicht zentrenrelevant geführt, jedoch ist es für einige Nachbargemeinden als zentrenrelevant einzustufen. Die Verträglichkeitsanalyse kommt für dieses Sortiment zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgungsstruktur für die Kommunen außerhalb der Stadt Dülmen ausgeschlossen werden können, da in diesem Sortiment weder in den zentralen Versorgungsbereichen noch an den sonstigen integrierten und nicht integrierten Lagen die voraussichtlichen Umsatzumverteilungen den Schwellenwert von 10 % nicht überschreiten.

Eine generelle Kompatibilität des Vorhabens mit dem politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dülmen aus dem Jahr 2009 kann im Hinblick auf die obigen zentrenrelevanten Sortimente derzeit noch nicht festgestellt werden, jedoch kann eine Anpassung der Sortimentsliste an die aktuelle örtliche Bestandssituation eine Kompatibilität herstellen. Daher wird gutachterlicherseits empfohlen, eine entsprechende Anpassung im EHK der Stadt Dülmen sowie eine klare Zuweisung für den Standort innerhalb der Standort- und Zentrenstruktur in der Stadt Dülmen vorzunehmen. Eine Entscheidung hierüber obliegt abschließend der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen. Dies betrifft die Sortimente Fahrräder und technisches Zubehör, Heimtextilien / Gardinen / Dekostoffe und Lampen / Leuchten / Leuchtmittel. Alle genannten Sortimente sind derzeit noch als zentrenrelevant eingestuft. Aufgrund der gegenwärtigen Angebotsausstattung wird gutachterlicherseits eine Neueinstufung als nicht zentrenrelevante Sortimente empfohlen.

Ebenfalls wird empfohlen, die Größenordnung für einen Fachmarkt außerhalb der Sortimente Fahrrad und Möbel auf maximal 800 m² Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen. Randsortimente sollten auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden vor diesem Hintergrund die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

- Im Sonstigen Sondergebiet 3 mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt 3“ ist ein Einzelhandelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² und den in nachstehender Liste benannten Kernsortimenten zulässig: Bauelemente / Baustoffe, baumarktspezifisches Sortiment, Matratzen, Elektrogroßgeräte, Gartenartikel und –geräte, Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Autokindersitze), Pflanzen / Samen, Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor), Topf- und Zimmerpflanzen / Blumentöpfe und Vasen, Sportgroßgeräte, Heimtextilien / Gardinen / Dekostoffe, Lampen / Leuchten / Leuchtmittel, zoologische Artikel / lebende Tiere (inkl. Heim- und Kleintierfutter), Getränke.
Dabei ist die Errichtung eines Einzelhandelbetriebs mit den Kernsortimenten Lampen / Leuchten / Leuchtmittel oder Heimtextilien / Gardinen / Dekostoffe unzulässig, bis im Rahmen einer Fortschreibung des am 16.11.2009 im Amtsblatt für den Kreis Coesfeld öffentlich bekanntgemachten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dülmen die genannten Sortimente nicht mehr als zentrenrelevant eingestuft werden.
- Eine weitere Festsetzung trifft Regelungen zur Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche der Randsortimente auf 10 v.H. der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche des Betriebes.

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung wurde weiterhin bestätigt, dass eine Kompatibilität der Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen gemäß Landesentwicklungsplanes NRW 2017 unter den getroffenen Annahmen – inkl. der Änderung der Zentrenrelevanz – gegeben ist.

4.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen ist der Planbereich nach Durchführung der 75. Flächennutzungsplanänderung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ und einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 6.750 m² dargestellt.

Da damit der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan zur Festsetzung eines Sondergebietes für ein Fachmarktzentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden kann, ist die Durchführung dieser 90. Änderung des Flächennutzungsplanes für das ca. 1,4 ha große Plangebiet mit der Zielsetzung der Darstellung eines „sonstigen Sondergebietes für nicht großflächige Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, großflächige Fachmärkte für Möbel und Fahrräder sowie Fachmärkte für Getränke, die ausschließlich der Nahversorgung dienen“ erforderlich.

