

Bebauungsplan Nr. 95/3 „Barriere“ – vorhabenbezogene II. Änderung“

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a BauGB

Stadt Dülmen



Inhalt

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

Vorbemerkung

Zur Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95/3 „Barriere“ wird gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung erforderlich, die darlegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) u. § 3 (2) BauGB sowie § 4 (1) u. § 4 (2) BauGB im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden.

1 Planungsbegründung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat am 04.03.2021 auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen, den nordwestlich des Stadtzentrums gelegenen Bebauungsplan „Barriere“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes zu schaffen.

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der Antrag des Vorhabenträgers, die bestehende Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters zu erweitern. Er beabsichtigt, den bereits großflächigen Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² in zwei Stufen auf eine Verkaufsfläche von 1.570 m² durch bauliche Veränderungen und Umnutzungen innerhalb des bestehenden Gebäudes zu vergrößern. Die in einem Teilbereich des 1. Obergeschosses befindliche Bürofläche soll zukünftig weiterhin für selbige Zwecke genutzt werden.

Der derzeit im Plangebiet bestehende Lebensmittelvollsortimenter sichert in Übereinstimmung mit den Vorgaben des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dülmen in städtebaulich integrierter Lage die fußläufige Nahversorgung der Dülmener Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Entsprechend trägt der Standort des Lebensmittelmarktes zu einer flächendeckenden Nahversorgung in Dülmen bei.

Vor diesem Hintergrund sieht die vorliegende Bauleitplanung unter Berücksichtigung des verbleibenden Bestandes die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt und Büronutzungen“ vor. Um sicherzustellen, dass von der geplanten Einzelhandelsnutzung keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Dülmen und den Nachbarkommunen ausgehen, werden ergänzende Regelungen zur Zulässigkeit von Kern- sowie Rand- und Nebensortimenten getroffen.

2 Abwägung der Umweltbelange / Ergebnisse des Umweltberichts

Bei der Aufstellung der vorhabenbezogenen II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95/3 „Barriere“ wurde gem. § 2 (4) BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht fasst die mit der Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen zusammen und kommt zu dem

Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Planvorhabens keine nachteiligen Auswirkungen verbunden sind, da die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele beachtet werden.

Es wurde festgestellt, dass mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet werden:

- Unter Berücksichtigung von Artenschutzmaßnahmen (etwaige Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) werden keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet.
- Es wird kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB sind nicht erforderlich.
- Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden ausweislich der schalltechnischen Untersuchung eingehalten.
- Mit der Planung ist ausweislich der verkehrstechnischen Untersuchung keine nennenswerte Erhöhung der Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich „Coesfelder Straße / Auf der Flage“ zu erwarten.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Auf Grundlage der vorgehenden zusammengefassten Begründung zur Aufstellung der vorhabenbezogenen II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95/3 „Barriere“ und den dargestellten Ergebnissen der Umweltprüfung erfolgt die Abwägung mit den im Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB sowie § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweisen.

Gem. **§ 3 (1) BauGB** wurden während der **öffentlichen Bürgeranhörung** Fragen, Hinweise und Anregungen geäußert, die sich auf folgende Themen bezogen:

- Anlieferungsverkehr
- Verkehrsaufkommen Knotenpunkt Coesfelder Straße/Auf der Flage
- Querungshilfe Coesfelder Straße
- Verkehrssituation Zufahrt Auf der Flage / Parkplatz
- Zeitraum bauliche Umsetzung

Die Hinweise und Anregungen zum Anlieferungsverkehr, Verkehrsaufkommen, der Querungshilfe und zur Verkehrssituation wurden an den Vorhabenträger sowie entsprechende Sachverständige weitergegeben und im weiteren Verfahren – soweit möglich – berücksichtigt.

Die Frage zum Zeitraum der baulichen Umsetzung betraf nicht die Ebene des Bebauungsplanes.

Gem. **§ 3 (2) BauGB** wurden aus der Beteiligung der **Öffentlichkeit** keine Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Gem. **§ 4 (1) und § 4 (2) BauGB** wurden von den **Trägern öffentlicher**

Belange zu folgenden Themenbereichen Anregungen und Hinweise vorgetragen:

- Kampfmittel
- Gasleitung / Leitungen
- Festsetzung der Sortimente und Verkaufsfläche
- Immissionsschutz

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Aufnahme eines Hinweises zu Kampfmitteln
- Ergänzung des zulässigen Kernsortiments um das Sortiment Drogeriewaren / Körperpflegeartikel und Beschränkung der Verkaufsfläche

Die weiteren vorgebrachten Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und § 4 (2) BauGB geäußert wurden, wurden zur Kenntnis genommen.

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung berücksichtigen (plankonforme Alternativen) und ein vergleichbares städtebauliches Entwicklungspotenzial aufweisen, bestehen nicht. Im Rahmen der nunmehr getroffenen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung besteht die Möglichkeit, die Anforderungen der Planung zu erfüllen und die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarkt-Standortes langfristig sicherzustellen.

Im Auftrag des Vorhabenträgers
Für die Stadt Dülmen
Coesfeld, den 25.07.2022

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld