

Stadt Dülmen

Flächennutzungsplan
72. Änderung "Overbergplatz"

Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf

18.06.2013

Planungsbüro / Planverfasser
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau
+ Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
Tel. 0231 / 55 71 14 -0

Investor
CONCEPTA
Projektentwicklung GmbH
Steinstraße 1-3
40212 Düsseldorf
Tel. 0211 / 828 55 20

Stadt Dülmen
Fachbereich Stadtentwicklung
Overbergplatz 3
48249 Dülmen
Tel. 02594 / 12-0

Umweltbericht
Grünkonzept
Landschaftsarchitekten
Bischofsmühle 3
48653 Coesfeld
Tel. 02541 / 85027

Inhalt

TEIL A	5
1. ANLASS DER PLANUNG	5
1.1 Anlass und Ziele der Planung	5
1.2 Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans	5
1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
2. SITUATIONSBESCHREIBUNG	6
2.1 Lage des Änderungsgebietes	6
2.2 Gebietsbeschreibung und räumliche Einbindung	6
3. VORGABEN UND BINDUNGEN	7
3.1 Regionalplan	7
3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	7
4. DARSTELLUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	7
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE VERBRAUCHERNAHE VERSORGUNG DER BEVÖLKERUNG SOWIE AUF DIE ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE IM EINZUGSBEREICH DES EINKAUFSZENTRUMS	8
6. UMWELTBELANGE	13
6.1 Immissionsschutz	14
6.2 Altlasten	15
7. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	15
8. DENKMALSCHUTZ	16
9. FLÄCHENBILANZ	16
10. REALISIERUNG UND KOSTEN	16

TEIL B - UMWELTBERICHT	17
11. VERANLASSUNG	17
12. UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN	17
13. BESCHREIBUNG DES VORHABENS	18
14. SCHUTZGÜTER	18
15. AUSWIRKUNGEN BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	21
16. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	21
17. STANDORTALTERNATIVEN	22
18. MONITORING	22
19. ALLGEMEINE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	22
20. ZUSAMMENFASSUNG	22

Teil A

1. Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Dülmen hat ihre Zielrichtung für die weitere Entwicklung der Innenstadt mit dem sog. mehrteiligen Entwicklungskonzept für die Innenstadt - „Achsen-Konzept“ erarbeiten und in der Stadtverordnetenversammlung am 17.11.2011 beschließen lassen.

Das Konzept dient der langfristigen Stärkung der Dülmener Innenstadt als Handelsstandort und beinhaltet die Planung, an verschiedenen Stellen in der Innenstadt attraktive Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe zu platzieren und das Angebot an Stellplätzen zu erweitern. Folgende Projektbausteine gehören zum Achsen-Konzept:

- A – Park- und Geschäftshaus an der Münsterstraße / Nonnengasse,
- B – Umbau und Erweiterung des Rathausnordflügels für Gastronomie Zwecke,
- C – Einkaufscenter auf dem Overbergplatz sowie
- D – Intergeneratives Zentrum (IGZ) zwischen Rathaus und Bült.

Die auf den ca. 8.500 m² großen Gesamtstandort am Overbergplatz bezogene städtebauliche Zielsetzung richtet sich darauf, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums mit insgesamt ca. 7.500 m² Verkaufsfläche und ca. 250 Stellplätzen sowie ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben zu schaffen. Darüber hinaus soll die Planung in ihrer städtebaulichen Konzeption einen Stadtplatz zwischen dem künftigen Gebäude des Einkaufszentrums und dem südlich davon gelegenen Sparkassengebäude berücksichtigen. Die beabsichtigte Einzelhandelsnutzung soll unter dem Vorbehalt der Realisierung des an der Münsterstraße / Nonnengasse herzustellenden Wohn- und Geschäftshauses mit Parkebenen (Baustein A) stehen und im Bebauungsplan „Stadtgalerie“ unter Anwendung der gemäß § 9 Abs. 2 BauGB bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten an diese Bedingungen gebunden werden, so dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtgalerie“ auch zeitlich an die Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses mit Parkebenen gekoppelt ist.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat zur planungsrechtlichen Sicherung des Entwicklungsziels für die Innenstadt in ihrer Sitzung am 05.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtgalerie“ für den Baustein C beschlossen.

