

Flächennutzungsplan **Begründung**
56. Änderung

Stadt Dülmen

1	Räumlicher Geltungsbereich	3	Inhaltsverzeichnis
2	Änderungsanlass und Änderungsbeschluss	3	
3	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
4	Derzeitige Situation im Plangebiet	4	
5	Planungsziel - Städtebauliches Konzept	4	
6	Änderungspunkte	4	
7	Sonstige Belange	5	
7.1	Erschließung	5	
7.2	Belange des Freiraumes	5	
7.3	Ver- und Entsorgung	6	
7.4	Altlasten	6	
7.5	Immissionsschutz	6	
7.6	Denkmalschutz	6	
8	Verfahrensvermerke	7	

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums und wird begrenzt

- im Südwesten durch die Coesfelder Straße,
- im Südosten durch die Straße Auf der Flage,
- im Nordwesten durch die Grenze der Flurstücke 4370 und 4371 sowie
- im Nordosten durch die Grenze der Flurstücke 4371 und 4366.

Der Änderungsbereich umfasst damit die bisherigen Betriebsflächen des Lebensmittelmarktes (incl. Stellplatzanlage) sowie ein nördlich Auf der Flage gelegenes, bisher unbebautes Grundstück.

2 Änderungsanlass und Änderungsbeschluss

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht des Vorhabensträgers, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an der Coesfelder Straße / Auf der Flage aus Gründen der Standortsicherung zu erweitern.

Geplant ist die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes von derzeit 784 qm auf künftig 1.200 qm Verkaufsfläche, um das bestehende Sortiment an diesem Standort bedarfsgerecht und zeitgemäß präsentieren zu können. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Marktes zu schaffen, soll daher der Flächennutzungsplan entsprechend dieses Planungszieles geändert und parallel dazu der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 95/3 „Barriere“ im Rahmen eines Verfahrens als Vorhabenbezogener Bebauungsplan geändert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat daher am 17.11.2005 auf Antrag des Vorhabenträgers die entsprechenden verfahrenseinleitenden Beschlüsse gefasst.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

Für den Änderungsbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 95/3 „Barriere“. Dieser trifft für die Bauflächen im Plangebiet sowie die nördlich bzw. östlich angrenzenden Flächen die Festsetzung als Mischgebiet. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt für den Änderungsbereich aufgrund der bisherigen Nutzung und der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes noch gemischte Bauflächen dar.

4 Derzeitige Situation im Plangebiet

Der Änderungsbereich umfasst die Betriebsflächen des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Coesfelder Straße einschließlich der zugehörigen Stellplatzanlage sowie ein nördlich Auf der Flage gelegenes, bisher unbebautes Grundstück.

Neben dem Lebensmittelmarkt sind in den zweigeschossigen Teilen des Gebäudes Flächen für Büronutzung und nicht störende gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Nordöstlich und südlich der Betriebsflächen des Lebensmittelmarktes verläuft die Straße Auf der Flage, über die die Erschließung des Marktes und der nördlich angrenzenden Wohngebäude sichergestellt wird.

Jenseits der Straße Auf der Flage liegt eine Grünlandbrache.

5 Planungsziel - Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, den Standort des vorhandenen SB-Lebensmittelmarktes durch die Erweiterung der zulässigen Verkaufsflächen auf insgesamt 1.200 qm langfristig zu sichern und dem Marktbetreiber die Möglichkeit zu eröffnen, die bestehenden Sortimente zeitgemäß und bedarfsgerecht zu präsentieren.

In Verbindung mit der Erweiterung der Verkaufsflächen ist eine Erweiterung der Stellplatzanlage auf 95 Stellplätze vorgesehen. Zu diesem Zweck sollen die heute noch unbebauten Flächen nördlich Auf der Flage künftig als Stellplatzanlage genutzt werden.

Eine Änderung der Erschließungssituation des Marktes ist nicht vorgesehen und erfolgt wie bisher über die Straße Auf der Flage unmittelbar zur Coesfelder Straße (B 474) hin.

6 Änderungspunkte

Änderung von „Gemischte Baufläche“ in „Sonstiges Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel -Lebensmittel-, max. Verkaufsfläche 1.200 qm – sowie nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen – max. Geschossfläche 600 qm“.

Mit der o.g. Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Barriere“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarktes auf 1.200 qm Verkaufsfläche geschaffen.

Der Lebensmittelmarkt übernimmt damit Nahversorgungsfunktion für die wohnungsnah Grundversorgung. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Dülmens sind nicht zu erwarten, da

es sich bei der geplanten Erweiterung des Marktes im Wesentlichen um eine Ausdehnung der Verkaufsfläche zur besseren Warenpräsentation, nicht aber um eine Ausweitung des angebotenen Sortimentes handelt. Um negative städtebauliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur Dülmens zu vermeiden, werden im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die geplanten Verkaufsflächen detaillierte Festsetzungen zu der Art der zulässigen Sortimente getroffen.

Neben der o.g. Einzelhandelsnutzung sind innerhalb des Sondergebietes in untergeordnetem Maße sonstige nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig, um so die heute in den zweigeschossigen, zur Coesfelder Straße orientierten Gebäudeteilen vorhandenen Büro- und Dienstleistungsnutzungen planungsrechtlich zu sichern.

7 Sonstige Belange

7.1 Erschließung

Die öffentliche Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt wie bisher für den Kundenverkehr über die Straße Auf der Flage. Die Andienung des SB-Marktes befindet sich unverändert im nordwestlichen Teil des Plangebietes.

Ob die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche zu einer wesentlichen Zunahme des Kundenverkehrs führen kann, und ob es dadurch zu Problemen im Verkehrsablauf im Einmündungsbereich der Straße Auf der Flage in die Coesfelder Straße (B 474) kommen kann, ist gutachtlich untersucht worden.

Eventuell notwendig werdende bauliche oder verkehrstechnische Maßnahmen sind aber nicht Inhalt dieser Änderung des Flächennutzungsplanes, sondern im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. durch einen Erschließungsvertrag zu regeln. Hierzu wird auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

7.2 Belange des Freiraumes

Belange von Natur und Landschaft sind durch die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Das bestehende Betriebsgrundstück des Lebensmittelmarktes ist bereits heute nahezu vollständig bebaut und versiegelt. In den Randbereichen und auf der Stellplatzanlage stehen junge Baumpflanzungen, eingebettet in Grünbeete.

Im Bebauungsplan werden Regelungen zum Erhalt vorhandener Bäume im Plangebiet getroffen.

Für das bisher unbebaute Grundstück nördlich Auf der Flage besteht bereits Baurecht, da es im wirksamen Flächennutzungsplan als „Ge-

mischte Baufläche" ausgewiesen und im Bebauungsplan als „Mischgebiet" festgesetzt ist.

7.3 Ver- und Entsorgung

• Strom, Gas und Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

• Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet.

7.4 Altlasten

Altlasten oder Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen oder früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt oder zu vermuten.

7.5 Immissionsschutz

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten* erarbeitet, in dem die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzung und des mit dieser Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens auf die in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Nutzungen untersucht werden.

Die wesentlichen Lärmemissionen werden dabei von dem auf den Stellplatzflächen des Lebensmittelmarktes entstehenden Kunden- und Anlieferungsverkehr sowie den Kühl- und Lüftungsaggregaten des Marktes verursacht. Im Sinne einer umfassenden Würdigung der Immissionssituation wurden auch die durch den südlich auf der Flage gelegenen Getränkemarkt erzeugten Immissionen in die gutachterlichen Betrachtungen einbezogen. Für den Anlieferungsverkehr ist von ca. 6 Anlieferungsfahrzeugen/Tag – davon zwei Lkw – auszugehen, wobei eine Anlieferung zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht vorgesehen ist.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die Immissionsrichtwerte der angrenzenden Nutzungen bei Erweiterung des Lebensmittelmarktes eingehalten werden.

Eine Beurteilung der Verkehrsgeräusche des An- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Straßen ist gem. TA Lärm nicht erforderlich.

7.6 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

* Schallgutachten zur Lärmeinwirkung durch die Erweiterung eines Edeka-Marktes in Dülmen. Uppenkamp+Partner, Juni 2006

8 Verfahrensvermerke

Mit Wirksamkeit der geänderten Darstellung verliert die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

Erarbeitet für die Stadt Dülmen
im Auftrag des Vorhabensträgers
Coesfeld, im August 2006



WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

**Flächennutzungsplan
56. Änderung**

Begründung Teil II
– Umweltbericht –

Stadt Dülmen

1	Vorbemerkung	3	Inhaltsverzeichnis
2	Umweltschutzziele	3	
3	Beschreibung der Änderung	3	
4	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	5	
5	Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	6	
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6	
7	Zusätzliche Angaben	7	
8	Zusammenfassung	7	

1 Vorbemerkung

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 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dülmen voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu den §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen den Änderungsbereich und die angrenzenden Bereiche. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

2 Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) zielen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).
Tiere und Pflanzen Landschaft Arten- und Biotop- schutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz über den Schutz von Biotopen und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Landschafts- und Ortsbild	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

Die auf den genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

3 Beschreibung der Änderung

• Änderungsanlass und Änderungsziel

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht des Vorhabensträgers, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an der Coesfelder Straße / Auf der Flage aus Gründen der Standortsicherung zu erweitern.