4.4 Auswirkungen der Planung

Entsprechend der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie unter Berücksichtigung des jeweils gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dülmen ist im Zuge des Planverfahrens sicherzustellen, dass negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Dülmener Innenstadt als Hauptversorgungszentrum und auf zentrale Versorgungsbereiche in anderen Kommunen vermieden werden. Im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse wurde daher untersucht, ob die baurechtlich festzusetzenden Entwicklungsoptionen zu negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und § 2 Abs. 2 BauGB auf benachbarte zentrale Versorgungsberei-

che bzw. die verbrauchernahe Versorgung der Region führen. Außerdem wurde untersucht, ob einzelne Nachbarkommunen bezüglich der ihnen durch die Landesplanung zugewiesenen Funktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB gefährdet wären. Darüber hinaus wurde gutachterlicherseits die Vereinbarkeit der Planvorhaben sowohl mit dem Entwurf der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Dülmen aus dem Jahr 2009 als auch mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2017) untersucht.

Im Rahmen der Untersuchung wurde bestätigt, dass eine Kompatibilität der Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen gemäß LEP NRW 2017 unter den Voraussetzungen gegeben ist, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Verkaufsflächen beschränkt werden und die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche erfolgt. Zudem ist es insbesondere für die angestrebte Ansiedlung des großflächigen Fahrradfachmarktes erforderlich, das EHK der Stadt Dülmen anzupassen. In der begründeten Annahme, dass das betreffende Sortiment in der angestrebten Überarbeitung künftig als nicht-zentrenrelevant eingestuft wird, wird diesbezüglich eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach ist die Errichtung eines Fahrradeinzelhandelsbetriebes solange unzulässig, bis im Rahmen der angestrebten Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dülmen das Sortiment „Fahrräder und technisches Zubehör“ als nicht-zentrenrelevant eingestuft wird.

Über die Festsetzungen der Gesamtverkaufsflächen hinaus sollen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließende Regelungen zur Zulässigkeit von Haupt- und Randsortimenten (insbesondere die Begrenzung einzelner Sortimente zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen) getroffen werden.

Die Vereinbarkeit der Planung mit dem Regionalplan Münsterland, insbesondere dem Ziel 4.1, ist gegeben. Dort wird bestimmt, dass Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden dürfen. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall erfüllt.

Da die landes- und regionalplanerischen Vorgaben berücksichtigt und Empfehlungen der Verträglichkeitsanalyse in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden, ist insgesamt davon auszugehen, dass raumordnerische oder städtebauliche Beeinträchtigungen durch die Durchführung der Flächennutzungsplanänderung bzw. der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes auf zentrale Versorgungseinrichtungen der Stadt Dülmen oder der Nachbargemeinden und auf die wohnortnahe Versorgungssituation nicht zu erwarten sind.

5. Belange von Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches stellt sich als versiegelte und bebauete Gewerbeflächen dar. Unversiegelte Freiflächen sind im Wesentlichen in Form von Zierrasen in den Randbereichen des Grundstücks vorhanden; daneben wird die Stellplatzanlage von Bäumen überstellt, die in Umsetzung des Bebauungsplanes Linnertstraße – Teil III gepflanzt wurden. Besondere Umweltqualitäten oder erhaltungswürdige Grün-/Freiraumstrukturen besitzt der Änderungsbereich nicht.

6. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Über die Linnertstraße mit Anschluss an die L 551 (Halturner Straße) als überörtlicher Hauptverkehrsstraße ist bereits heute eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung gewährleistet.

Die Anbindung der drei gewerblichen Einheiten an die Linnertstraße ist bereits vollständig hergestellt worden. Da es sich um ein bereits erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, sind zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Infrastrukturen gewährleistet. Der Bau zusätzlicher Ver- und Entsorgungsanlagen ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

7. Immissionsschutz

Mit der Bauleitplanung werden am Standort Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht, die einen ähnlichen Emissionsgrad aufweisen, wie das ursprünglich vorhandene Möbelhaus. Aufgrund der Nutzungsstruktur im Umfeld, die von unbebauten landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gewerbebetrieben geprägt ist, verursachen die bestehenden und neu anzusiedelnden Nutzungen keine Emissionen, die zu Problemen in benachbarten Baugebieten führen könnten. Das im Gegensatz zu einer reinen Nutzung als Möbelmarkt voraussichtlich höhere Verkehrsaufkommen kann ohne Beeinträchtigung von reinen oder allgemeinen Wohngebieten verträglich über das bestehende Verkehrsnetz abgewickelt werden.