1.2 Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dülmen stellt das Änderungsgebiet als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz - dar. Da nunmehr ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum geplant ist, ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Diese erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Einleitung des Verfahrens zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes „Overbergplatz“ wurde am 14.03.2013 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen beschlossen.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung der Planung wird der Großteil eines öffentlichen Parkplatzes in der Dülmener Innenstadt der Überbauung mit einem Einkaufszentrum zugeführt. Die Nutzung einer innerstädtischen Fläche für die Sondergebietsentwicklung hat Vorrang vor der Inanspruchnahme unbebauter Freiraumflächen und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Gleichzeitig wird mit der Entwicklung dieses Standortes die Dülmener Innenstadt als Handelsstandort gestärkt. Zudem wird die aus städtebaulicher Sicht bisher überdimensionierte Platzfläche, der Overbergplatz, auf ein angemessenes Maß reduziert und erhält eine neue Gestaltung.

Mit der Umnutzung einher gehen Auswirkungen auf vorhandene Mischgebietsnutzungen in der Umgebung des Änderungsgebietes durch zusätzliches Verkehrsaufkommen und gewerbliche Immissionen. Die Neuansiedlung von Einzelhandelsnutzungen hat Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel in Dülmen und seiner Umgebung. Einige vorhandene Bäume, teilweise Bestandteil einer geschützten Allee (nach § 47a Landschaftsgesetz NW) gehen verloren. Ggf. sind diese Auswirkungen durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan „Stadtgalerie“ so zu begrenzen, dass eine Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen hergestellt wird.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt im Ortsteil Dülmen-Mitte, am westlichen Rand der Innenstadt und wird im Osten durch den Westring, im Westen durch den Lohwall, im Norden durch das Grundstück der Overbergpassage und im Süden durch das Grundstück der Sparkasse Westmünsterland begrenzt.

2.2 Gebietsbeschreibung und räumliche Einbindung

Der räumliche Geltungsbereich der 72. Flächennutzungsplanänderung umfasst auf einer Gesamtfläche von ca. 8.500 m² den Overbergplatz, den Westring, die Vorfläche der Sparkasse und den Lohwall. Der Overbergplatz wird als städtischer Parkplatz genutzt und weist 234 Parkplätze auf. Der Parkraum ist innerhalb der Ladenöffnungszeiten bewirtschaftet. Auf dem Vorplatz der Sparkasse befinden sich 14 weitere bewirtschaftete Parkplätze. Der Lohwall weist beidseitige Baumreihen auf und wird im Alleenkataster NRW geführt.

Westlich des Änderungsgebietes schließt sich hinter dem Kinocenter Dülmen und der alten Overbergschule ein Wohngebiet mit freistehenden Wohnhäusern an. In diesem Bereich befinden sich nördlich und südlich der Borkener Straße weitere große Parkplätze („Am Wasserturm“ und „Mesem“). Der nördliche Abschnitt des Lohwalls zwischen Overbergstraße und Coesfelderstraße weist eine gemischte bauliche Nutzung auf. Hier sind Ladenlokale

und Restaurants, aber auch Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen, letztere vornehmlich in den oberen Geschossen, zu finden. In der angrenzenden Overbergpassage befinden sich städtische Verwaltungseinrichtungen, die Stadtbücherei, einige Läden sowie einige Wohnungen im Bereich der Dachgeschossebene. Östlich des Westrings schließt sich im Bereich zwischen Coesfelder Straße, Bärenstiege, Tibergasse und Borkener Straße die in Blockrandbebauung relativ eng bebaute Innenstadt mit Ladenlokalen, Restaurants und Wohnungen in den Obergeschossen an. Der gesamte Innenstadtbereich zwischen Lohwall und Nonnenwall hat eine Ausdehnung von knapp 500 m und ist demnach sehr gut fußläufig zu durchqueren.

3. Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, stellt das Änderungsgebiet als Wohnsiedlungsbereich dar. Im Entwurf zum neuen Regionalplan für das Münsterland wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Eine verbrauchernahe Versorgung im gesamten Stadtgebiet sowie der Erhalt und die Entwicklung der Dülmener Innenstadt und des Ortskerns von Buldern als Versorgungszentren sind in besonderem Maße Ziel und Aufgabe der Stadtentwicklung. Zu diesem Zweck wurde im Jahre 2009 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet und beschlossen. Dieses Konzept bildet eine wesentliche Grundlage für die städtebauliche Planung der nächsten Jahre. Zentrales Ergebnis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist, dass zur Attraktivitätssteigerung und Positionierung der Dülmener Innenstadt im kommunalen und regionalen Wettbewerb die Ansiedlung attraktiver Frequenzbringer und die Schließung von Angebotslücken empfehlenswert sind.

4. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SO - Einkaufszentrum) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Diese Darstellung entspricht der oben aufgezeigten Zielsetzung, eine überdimensionierte Platzfläche in der unmittelbaren Innenstadt Dülmens zur Stärkung des Handelsstandortes einer gewerblichen Nutzung im Einzelhandelsbereich zuzuführen.

Die Auswirkungen der Einkaufszentrenplanung auf die Belange des Verkehrs und des Immissionsschutzes wurden im Bebauungsplanverfahren fachgutachterlich geprüft. Aus den hierzu bereits vorliegenden Erkenntnissen lässt sich ableiten, dass mit der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung keine unlösbaren planerischen Konflikte herbeigeführt werden. Die weitere Konfliktbewältigung kann in der verbindlichen Bauleitplanung und in nach-

gelagerten Verwaltungsverfahren erfolgen. Weiterhin wurde in einem ergänzenden Einzelhandelsgutachten für das Plangebiet städtebaulich und raumordnerisch verträgliche sortimentspezifische Verkaufsgrößenordnungen hergeleitet. Dabei wurde der Einzelhandelsbestand der Dülmener Innenstadt und der Umlandkommunen in die Betrachtung einbezogen und der Sortimentsauswahl für das Plangebiet zugrunde gelegt. Zielsetzung des Gutachtens war, eine unmaßstäbliche Entwicklung im Änderungsgebiet auszuschließen, um das in der Innenstadt bestehende Einzelhandelsgefüge nicht zu gefährden, aber eine interessante und langfristig attraktive innerstädtische Ergänzungslage zu schaffen. Das Änderungsgebiet ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt Dülmens. Alle im zentralen Versorgungsbereich grundsätzlich zulässigen Sortimente wurden demnach betrachtet, eine Auswahl wurde getroffen und diese wurde mittels Sortimentsflächenbegrenzung innerhalb eines Rahmens von 7.500 m² Gesamtverkaufsfläche sinnvoll gewichtet im Plangebiet untergebracht. Die so entstandene Sortimentsliste enthält sowohl nahversorgungsrelevante als auch zentrenrelevante Sortimente und wird für das Plangebiet im Bebauungsplan „Stadtgalerie“ unter „Art der baulichen Nutzung“ mit festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet, dass kein Unverhältnis zwischen den bestehenden Einzelhandelsangeboten in der Innenstadt und den Umlandgemeinden und den zukünftigen Angeboten im Änderungsgebiet entsteht. Die verträgliche Einbindung des geplanten Einzelhandelsstandortes in das Stadtgefüge ist somit gegeben.

5. Auswirkungen der Planung auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des Einkaufszentrums

Zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planung und der hieraus möglicherweise resultierenden städtebaulichen Konsequenzen für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Einkaufszentrums sowie für den städtebaulichen Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist von dem Planungsbüro Junker & Kruse eine sogenannte „Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse“¹ zu dem geplanten Einkaufszentrum auf dem Overbergplatz erarbeitet worden. Das Gutachten befindet sich bei den zu diesem Bauleitplan gehörenden Planaufstellungsvorgängen.

Die Wirkungsanalyse ist Grundlage für die konkret gewählten Planfestsetzungen und ermöglicht die Beurteilung der Folgewirkungen der Planung auf die oben genannten Schutzgüter innerhalb der Stadt Dülmen sowie auf die sonstigen Städte im Einzugsbereich des Vorhabens.

Die Wirkungsanalyse lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

¹ Junker und Kruse Stadtforschung, Planung: Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufszentrums in der Innenstadt von Dülmen, Auftraggeber: Stadt Dülmen, Dortmund, Juni 2013

Ausgangslage und Methodik

Bereits seit einigen Jahren ist die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in der Stadt Dülmen in der Diskussion. Nunmehr hat sich dieses Vorhaben konkretisiert. Geplant ist eine Größenordnung von 7.500 m² Verkaufsfläche für ein modernes Einkaufszentrum (Stadtgalerie) auf dem Oberbergplatz, deren mögliche Auswirkungen Gegenstand der Wirkungsanalyse sind. Die rd.1.400 m² geplante Verkaufsfläche für neu gestaltete Ladeneinheiten auf dem Grundstück des derzeitigen KiK-Marktes an der Münsterstraße Ecke Nonnengasse sind nicht in die Untersuchung einbezogen worden, da der Verkaufsflächenzuwachs an dem Standort gegenüber der heutigen Situation vergleichsweise gering ist und das Vorhaben innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt.

Die bislang vorliegende Vorhabenkonzeption für die Stadtgalerie auf dem Overbergplatz sieht mit rd. 6.000 m² Verkaufsfläche einen klaren Schwerpunkt im Bereich Bekleidung vor. Es ist die gezielte Ansiedlung von überwiegend noch nicht vorhandenen Filialisten sowie Anbietern aus dem Standard- bis höherwertigen Sortiment geplant. Die branchenspezifischen Verkaufsflächen, die die Eingangswerte der vorliegenden Analyse bilden, sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Sie basieren auf Investorenangaben, wobei aus methodischen Gründen teilweise erhöhte oder ergänzende Annahmen durch den Gutachter vorgenommen wurden. Es wurden bewusst hohe branchenspezifische Eingangswerte gewählt, die summarisch über der geplanten Gesamtverkaufsfläche von maximal 7.500 m² liegen. Diese einzelnen Branchen-Verkaufsflächen sind demnach nicht vollständig additiv sondern zum Teil als mögliche Alternativbausteine zu sehen.

Eingangswerte der Verträglichkeitsanalyse

Warengruppe	Maximale Verkaufsfläche	Mögliche Nutzungen / Angebote
Nahrungs- und Genussmittel	2.500 m ²	z. B. Lebensmittelvollsortimenter (optional)
Gesundheit und Körperpflege	900 m ²	z. B. Drogeriefachmarkt, Parfümerie, Apotheke
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	800 m ²	z. B. Bücher (optional), Lotto-Toto-Zeitschriftenladen, Randsortimente, Papeterie etc.)
Bekleidung / Textilien	6.000 m ²	z. B. Textilkaufhäuser, Fachgeschäfte
Schuhe / Lederwaren	1.000 m ²	z. B. Fachmarkt, einzelne Fachgeschäfte
GPK / Haushaltswaren	500 m ²	z. B. Fachgeschäft, Randsortimente
Spielwaren / Hobbyartikel	1.000 m ²	z. B. Fachmarkt, Fachgeschäft
Sport und Freizeit	1.500 m ²	z. B. Fachmarkt, Fachgeschäft
Wohneinrichtungsartikel	1.000 m ²	z. B. Fachgeschäft
Elektro / Leuchten	2.500 m ²	z. B. Elektronikfachmarkt (optional), Fachgeschäfte (z. B. Foto / Telekommunikation)
Elektronik / Multimedia		

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß kommunalem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dülmen innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

Die Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen dieses Vorhabens erfolgte auf Basis einer Prognose der branchenspezifischen Umsatzumverteilungen, die das Vorhaben in Abhängigkeit von seiner Dimensionierung in Dülmen und Umland

auslösen wird. Verwendet wurde ein modifiziertes Gravitationsmodell nach Huff, in das verschiedene angebots- und nachfrageseitige Kennwerte eingestellt wurden. Die Basis der durchgeführten Untersuchungen bilden neben verschiedenen Sekundärquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der Kommunen im Untersuchungsraum, einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennzahlen der IFH, Köln) eigene Primärerhebungen des projektrelevanten Einzelhandelsbestandes in Dülmen und Umland zwischen Dezember 2012 bis Februar 2013.

Einzelhandelsrelevante Rahmenbedingungen in der Stadt Dülmen

Das Mittelzentrum Dülmen ist mit rd. 47.000 Einwohnern die größte Stadt im Kreis Coesfeld. Sie verfügt bei einer gesamtstädtischen Zentralität von lediglich 1,00 in den untersuchungsrelevanten Warengruppen jedoch derzeit nur über eine begrenzte regionale Ausstrahlung, die sich am ehesten noch über die Innenstadt entfaltet. Diese verfügt aktuell über knapp 21.000 m² Verkaufsfläche in den untersuchungsrelevanten Branchen, auf der ein geschätztes Umsatzvolumen von ca. 82 Mio. Euro realisiert wird. Die Entwicklung der Dülmener Innenstadt in den vergangenen Jahren ist bei teilweise positiven Impulsen (insbesondere Neugestaltung der Marktstraße und Teile der Coesfelder Straße) funktional eher als stagnierend bis negativ (rückläufige Verkaufsflächenausstattungen und Zentralitäten) zu bewerten.

Die räumlich-funktionale Organisation der Dülmener Innenstadt ist durch einen vergleichsweise weitläufigen Bereich zwischen Münsterstraße, Lohwall, Königswall und Südring gekennzeichnet. Zentraler Ankerpunkt ist der Marktplatz als Schnittpunkt der wichtigsten Einkaufsstraßen. Als Schnittpunkt wichtiger Verkehrsachsen sind Teilbereiche der Innenstadt von Durchgangsverkehren geprägt. In zahlreichen Einkaufsstraßen in Nebenlagen der Dülmener Innenstadt herrschen vergleichsweise geringe Einzelhandelsdichten vor und es dominieren Dienstleistungs- und Wohnnutzungen. Leicht abgesetzt von der Hauptlage liegen der innerstädtische Ergänzungsbereich östlich des Lüdinghauser Tores an der Lüdinghauser Straße sowie das Kaufhaus „Am Schlosspark“ an der Halterner Straße.

Prägend ist eine kleinteilige Betriebsgrößenstruktur mit einem hohen Anteil individueller, mittelständischer Fachangebote. Als Magnetanbieter fungieren vor allem das Textilkaufhaus Ahlert und der Drogeriemarkt Müller. Die Anzahl der vorhandenen Filialisten in der Fußgängerzone ist insgesamt gering und durch zahlreiche discount- bzw. preisorientierte Anbieter geprägt. Höherwertige Filialisten als Frequenzerzeuger fehlen.

Entwicklungsperspektiven für das Hauptgeschäftszentrum Dülmens

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dülmen formuliert als wichtige Ziele die „Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion“ sowie eine „Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und Funktionsvielfalt der Innenstadt“. Es wird eine Konzentration von zentrenrelevantem Einzelhandel auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt vorgeschlagen, wobei vor allem qualitative und funktionale Weiterentwicklungen angestrebt werden sollen. Dazu zählen eine Arrondierung des Angebotsspektrums, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten, insbesondere in den Leitbranchen des Innenstadthandels sowie Waren mit derzeit bestehenden Angebotsdefiziten. Eine wichtige Rolle spielt in diesem Zusammenhang die Sicherung von frequenzerzeugenden Magnetbetrieben, wobei hinsichtlich Neuansiedlungen vor allem hochwertigere Filialisten von Bedeutung sind. Dabei ist auch die Positionierung der Innenstadt gegenüber nicht integrierten Standorten ein

wichtiges Ziel (Innen- vor Außenentwicklung). Ein Entwicklungsfokus soll auf dem bestehenden Kernbereich der Innenstadt liegen. Es ist keine räumliche Ausweitung der Innenstadt anzustreben. Angebotsausweitungen durch bauliche Nachverdichtung sowie Nach- bzw. Umnutzung von Flächen sind zu prüfen.

Verkaufsflächenpotenziale ergeben sich somit insbesondere dann, wenn Angebotsausweitungen in einer maßvoll dimensionierten Größenordnung an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten geplant sind. Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn sie die zentralörtliche Funktion Dülmens als Mittelzentrum sichern, die zentralen Versorgungsbereiche stärken und/oder neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

Vor diesem Hintergrund stellt der Vorhabenstandort ein geeignetes Flächenpotenzial für die Ansiedlung ergänzender Einzelhandelsbausteine dar. Eine gezielte Profilierung der Innenstadt über die wichtigen innenstadtrelevanten Branchen ist möglich, beispielsweise durch die Ergänzung von Betriebsstrukturen durch größere Einheiten oder fehlende Filialisten, Angebotsergänzungen in Branchen mit innerstädtischen Verkaufsflächenpotenzialen sowie die Ansiedlung von Frequenzbringern für die Innenstadt. Da entsprechende Ansiedlungen jedoch zwangsläufig mit Umsatzumverteilungen im Bestand einhergehen, wurden die damit verbundenen Auswirkungen im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung geprüft. Die möglichen Auswirkungen auf den Bestand sind hierbei mit den positiven Implikationen einer möglichen Entwicklung abzuwägen.

