

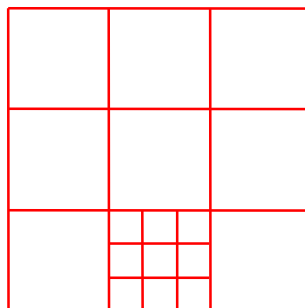
Begründung zur
II. Änderung des Bebauungsplanes 84/2
„Gewerbegebiet Thier zum Berge“

Teil II

Umweltbericht

November 2005

Auftraggeber:
Böckermann und Schlieker
Architekten
Marktstr. 41
48249 Dülmen



Planquadrat Dortmund

<u>1.</u>	<u>Einleitung</u>	3
1.1	<u>Anlass und Ziele der Planung</u>	3
1.2	<u>Inhalte der Planung</u>	3
1.3	<u>Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung</u>	4
<u>2.</u>	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	6
2.1	<u>Bestandssituation</u>	6
2.1.1	<u>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden</u>	6
2.1.2	<u>Zusammenfassende Bewertung des Ist-Zustandes der Umwelt</u>	8
2.2	<u>Prognose</u>	9
2.2.1	<u>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung</u>	9
2.2.2	<u>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</u>	9
2.2.3	<u>Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	11
2.2.4	<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</u>	12
2.3	<u>Prüfung von Planungsalternativen</u>	15
2.3.1	<u>Standortbegründung für das Vorhaben</u>	15
2.3.2	<u>Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort</u>	15
2.3.3	<u>Null-Variante</u>	15
2.4	<u>Beschreibungen der u.U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen</u>	16
<u>3.</u>	<u>Zusätzliche Angabe</u>	16
3.1	<u>Methodik</u>	16
3.2	<u>Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</u>	16
3.3	<u>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)</u>	16
3.4	<u>Zusammenfassung</u>	18
<u>4.</u>	<u>Anhang</u>	19
4.1	<u>Übersicht über die hier relevanten Gutachten / Fachbeiträge zum Bebauungsplan</u>	19
4.2	<u>Literatur- und Quellenverzeichnis</u>	19

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Mit dem seit dem 25.07.1986 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thier zum Berge“ wurden u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geschaffen. Innerhalb des zu diesem Zweck festgesetzten Sondergebietes begrenzt der Bebauungsplan die Größe des dort zulässigen Betriebes auf max. 7.000 m² Geschossfläche und max. 4.500 m² Verkaufsfläche. Die im derzeitigen Interesse der real SB-Warenhaus GmbH stehende Erweiterung der Verkaufsfläche des von ihr betriebenen Warenhauses ist innerhalb der geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich. Die Zielsetzung der II. Änderung des Bebauungsplanes richtet sich somit darauf, zugunsten der verbrauchernahen Versorgung und im Sinne wirtschaftlicher Interessen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Warenhauses zu schaffen. Im Rahmen dieses Entwicklungszieles ist mit Blick auf die periphere Lage des Sondergebietes gleichzeitig sicherzustellen, dass negative Auswirkungen auf die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich der Stadt Dülmen ausgeschlossen bleiben.

1.2 Inhalte der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches der II. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich der großflächige Einzelhandelsbetrieb der real SB-Warenhaus GmbH einschließlich seiner zugehörigen Stellplatzanlage sowie einer Tankstelle mit Waschanlage. Das SB-Warenhaus befindet sich im Südosten, nördlich schließt die Fläche der Tankstelle mit der Waschanlage an. Die verbleibende Fläche umfasst - abgesehen von den wenigen Grünanlagen entlang der Geltungsbereichsgrenzen - die Stellplatzanlage, die in geringem Umfang Bäume aufweist. Mit der beschriebenen Nutzung stellt sich die Fläche bereits weitgehend bebaut und versiegelt dar.

Der Geltungsbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes umfasst 3,3ha. Dabei entfallen gegenwärtig 7.115,70 m² Grundfläche auf die Tankstelle, das SB-Warenhaus und auf die Stellplatzanlage einschließlich der Zufahrten. Vorhandene Grünanlagen umfassen 4.699,70 m². Die Änderung umfasst im wesentlichen eine Vergrößerung der Geschossfläche von bisher 7.000 m² auf nunmehr 9.600 m² und die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche auf maximal 7.000 m². Die Erweiterungen erfolgen durch Anbauten an das Warenhaus entlang dessen Südwestseite und Richtung Südosten auf bereits versiegelter Fläche. Die Stellplatzanlage wird um das bisher festgesetzte begrünte Sichtdreieck entlang der Münsterstraße erweitert, da dies durch den zwischenzeitlich erfolgten Ausbau des dort vorhan-

denen Knotenpunktes als Kreisverkehr entbehrlich geworden ist. Die Grünflächen werden durch den Wegfall des Sichtdreiecks sowie durch den Anbau Richtung Südwesten und die Berücksichtigung einer Feuerwehrezufahrt auf insgesamt 1.746,7 m² reduziert. Damit erfolgt eine zusätzliche Versiegelung um 1.934 m².

1.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Baugesetzbuch (BauGB)

Das BauGB regelt in seiner Neufassung vom 24.06.2004 unter anderem auch die Aufgaben und Abläufe der Bauleitplanung. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7 bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes inkl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Umweltauswirkungen auf die folgenden Schutzgüter sind zu beurteilen: Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt, auch die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind zu bewerten. Außerdem sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die gesamte Bevölkerung sowie auf Kultur und Sachgüter zu berücksichtigen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 7 und § 1a nun eine Umweltprüfung durchzuführen, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschreibt und bewertet. Diese Umweltprüfung mit der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter sind Inhalt dieses Umweltberichtes.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im BNatSchG gelten laut § 18 die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können als Eingriffe in Natur und Landschaft. In Ergänzung hierzu definiert § 4 Abs. 2 des Landschaftsgesetzes von Nordrhein-Westfalen (LG NW) Eingriffstatbestände. Gemäß § 19 BNatSchG in Verbindung mit § 4 LG NW ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot). Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Sind gemäß § 21 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.

In den Umweltbericht wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert. Die hierin dargelegten Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die dazu nötigen Maßnahmen werden später in diesem Umweltbericht ermittelt und konkretisiert.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)/ Landesbodenschutzgesetz NW (LBodSchG)

§ 1 des BBodSchG sagt aus, dass die Funktion des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen ist.

Das Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 beinhaltet ergänzend zu dem Bundesbodenschutzgesetz landesspezifische Vorschriften zum Vollzug und zur Ergänzung des BBodSchG. Nach diesen Vorschriften soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Böden welche besondere Bodenfunktionen erfüllen sind besonders zu schützen.

Gemäß § 4 Abs. 2 ist vorgeschrieben, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei Planfeststellungsverfahren und Plangenehmigungen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen ist, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Dieses Vorhaben erfolgt auf einer bisher bereits weitgehend versiegelten bzw. baulich veränderten Fläche. Es erfolgt eine zusätzliche Versiegelung um 1.934 m². Dieser Aspekt fließt in die Bewertung des Ist-Zustandes des Schutzgutes Bodens später ein.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswassergesetz (LWG)

Nach § 1 WHG sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

Nach LWG ist u.a. der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen des Ziel der Wasserwirtschaft.

§ 51a LWG legt 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 ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten sind.

Dieses Vorhaben erfolgt auf einem Grundstück, das bereits vor dem o.g. Datum bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war. Es wird keine zusätzliche Fläche außerhalb des Grundstückes versiegelt. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in unveränderter Form.

Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der GEP Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland von 1999 stellt den Bereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame FNP der Stadt Dülmen stellt den Bereich als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel mit einer konkreten Beschränkung der Grund- und Geschossfläche sowie der Verkaufsfläche dar. Da das geplante Vorhaben von diesen konkreten Beschränkungen abweicht, wird der FNP im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Landschaftsplanes.