8. Altlasten

Über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Schadstoffen liegen weder konkrete Erkenntnisse noch besondere Verdachtsmomente vor.

9. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung Baudenkmale, schutzwürdige bauliche Anlagen und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Soweit jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht auszuschließen sind, wird der nachfolgende Bebauungsplan Hinweise auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer enthalten.

atelier stadt & haus, Essen, den 11.10.2019

Bearbeitung: Mario del Vecchio

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichts umfasst das Plangebiet der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes und die angrenzenden Bereiche. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes variiert der Untersuchungsraum.

Die Erfordernisse an Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange werden angesichts der Zielrichtung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes als gering eingestuft.

2. Beschreibung der Planung

Das Plangebiet ist Bestandteil eines größeren, zusammenhängenden Gewerbegebietes, welches sich entlang der L 551 Haltener Straße vom Ortsteil Hausdülmen in nordöstlicher Richtung fast bis zur Hülstener Straße erstreckt. Nordwestlich der Haltener Straße ist die Siedlungsstruktur im Umfeld überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung durch die am 03.08.2015 rechtskräftig gewordene 75. Änderung des Flächennutzungsplans als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ und einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 6.750 m² dar. Diese Darstellung entspricht der damaligen Nutzung, als an dieser Stelle noch ein Möbeldiscountmarkt ansässig war.

Die Stadt Dülmen hat die Durchführung der 90. Flächennutzungsplanänderung und die Änderung des Bebauungsplanes „Linnertstraße – Teil III“ im Parallelverfahren beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Nutzung der zum Teil leerstehenden Nutzungseinheiten zu schaffen.

Der Gesamtbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 1,4 ha.

3. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

Baugesetzbuch (BauGB)

(Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung)

Das BauGB regelt unter anderem die Aufgaben und Abläufe in der Bauleitplanung, wobei gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Somit sind im Rahmen der Bauleitplanung die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu überprüfen. Darüber hinaus sind die Umweltauswirkungen auf weitere Schutzgüter wie Tiere, Pflanzen, Fläche, Landschaft, die biologische Vielfalt (Arten- und Biotopschutz), Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter zu beurteilen. Außerdem sind auch die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander zu bewerten.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)

(Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zurzeit geltenden Fassung) (Landesnaturschutzgesetz NW vom 15.11.2016 (GV.NRW 2016 S. 933) in der zurzeit geltenden Fassung)

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

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

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) / Landesbodenschutzgesetz NW (LBodSchG)

(Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der zurzeit geltenden Fassung); (Landesbodenschutzgesetz NW vom 09.05.2000 (GV.NRW 2000 S. 439) in der zurzeit geltenden Fassung)

Der § 1 des BBodSchG legt fest, dass die Funktion des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen ist. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie

seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Im LBodSchG werden ergänzend hierzu weitere landesspezifische Vorschriften aufgeführt, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden soll. Darüber hinaus sind Böden, welche besondere Bodenfunktionen erfüllen, besonders zu schützen. Auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist im Rahmen der planerischen Abwägung gem. § 4 Abs. 2 LBodSchG vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswassergesetz (LWG)

(Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zurzeit geltenden Fassung); (Landeswassergesetz NW vom 08.07.2016 (GV.NRW 2016 S. 559) in der zurzeit geltenden Fassung)

Gemäß § 1 WHG sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nachhaltig zu sichern sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Auch das LWG beinhaltet u.a. den Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen. § 51a LWG legt weiterhin fest, das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, [...] vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind.

Für Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Abs. 1 WHG enthält § 78 Abs. 1 WHG einen umfangreichen Katalog über Vorhaben und Maßnahmen, die innerhalb von Überschwemmungsgebieten unzulässig sind. § 78 Abs. 2-4 WHG enthalten hierüber hinaus Ausnahmetatbestände, unter denen die unzulässigen Vorhaben ausnahmsweise zugelassen werden können.

Denkmalschutzgesetz

(Denkmalschutzgesetz vom 11.03.1980 (GV.NRW 1980 S. 226) in der zurzeit geltenden Fassung)

Bau- oder Bodendenkmäler sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt, um den Erhalt und die Pflege der erhaltenswerten Kulturgüter zu gewährleisten.