Geplant ist die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes von derzeit 784 qm auf künftig 1.200 qm, um das bestehende Sortiment an diesem Standort bedarfsgerecht und zeitgemäß präsentieren zu können. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Marktes zu schaffen, sollen daher der Flächennutzungsplan entsprechend dieses Planungszieles geändert und parallel dazu der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Barriere“ im Rahmen eines Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan geändert werden.

Derzeit stellt der Flächennutzungsplan im Änderungsbereich „Gemischte Baufläche“ dar. Aufgrund der geplanten Größe des Lebensmittelmarktes wird die Darstellung eines „sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel -Lebensmittel-, max. Verkaufsfläche 1.200 qm sowie untergeordnete sonstige nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen erforderlich. Mit der letztgenannten Zweckbestimmung sollen die heute in den zweigeschossigen, zur Coesfelder Straße orientierten Gebäudeteilen vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat daher am 17.11.2005 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Barriere“ gefasst.

- **Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich ist flächengleich mit dem Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und wird begrenzt

- im Südwesten durch die Coesfelder Straße,
- im Südosten durch die Straße Auf der Flage,
- im Nordwesten durch die Grenze der Flurstücke 4370 und 4371 sowie
- im Nordosten durch die Grenze der Flurstücke 4371 und 4366.

- **Erschließung**

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes ist über vorhandene Straßen gesichert.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet.

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

Inhalt	Fläche	Änderungsbereich und Umfeld (unter Berücksichtigung derzeitiger Darstellung)
Derzeitiger Umweltzustand		
Mensch		Die derzeitige Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ bereitet eine Nutzung als Mischgebiet, welches dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient, vor. Derzeit befindet sich im Änderungsbereich ein Lebensmittelmarkt für die Versorgung der Bevölkerung. Die umliegende Wohnnutzung besitzt einen Anspruch auf Immissionsschutz.
Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt		Derzeit ist der Änderungsbereich durch den bestehenden Lebensmittelmarkt und seine Stellplatzanlage nahezu vollständig versiegelt. Auf den Stellplätzen stehen jüngere Linden, in den Randbereichen liegen Grünbeete. Im nördlichen Änderungsbereich liegt eine kleinere Grünlandbrache. Nennenswert sind die Linden höheren Alters an der Coesfelder Straße. Diese Biotopstrukturen bieten im Wesentlichen den im besiedelten Bereich zu erwartenden Arten (Kulturfolger bzw. Ubiquisten) einen Lebensraum. Entsprechendes gilt für die biologische Vielfalt.
Böden		Dem Änderungsbereich unterliegt ursprünglich eine Pseudogley-Braunerde und Braunerde. Dieser Boden weist mit Wertzahlen von 25-45 eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit auf, eine Schutzwürdigkeit liegt nicht vor (GEOLOGISCHER DIENST NRW: Bodenkarte NRW Blatt L 4108 Coesfeld, Krefeld 1992 und Karte der schutzwürdigen Böden, Krefeld 2005). Allerdings ist aufgrund der Bautätigkeiten der Vergangenheit nicht mehr von unveränderten Bodenverhältnissen im Änderungsbereich auszugehen.
Wasser		Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Das seinerzeit für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 95/3 „Barriere“ erstellte Bodengutachten (HINZ GEOTECHNIK: Bodenuntersuchungen Baugebiet „An der Barriere“ in Dülmen, Münster 1996) führt Grundwasserstände von 1,60-3,80 m unter Flur auf, die seitens des Gutachters aufgrund der jahreszeitlichen Schwankungen allerdings als eher niedrige Grundwasserstände eingestuft werden.
Luft und Klima		Die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Änderungsbereich und seiner Umgebung sind von der Lage im besiedelten Bereich geprägt. Im Wesentlichen entsprechen diese der siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung.
Arten- und Biotopschutz		Geschützte Arten und Lebensräume sind im Änderungsbereich und seiner Umgebung nicht zu erwarten. Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 sind in naher und ferner Umgebung zum Änderungsbereich nicht vorhanden.
Landschaft		Der Änderungsbereich ist Teil des Siedlungsgefüges der Stadt Dülmen. Prägend wirken die bestehenden Baukörper, aber auch die vielbefahrene Coesfelder Straße. Belebend wirken die älteren Linden an der Coesfelder Straße.
Kultur- und Sachgüter		Derartige Schutzgüter kommen im Änderungsbereich nicht vor.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern		Im Änderungsbereich und seinem Umfeld liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechend aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

<p>Bei Durchführung der Planung</p>	<p>Erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Menschen werden durch die Änderung nicht verursacht. Der Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor Emissionen wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt.</p> <p>Von der Planaufstellung sind als ökologisch nachrangig zu bewertende Biotopstrukturen betroffen. Die Linden an der Coesfelder Straße werden erhalten, die Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage – soweit möglich – ebenfalls. Der Umfang des Eingriffs wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und entsprechend ausgeglichen. Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt sind daher nicht erheblich nachteilig betroffen. Der Arten- und Biotopschutz ist nicht betroffen, ebenfalls nicht Gebiete des Schutzgebietsnetzes NATURA 2000.</p> <p>Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt, die erheblich über das derzeit planungsrechtlich mögliche bzw. bereits realisierte Maß hinausgehen, werden mit der Änderung nicht vorbereitet. Der Bodenschutzklausel wird mit der beabsichtigten Planänderung entsprochen, da eine innerhalb des Siedlungsbereichs gelegene, bereits bebaubare bzw. bebaute Fläche in Anspruch genommen wird (Vorrang der Innenverdichtung) und somit Neuausweisungen im unbebauten Außenbereich nicht erforderlich werden.</p> <p>Beeinträchtigungen von Luft und Klima, die über die bereits bestehenden siedlungsraumtypischen Belastungen hinausgehen, werden nicht vorbereitet.</p> <p>Das Landschafts- bzw. Ortsbild erfährt gegenüber der derzeit bereits baulichen Nutzung des Änderungsbereichs keine nennenswerten Veränderungen. Die positiv auf das Ortsbild wirkenden Linden an der Coesfelder Straße werden erhalten.</p> <p>Da im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter vorkommen, sind diese nicht betroffen. Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen nicht und sind daher nicht betroffen.</p> <p>Insgesamt werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter vorbereitet.</p>
<p>Bei Nicht-Durchführung der Planung</p>	<p>Bei Nichtdurchführung der Änderung könnte die planungsrechtlich mögliche Ausnutzbarkeit im Änderungsbereich realisiert werden. Dies bedeutet – wie bereits unter „Mensch“ ausgeführt – eine Nutzung als Gemischte Baufläche, welche Wohnen und Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht.</p>

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung von Immissionsbelastungen der bestehenden umliegenden Wohnnutzung werden die erforderlichen Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen (s.a. Pkt. 7.5 der Begründung Teil I). Das Biotopwertdefizit wird plangebietsextern vollständig kompensiert, so dass keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft verbleiben.

5 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- keine für den Menschen nachteiligen Entwicklungen vorbereitet werden (insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes),
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht werden und
- mit der Erweiterung der bestehenden Grundstücksausnutzbarkeit die Vorgaben der Bodenschutzklausel verfolgt werden.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da sich das Vorhaben auf ein auf konkretes Anliegen (Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarkts) innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans bezieht, bestehen keine räumlichen Planungsalternativen, mit denen dieses Ziel in gleicher Weise erreicht werden kann.

7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und zusätzlich von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands im Änderungsbereich und in der Umgebung. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

• Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die von der Änderung ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Maßnahmen zum Monitoring werden im konkreten Fall auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

8 Zusammenfassung

Anlass der 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dülmen ist die Absicht des Vorhabensträgers, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an der Coesfelder Straße / Auf der Flage aus Gründen der Standortsicherung zu erweitern. Hierfür wird im wirksamen Flächennutzungsplan die Änderung der derzeitigen Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ in „sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, max. Verkaufsfläche 1.200 qm sowie Büro- / Dienstleistungsnutzungen“ erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Barriere“.

Der Änderungsbereich ist derzeit durch den bestehenden Lebensmittelmarkt annähernd vollständig versiegelt.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet. Dies betrifft insbesondere den Schutz der im Umfeld bestehenden Nutzungen (insbesondere Wohnnutzung) vor Immissionen seitens des Lebensmittelmarkts, welcher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt wird.
- Es werden keine ökologisch wertvollen Biototypen beansprucht. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird vollständig kompensiert.
- Bei Nicht-Durchführung der Flächennutzungsplanänderung würde das derzeit bestehende Planungsrecht (Gemischte Baufläche bzw. Mischgebiet) erhalten bleiben.

- Sinnvolle räumliche Planungsalternativen bestehen aufgrund des auf eine konkrete Maßnahme bezogenen Änderungsanlasses nicht.
- Positiv hervorzuheben i.S.d. Bodenschutzklausel ist die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarkts in einem nahezu vollversiegelten, innerstädtischen Bereich.
- Maßnahmen zum Monitoring werden im konkreten Fall auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Insgesamt werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Erarbeitet für die Stadt Dülmen
im Auftrag des Vorhabensträgers
Coesfeld, im August 2006



WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruperstraße 15 · 48653 Coesfeld