TA Lärm / BImSchG + VO / DIN 18005

Die TA Lärm beschäftigt sich mit dem Schutz der Bürger und speziell der Anwohner vor Geräuschen aller Art (Lärm) und den Möglichkeiten der Vorsorge.

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

Da die geplante Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes lediglich eine geringfügige und im Relation zum Bestand untergeordnete Zunahme des Zu- und Abfahrverkehrs erwarten lässt, werden Belange des Immissionsschutzes nicht in erkennbarer Weise berührt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandssituation

2.1.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet erfüllt keine Freizeit- und Erholungsfunktion für den Menschen. Aus der bestehenden Nutzung des Gebietes als Standort eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit angeschlossener Tankstelle und Waschanlage resultieren keine Beeinträchtigungen der süd-westlich angrenzenden Wohnnutzung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Laut naturräumlicher Gliederung liegt das Plangebiet im Naturraum Bulderner Platte. Es handelt sich um ebenes bis flachwelliges Gelände in einer Höhenlage

von 65 – 100 m ü. NN. Die potentiell natürliche Vegetation sind die Buchenwälder und buchenreiche Eichen-Hainbuchenwälder.

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt und damit anthropogen überformt. Die vorkommenden Biotoptypen umfassen lediglich wenig gepflegte Pflanzungen, die nur einen geringen Biotopwert aufweisen. Bedeutende Tiervorkommen sind aufgrund der heutigen Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Den Untergrund bilden die Dülmener Schichten, bestehend aus Mergelsandstein mit eingelagerten Kalksandstein-Bänken. Die darüber liegenden quartären Ablagerungen Grundmoräne, Mergel und Schluff, sandig-steinig bilden eine nur gering wasserdurchlässige Deckschicht.

Es bestehen keine konkreten Erkenntnisse oder besondere Verdachtsmomente zu relevanten stofflichen Belastungen des Bodens.

Der Boden im Plangebiet ist bis auf die am Rand liegenden Grünflächen vollständig versiegelt. Die Bodenfunktionen sind größtenteils nicht mehr gegeben.

Schutzgut Wasser

Das Grundwasser wird in diesem Bereich nicht genutzt, sondern fließt unterirdisch den Halterner Sanden zu. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Das Niederschlagswasser wird in das Kanalnetz eingeleitet. Eine Gefährdung des Grundwassers kann aufgrund der geologischen Verhältnisse (gering durchlässige Deckschicht) ausgeschlossen werden.

Schutzgut Luft / Klima

Durch die überwiegende Versiegelung des Plangebietes ist das Kleinklima durch erhöhte Aufheizung geprägt. Von der Nutzung des Gebietes u.a. als Stellplatzanlage gehen Lärm- und Abgasemissionen aus. Von der angrenzenden Landesstraße L 551 Münsterstraße gehen ebenfalls Lärm- und Abgasemissionen aus.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bebauter Gebiete. Ein Bezug zur freien Landschaft ist nicht gegeben.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Sachgüter gelten die vorhandenen Anpflanzungen auf den am Rande liegende Grünflächen.

2.1.2 Zusammenfassende Bewertung des Ist-Zustandes der Umwelt

Die folgende Tabelle (Bewertungsmatrix) zeigt die Bewertung des Ist-Zustandes der oben beschriebenen Schutzgüter.