TA Lärm / DIN 18005 / 39. BImSchV / GIRL

(Technische Anleitung gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 in der zurzeit geltenden Fassung); (DIN 18005 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau) vom 21.07.1988 in der zurzeit geltenden Fassung); (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 18. Juli 2018 (BGBl. I S. 1222) geändert worden ist); (Feststellung zur Beurteilung von Geruchsmissionen (Geruchsmissions-Richtlinie - GIRL) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8851.4.4. v. 05.11.2009 (MBI.NRW. 2009 S. 529))

Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unterliegen.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes und damit auch der Schallschutz zu berücksichtigen. Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die Anwendung der DIN 18005 empfohlen.

Für die Bauleitplanung kommt im Bereich der Luftschadstoffe der 39. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) eine besondere Bedeutung zu, da diese Grenzwerte für die Belastung mit Schadstoffen wie Feinstaub und Stickstoffdioxid festlegt, die bei der Bewertung der Erheblichkeit von Auswirkungen einer Planung ebenso heranzuziehen sind wie bei der Bewertung der auf ein Vorhaben einwirkenden Belastungen.

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

Die Geruchsimmissions-Richtlinie konkretisiert die Anforderungen der TA Luft an die Ermittlung und Bewertung von Geruchsimmissionen.

Regionalplan

Der Änderungsbereich wird im wirksamen Regionalplan für das Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Landschaftsplan

Die Fläche der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

4. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Derzeitiger Umweltzustand / Grundbelastung des Raumes	
Prüfungsgegenstand / Schutzgut	Plangebiet und Umgebung nach bestehendem Planungsrecht
Mensch	<p>Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches werden aktuell wie auch zukünftig für Zwecke des Einzelhandels genutzt. Vorhandene bauliche Anlagen wurden auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes genehmigt.</p> <p>Im Änderungsbereich ist keine erholungsrelevante Infrastruktur vorhanden.</p> <p>Der Änderungsbereich unterliegt vornehmlich verkehrsbedingten Lärmbelastungen durch die angrenzende Landesstraße. Da der Änderungsbereich bis unmittelbar an die Straße heranreicht, sind gemäß Umgebungslärmkartierung 2017 24h-Pegel (LDEN) von kleiner 60 dB(A) im straßenfernen Teil der Stellplatzanlage und von kleiner 70 dB(A) unmittelbar an der Straße zu verzeichnen. Da keine schutzwürdigen Nutzungen vorliegen, bedarf es jedoch keiner speziellen Schutzmaßnahmen. Allerdings wird im Bebauungsplan entlang der L551 ein lärmvorbelasteter Bereich gekennzeichnet.</p>

	Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird für die Ausführung der nach außen abschließenden Aufenthaltsräume im Bebauungsplan auf die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – hingewiesen.
Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz	Der Änderungsbereich stellt sich bereits aktuell auf der Grundlage geltenden Planungsrechtes als weitgehend versiegelt dar. Gering strukturierte Grünflächen finden sich lediglich in Randlagen und mit geringem Flächenumfang. Dem Änderungsbereich kommt dementsprechend nur eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tiere zu. Bauliche Erweiterungen oder Ergänzungen können aufgrund des heute schon hohen Versiegelungsgrades nur auf bereits versiegelten Flächen entstehen, so dass keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind.
Fläche, Boden und Wasser	Im Änderungsbereich hat in der Vergangenheit eine fast flächendeckende bauliche Nutzung (Hochbau) bestanden. Auf Grundlage geltenden Planungsrechtes ist die aktuelle Situation, ebenfalls durch einen - gebietstypenspezifisch üblichen - hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Ein naturnaher Bodenaufbau und insbesondere das Vorliegen von besonders schutzwürdigen Böden sind auszuschließen. Im Änderungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Die Grundwasserneubildung ist durch den hohen Versiegelungsgrad als bereits erheblich reduziert zu betrachten.
Luft und Klima	Der Änderungsbereich ist stadtklimatisch durch den hohen Versiegelungs- bzw. Überbauungsgrad bestimmt. Eine Funktion zur Kaltluftbildung, Luftregeneration oder Luftleitung kommt der Fläche nicht zu. Daher übernimmt das Plangebiet auch keine Funktion zur klimatischen Entlastung benachbarter Flächen. Zu den lufthygienischen Bedingungen liegen zwar keine flächenspezifischen Daten vor, es ist aber zu erwarten, dass diese durch verkehrsbedingte Emissionen geprägt werden. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV ist angesichts der vergleichsweise guten Anströmbarkeit auszuschließen.
Landschafts- und Ortsbild	Das Ortsbild ist durch die vorhandene Bebauung bestimmt, die dem eines üblichen gewerblich und durch den Einzelhandel bestimmten Gebietes entspricht.
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter, die in der Umweltprüfung besonders zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern /	Da schon bei den einzelnen Schutzgütern keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten sind, können relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ausge-

Wechselwirkungen	geschlossen werden.
-------------------------	---------------------

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	
Bei Durchführung der Planung	<p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird keine grundlegende Änderung der bereits nach geltendem Planungsrecht zulässigen Flächenausnutzung vorbereitet. Insbesondere sind keine Veränderungen im Versiegelungsgrad absehbar.</p> <p>Veränderungen bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Landschaft sowie Arten- und Biotopschutz, Boden, Fläche und Wasser aber auch Luft/Klima, Landschafts-/Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind auszuschließen.</p> <p>Absehbar ist, dass sich durch die zukünftig weniger beschränkte Nutzung leichte Veränderungen an der Verkehrsbelastung auf der angrenzenden Landstraße ergeben, weil die geplant zulässigen Nutzungen etwas erhöhte Kundenzahlen erwarten lassen. Angesichts der auf der Landesstraße bereits bestehenden Belastungen sind wesentliche Veränderungen, die sich in speziellen Darstellungen im FNP niederschlagen müssten, auszuschließen.</p>
Bei Nicht-Durchführung der Planung	Da lediglich die planungsrechtliche Zweckbestimmung verändert wird, ergeben sich auf die Schutzgüter auch dann keine Veränderungen in der Entwicklung des Umweltzustandes, wenn der FNP nicht geändert werden sollte.

5. Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen sind mit der Änderung des FNP nicht verbunden.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativen wurden nicht geprüft, da die Planung der Ermöglichung einer Nutzung in vorhandenem Gebäudebestand auf der Grundlage einer konkreten Planung dient.

7. Zusätzliche Angaben

Die Umweltprüfung beruht auf dem bestehenden Planungsrecht und der Erfassung der bestehenden Nutzungen, die auf Grundlage des geltenden Planungsrechts genehmigt wurden.

Nach § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, zu überwachen (Monitoring). Da die bestehenden Nutzungen vom Wesen her unverändert bleiben, besteht für eine gesonderte Überwachung keine Veranlassung.

Bei der Bearbeitung dieses Umweltberichts traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen auf.

8. Zusammenfassung

Ziel der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Anpassung der vorhandenen Darstellungen an geänderte städtebauliche Zielsetzungen ohne Ausweitung von überbaubarer Fläche und unter Erhaltung der bereits bestehenden baulichen Nutzungen.

Die bisherige Darstellung von „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ wird durch die Darstellung „Sonstiges Sondergebiet für nicht großflächige Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, großflächige Fachmärkte für Möbel und Fahrräder sowie Fachmärkte für Getränke, die ausschließlich der Nahversorgung dienen“ ersetzt. Planungsbedingte erhebliche negative Umweltauswirkungen sind nicht zu befürchten, da der bauliche Bestand bestätigt wird. Alle Schutzgüter sind durch die Planung entweder nicht negativ betroffen oder werden allenfalls unwesentlich verändert (durch ein möglicherweise erhöhtes Verkehrsaufkommen).

Die Betrachtung alternativer Standorte ist aufgrund der Vorhabencharakteristik (Nutzung bereits vorhandener baulicher Anlagen) nicht erforderlich.

Bei Verzicht auf die Durchführung der Flächennutzungsplanänderung würde sich voraussichtlich an der derzeitigen Nutzungsstruktur nichts grundlegend ändern.

Ein Monitoring zur Überwachung ist vor diesem Hintergrund ebenfalls als nicht erforderlich einzustufen.

umweltbüro essen Bolle und Partner GbR, Essen, den 11.10.2019

Bearbeitung: Andreas Bolle