Schutzgut	Schützenswerte, naturhaushaltliche Funktionen	Funktionserfüllung Bedeutung für das Schutzgut
Mensch	Wohn- und Wohnumfeldfunktion	/
	Erholungs- und Erlebnisfunktion	O
Tiere und Pflanzen	Biotopfunktion	O
	Biotopvernetzungsfunktion	O
Boden	Biotopbildungsfunktion / Lebensraumfunktion	O
	Grundwasserschutzfunktion	/
	Grundwasserneubildungsfunktion	O
	Träger der Wasser- und Nährstoffkreisläufe	/
	Abflussregulationsfunktion	/
	Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	/
Wasser	Grundwasserdargebotsfunktion	/
	Grundwasserneubildungsfunktion	O
	Abflußregulationsfunktion von Oberflächengewässern	/
	Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern	/
Luft und Klima	Durchlüftungsfunktion	/
	Luftreinigungsfunktion	/
	Wärmeregulationsfunktion	/
Landschaft	Landschaftsästhetische Funktion	/
	Vorhandensein gliedernder u. belebender Elemente	O
Kultur – und Sachgüter	Stadtbildästhetische Funktion	O
	Ausprägung einer historischen Kulturlandschaft	/
	Vorhandensein charakteristischer Kulturlandschaftsbestandteile	/
	Vorhandensein geschützter bzw. schützenswerter Bau- und Bodendenkmäler	/

Erläuterung:

- +++ = hohe Bedeutung
- ++ = mittlere Bedeutung
- + = geringe Bedeutung
- O = keine Bedeutung
- / = nicht vorhanden

2.2 Prognose

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würden sich bei Nicht-Durchführung der Planung nicht verändern.

Weil die Fläche bereits heute fast vollständig versiegelt ist und die vorhandenen Anpflanzungen nur einen geringen Biotopwert aufweisen, würde sich das Gebiet nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter seiner jetzigen Nutzung unterliegen.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch:

Das Vorhaben der Stellplatz- und Geschossflächenerweiterung in geringem Umfang löst eine nur geringfügige und damit kaum wahrnehmbare Zunahme an Verkehr aus.

Der Betrieb selbst verursacht keine Lärmemissionen, da es sich nicht um einen Produktionsbetrieb handelt. Die betrieblichen Emissionen resultieren hier lediglich durch die bestehende Pkw-Stellplatzanlage und den bereits vorhandenen Anlieferverkehr. Die hinzukommenden Stellplätze erhöhen die Emissionen nur unwesentlich.

Ein besonderes Unfallrisiko ist nicht erkennbar.

Schutzgut Fauna und Flora:

Bedeutende Tiervorkommen sind aufgrund der heutigen Nutzungsstruktur nicht zu erwarten. Die Planung ändert daran nichts. Die bestehenden Anpflanzungen werden teilweise entfernt. Damit geht eine - wenn auch geringe - Biotopfunktion verloren.

Schutzgut Boden:

Das Vorhaben bringt eine zusätzliche Versiegelung von 1.934 m² mit sich. Damit erfährt das Schutzgut Boden eine geringfügige Beeinträchtigung.

Schutzgut Wasser:

Durch die Versiegelung des Bodens wird auch das Schutzgut Wasser beeinträchtigt. Regenwasser, welches bisher im offenen Boden versickern konnte, wird nach Durchführung der Planung mit in den Mischwasserkanal eingeleitet und reichert damit nicht das Grundwasser an. Das Plangebiet hat allerdings bereits heute schon keine nennenswerte Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Schutzgut Luft und Klima:

Das Plangebiet erfüllt bereits heute schon keine positive Funktionen in Bezug auf Luft und Klima. Die zusätzliche Versiegelung und das zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch das Vorhaben ausgelöst wird, lässt keine nennenswerte Verschlechterung der Situation erwarten.

Schutzgut Landschaft:

Das Plangebiet übernimmt bereits heute schon keine landschaftsästhetische Funktion; gliedernde und belebende Landschaftselemente von Bedeutung sind nicht vorhanden. Die Planung ändert daran nichts.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vorhandene Anpflanzungen zur Eingrünung des Plangebietes werden zugunsten neuer Stellplätze sowie einer Feuerwehrumfahrt teilweise entfernt.

Eine negative Auswirkung der Erweiterung der Verkaufsfläche auf das Sachgut Einzelhandelsbetriebe in der Dülmener Innenstadt und zentraler Bereiche in betroffenen Nachbarkommunen ist durch die Festsetzung von Sortimentslisten und max. zulässiger Verkaufsflächen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Damit ist die Verträglichkeit des Vorhabens in dieser Hinsicht sichergestellt.

Wechselwirkungen

Durch die zusätzliche Bodenversiegelung und das zusätzliche Verkehrsaufkommen werden die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft/Klima negativ beeinflusst. Dadurch sind auch Flora und Fauna und der Mensch im weiträumigeren Sinne betroffen.

2.2.3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle fasst die oben genannten Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Planbedingte Beeinträchtigungen auf die Teilfunktionen	Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Teilfunktionen
Mensch	Wohn- und Wohnumfeldfunktion Erholungs- und Erlebnisfunktion	/ O
Tiere und Pflanzen	Biotopfunktion Biotopvernetzungsfunktion	- -
Boden	Biotopbildungsfunktion / Lebensraumfunktion Grundwasserschutzfunktion Grundwasserneubildungsfunktion Träger der Wasser- und Nährstoffkreisläufe Abflussregulationsfunktion Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	- / - / / /
Wasser	Grundwasserdargebotsfunktion Grundwasserneubildungsfunktion Abflußregulationsfunktion von Oberflächengewässern Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern	/ - / /
Luft und Klima	Durchlüftungsfunktion Luftreinigungsfunktion Wärmeregulationsfunktion	/ / /
Landschaft	Landschaftsästhetische Funktion Vorhandensein gliedernder u. belebender Elemente	/ O
Kultur – und Sachgüter	Stadtbildästhetische Funktion Ausprägung einer historischen Kulturlandschaft Vorhandensein charakteristischer Kulturlandschaftsbestandteile Vorhandensein geschützter bzw. schützenswerter Bau- und Bodendenkmäler	O / / /

Erläuterung:

- V = Verlust
- - = starke Beeinträchtigung
- = geringe Beeinträchtigung
- O = keine Beeinträchtigung
- / = nicht vorhanden

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sichern und negative Auswirkungen, die aus der Umsetzung, der hier geprüften Planungen hervorgehen vermeiden bzw. vermindern.

2.2.4.1 Maßnahmenbeschreibung

Schutzgut Mensch

- keine Maßnahmen vorgesehen -

Schutzgut Fauna und Flora

Im Plangebiet ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Bäume und Sträucher in Form eines geschlossenen Sichtschutzes anzupflanzen.

Schutzgut Boden

- keine Maßnahmen vorgesehen -

Schutzgut Wasser

- keine Maßnahmen vorgesehen -

Schutzgut Klima

- keine Maßnahmen vorgesehen -

Schutzgut Landschaft

Durch die Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes am Ort wird eine weitere Zersiedelung der Landschaft in den Ortsrandbereichen anderorts vermieden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Erweiterung der Verkaufsfläche kann sich auf das Sachgut Einzelhandelsbetriebe in der Dülmener Innenstadt und zentraler Bereiche in betroffenen Nachbarkommunen auswirken. Hierzu wurde ein Gutachten zur Verträglichkeitsuntersuchung der geplanten Erweiterung erstellt. Die Ergebnisse sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Form von Sortimentslisten und max. zulässiger Verkaufsflächen eingegangen. Damit ist die Verträglichkeit des Vorhabens in dieser Hinsicht sichergestellt.

Die hier genannten Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs sind in der folgende Eingriffsausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

2.2.4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung wurde auf Grundlage der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen“ durchgeführt.

A) Ausgangszustand

Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche [qm]	Grundwert A	Korrekturfaktor	Einzelflächenwert
I.1	1.1	versiegelte Fläche		0	1	0
I.2	1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung		0,5	1	0
I.3	1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decke		1	1	0
I.4	1.4	Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster		1	1	0
I.5	1.5	Feldwege, Waldwege		2	1	0
I.6	1.6	Trockenmauern, Gleisber. außer Betr., aufgel. Steinbrüche/Abgrabungen		7	1	0
I.7	1.7	Hohlwiese		7	1	0
I.8	2.1	Straßenränder, Bankette		2	1	0
I.9	2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	1.134	3	1	3.402
I.10	2.3	Wegeraine ohne Gehölzaufwuchs		3	1	0
I.11	3.1	Acker		2	1	0
I.12	3.2	Intensivgrünland		4	1	0
I.13	3.3	Magerwiese, Magerweide		10	1	0
I.14	3.4	Naß- u. Feuchtgrünland, Riede		10	1	0
I.15	3.5	Heide, Halb-/Trockenrasen, Schwermetallrasen etc.		10	1	0
I.16	3.6	Obstwiese jung		7	1	0
I.17	3.7	Obstwiese alt		9	1	0
I.18	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm		2	1	0
I.19	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich		4	1	0
I.20	4.3	Grünflächen in Industrie u. Gewerbegebieten		2	1	0
I.21	4.4	Intensivrasen		2	1	0
I.22	4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker		3	1	0
I.23	4.6	extensive Dachbegrünung		0,5	1	0
I.24	4.7	intensive Dachbegrünung		1	1	0
I.25	4.8	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, Obstplantagen		2	1	0
I.26	5.1	Brachen < 5 Jahren		4	1	0
I.27	5.2	Brachen zwischen 5 - 15 Jahren		5	1	0
I.28	5.3	Brachen > 15 Jahren		6	1	0
I.29	6.1	Weihnachtsbaumkulturen, Schmuckreisigkulturen		3	1	0
I.30	6.2	nicht standortgerechter Laub- oder Nadelwald		5	1	0
I.31	6.3	Aufforstungen mit nicht standortgerechten Gehölzen		3	1	0
I.32	6.4	teilweise nicht standortgerechter Laub- o. Nadelwald		7	1	0
I.33	6.5	Aufforstungen mit teilweise standortgerechten Gehölzen		4	1	0
I.34	6.6	standortgerechter Laub- oder Nadelwald		9	1	0
I.35	6.7	Aufforstung mit standortgerechten Laub- o. Nadelgehölzen		5	1	0
I.36	6.8	Bruch-, Sumpf- u. Auewälder		10	1	0
I.37	6.9	naturnahe Waldränder, gestuft mit Krautsaum		9	1	0
I.38	7.1	naturfremde Fließ- u. Stillgewässer, ausgebaut u. begradigt		3	1	0
I.39	7.2	nur geringfügig verbaute Fließ- und Stillgewässer		7	1	0
I.40	7.3	natürl. u. naturnahe unverbaute o. langjg. renat. Fließ- u. Stillgewässer		10	1	0
I.41	7.4	Röhrichte, Sümpfe		10	1	0
I.42	7.7	Wegeseitengräben, Rigolen, Versickerungsmulden		4	1	0
I.43	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	800	7	1	5.600
I.44	8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume		8	1	0
Summe						9.002

B) Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche [qm]	Grundwert A	Korrekturfaktor	Einzelflächenwert
	1.1	versiegelte Fläche	1.934	0	1	0
	1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung		0,5	1	0
	1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decke		1	1	0
	1.4	Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster		1	1	0
	1.5	Feldwege, Waldwege		2	1	0
	1.6	Trockenmauern, Gleisber. außer Betr., aufgel. Steinbrüche/Abgrabungen		7	1	0
	1.7	Hohlwiese		7	1	0
	2.1	Straßenränder, Bankette		2	1	0
	2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen		3	1	0
	2.3	Wegeraine ohne Gehölzaufwuchs		3	1	0
	3.1	Acker		2	1	0
	3.2	Intensivgrünland		4	1	0
	3.3	Magerwiese, Magerweide		10	1	0
	3.4	Naß- u. Feuchtgrünland, Riede		10	1	0
	3.5	Heide, Halb-/Trockenrasen, Schwermetallrasen etc.		10	1	0
	3.6	Obstwiese jung		7	1	0
	3.7	Obstwiese alt		9	1	0
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturmäßig "Friedhof"		2	0,7	0
	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich		4	1	0
	4.3	Grünflächen in Industrie u. Gewerbegebieten		2	1	0
	4.4	Intensivrasen		2	1	0
	4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker		3	1	0
	4.6	extensive Dachbegrünung		0,5	1	0
	4.7	intensive Dachbegrünung		1	1	0
	4.8	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, Obstplantagen		2	1	0
	5.1	Brachen < 5 Jahren		4	1	0
	5.2	Brachen zwischen 5 - 15 Jahren		5	1	0
	5.3	Brachen > 15 Jahren		6	1	0
	6.1	Weihnachtsbaumkulturen, Schmuckreisigkulturen		3	1	0
	6.2	nicht standortgerechter Laub- oder Nadelwald		5	1	0
	6.3	Aufforstungen mit nicht standortgerechten Gehölzen		3	1	0
	6.4	teilweise nicht standortgerechter Laub- o. Nadelwald		7	1	0
	6.5	Aufforstungen mit teilweise standortgerechten Gehölzen		4	1	0
	6.6	standortgerechter Laub- oder Nadelwald		9	1	0
	6.7	Aufforstung mit standortgerechten Laub- o. Nadelgehölzen		5	1	0
	6.8	Bruch-, Sumpf- u. Auewälder		10	1	0
	6.9	naturnahe Waldränder, gestuft mit Krautsaum		9	1	0
	7.1	naturfremde Fließ- u. Stillgewässer, ausgebaut u. begradigt		3	1	0
	7.2	nur geringfügig verbaute Fließ- und Stillgewässer		7	1	0
	7.3	natürl. u. naturnahe unverbaute o. langj. renat. Fließ- u. Stillgewässer		10	1	0
	7.4	Röhrichte, Sümpfe		10	1	0
	7.7	Wegeseitengräben, Rigolen, Versickerungsmulden		4	1	0
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze		6	1	0
	8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume		8	1	0
Summe						0

C) Differenz

-9.002

C) Differenz

Biotopwert vorher	-	Biotopwert nachher	=	zu kompensierende Differenz
9.000		- 0		= 9.000

Aus der Bilanzierung geht hervor, dass die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet einen Eingriff darstellt, der im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann. Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 1a BauGB ordnet der Bebauungsplan insgesamt 2.250 m² einer von der Gemeinde bereit gestellte Fläche außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Merfeld, Flur 18, Flurstück 81 als Ausgleichsfläche zu. Das betreffende Grundstück befindet sich im Ausgleichsflächenpool der Stadt Dülmen und ist im Jahre 2001 in seiner Gesamtgröße von ca. 1,2 ha von einer Ackerfläche zu einer Wiesenbrache umgewandelt worden. Dadurch wurde der ökologische Wert der Fläche von 2 auf 6 Punkte erhöht, so dass sich bei der zugeordneten Fläche von 2.250 m² eine Aufwertung von 9.000 Punkten ergibt und der Eingriff damit vollständig kompensiert wird. Zur Durchführung und zur Kostenerstattung der Maßnahme erfolgt eine vertraglich Vereinbarung gem. § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag).

2.3 Prüfung von Planungsalternativen

2.3.1 Standortbegründung für das Vorhaben

Das Vorhaben beinhaltet eine Erweiterung der Verkaufs- und Stellplatzflächen der dort ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Den Anlass für die Erweiterungsabsicht bildet die Notwendigkeit, insbesondere auf Grundlage neuer hygienerechtlicher Anforderung Investitionen in die technische, bauliche und sonstige Ausstattung des Betriebes vornehmen zu müssen. Auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Perspektive des Betriebstandortes wird im Rahmen der erforderlichen Umbaumaßnahmen eine großzügigere und attraktivere Warenpräsentation sowie eine Ergänzung des bisherigen Warensortiments umgesetzt. Der Standort biete hierfür die erforderlichen Voraussetzungen.

2.3.2 Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort

Städtebauliche Varianten ergeben sich aufgrund der bestehenden Nutzungen, die eine Erweiterung bzw. einen Anbau erfahren, nicht.

2.3.3 Null-Variante

Ein Vorteil der Null-Variante ist nicht erkennbar, da das Vorhaben lediglich geringfügige und damit vernachlässigbare Veränderungen mit sich bringt.

2.4 Beschreibungen der u.U. verbleibenden erheblichen Negativauswirken

Der Eingriff ist ausgeglichen, wenn die oben beschriebenen Maßnahmen auf dem Grundstück erfolgen und die Zahlung auf das Ökokonto erfolgt. Damit ist das Defizit kompensiert.

3. Zusätzliche Angabe

3.1 Methodik

Für diesen Umweltbericht wurde die „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen“ verwendet.

Gibt es eine nennenswerte Differenz zwischen den Bewertungen der Fläche vorher und der Fläche nachher müssen Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes durchgeführt werden bis die Differenz ausgeglichen ist. Alternativ können die Maßnahmen auf dem Gelände verstärkt werden oder aber eine Einzahlung auf das Ökokonto der Stadt gemacht werden. Mit dieser Ablöse werden Maßnahmen an anderen Orten im Stadtgebiet durchgeführt und bezahlt.

3.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagendaten ergaben sich nicht.

Die Auswirkungen der Festsetzung dieses Bebauungsplanes und die Auswirkungen der daraus folgenden Baumaßnahmen auf die Schutzgüter sind in diesem Umweltbericht aufgezeigt worden.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring) sind nicht vorgesehen, da keine gravierenden Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Hier ist lediglich sicherzustellen, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auch tatsächlich durchgeführt werden.

Der zu erwartende Verkehrszuwachs durch das Vorhaben ist so gering, dass sich ein Monitoring hinsichtlich der von der Planung ausgehenden Verkehrsbelastung bzw. der Immissionen erübrigt.

3.4 Zusammenfassung

Das Vorhaben umfasst die Erweiterung des Betriebes durch Anbauten an das Warenhaus entlang der Südwestseite des Warenhauses und Richtung Südosten auf bereits versiegelter Fläche. Die Stellplatzanlage wird um das bisher festgesetzte begrünte Sichtdreieck entlang der Münsterstraße erweitert. Die Grünflächen werden durch den Wegfall des Sichtdreiecks sowie durch den Anbau Richtung Südwesten und die Berücksichtigung einer Feuerwehrezufahrt auf insgesamt 1.746,7 m² reduziert. Damit erfolgt eine zusätzliche Versiegelung um 1.934 m².

Im Plangebiet sind zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Bäume und Sträucher in Form eines geschlossenen Sichtschutzes anzupflanzen.

Außerdem leistet der Investor eine Zahlung auf das Ökokonto der Stadt Dülmen und löst damit weitere Ansprüche ab.

Wenn die Maßnahmen auf dem Grundstück erfolgt sind und die Zahlung geleistet wurde, gilt der Eingriff als ausgeglichen.

4. Anhang

4.1 Übersicht über die hier relevanten Gutachten / Fachbeiträge zum Bebauungsplan

- Junker und Kruse; Verträglichkeitsuntersuchung der geplanten Erweiterung zweier großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Thier zum Berge, Dortmund, Februar 2004 und „Ergänzungen und Spezifizierungen mit Blick auf die Untersuchung der BBE Münster“, Dortmund, März 2005
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

4.2 Literatur- und Quellenverzeichnis

- Landesregierung Nordrhein-Westfalen: Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen, 1996
- Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland, 1999
- Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen
- Kürten, von Wilhelm: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 95/96 Kleve/Wesel, 1977
- Geologisches Landesamt NRW: Hydrogeologische Karte von NRW 1:100.000, Blatt C 4306 Recklinghausen, 1975
- Geologisches Landesamt NRW: Geologische Karte von NRW 1:100.000, Blatt C Recklinghausen, 1987

Aufgestellt:

16. November 2005
gez. Bauer

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
☎ 0231 / 55 71 14 -0 - Fax: 0231 / 55 71 14 99