Einzelhandelsrelevante Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum

Die Stadt Dülmen verfügt über ein regionales Einzugsgebiet, wobei ein Großteil der regionalen Kunden aus den Umlandkommunen bzw. einer ca. 20-25 Minuten-PKW-Fahrzeitdistanz stammt. Vor diesem Hintergrund wurden als Untersuchungsraum für die vorliegende Analyse neben der Stadt Dülmen auch die Kommunen Coesfeld, Nottuln, Senden, Lüdinghausen, Haltern am See, Olfen und Reken sowie Billerbeck und Havixbeck definiert. Aus diesem rd. 235.000 Einwohner umfassenden Raum stammen rd. 95 % der derzeitigen Kunden des Dülmener Einzelhandels. Durch empirische Erhebungen wurden im Untersuchungsraum rund 220.000 m² projektrelevante Verkaufsfläche ermittelt, auf der geschätzte 900 Mio. Euro Umsatz erzielt werden. Deutliche Angebotsschwerpunkte liegen hierbei in den Städten Dülmen und Coesfeld. Dem Umsatzvolumen gegenüber steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von 1.027 Mio. Euro, was darauf deutet, dass per Saldo einzelhandelsrelevante Kaufkraftabflüsse aus dem Untersuchungsraum bestehen (u .a. nach Münster, Recklinghausen oder in andere Ruhrgebietsstädte). Auch im Sinne des rechtlich erforderlichen Worst-Case-Ansatzes wurde davon ausgegangen, dass ein hoher Anteil der Vorhabenumsätze von – je nach Branche – 75 bis 100 % innerhalb des Untersuchungsraumes umverteilungswirksam wird.

Einschätzung der Vorhabenauswirkungen und Empfehlungen zur Dimensionierung

Für die ursprünglich untersuchte Vorhabendimensionierung wurden in einigen Branchen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Umlandkommunen in einer Größenordnung ermittelt, für die eine städtebauliche Verträglichkeit nicht mehr sichergestellt wäre. Daher wurde für diese Branchen jeweils die verträgliche Maximaldimensionierung ermittelt. Für diese Dimensionierung wird eine Umsatzumverteilung von etwa 7 bis 8 % in den zentralen Versorgungsbereichen der Umlandkommunen nur in wenigen

Ausnahmefällen, die ausschließlich die stabilen Mittelzentren der Region betreffen, überschritten (Maximalwert 8 % in den Branche Spielwaren / Hobbyartikel in Coesfeld sowie Elektrogeräte / Leuchten bzw. Elektronik / Multimedia in Haltern am See). Ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen konnte jedoch durch vertiefende Analysen, die ab einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 7 % durchgeführt wurden, für alle Kommunen im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden. Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Auf Basis der Analyseergebnisse für den Untersuchungsraum lassen sich über Analogieschlüsse auch negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf Kommunen außerhalb des Untersuchungsraumes ausschließen.

In Dülmen selbst sind innerhalb der Innenstadt sowie an den peripher gelegenen Sonderstandorten erhöhte Umsatzumverteilungen zu erwarten, die es mit den positiven Aspekten der Vorhabenrealisierung abzuwägen gilt. Zu den möglichen negativen Folgewirkungen zählt eine Schwächung bestehender Innenstadtlagen v. a. in Randbereichen. Dem gegenüber stehen die positiven Aspekte einer Erhöhung der Angebotsvielfalt und Stärkung des Hauptgeschäftszentrums, die zu einer Erhöhung von Kaufkrafteigenbindung und Ausstrahlung und somit zu Zentralitätserhöhung der Gesamtstadt führen können. Sofern es gelingt, durch das Planvorhaben die Attraktivität der Innenstadt insgesamt zu erhöhen, werden auch Synergieeffekte mit dem bestehenden Einzelhandel eintreten, die die negativen Auswirkungen abmildern können. Die aktuellen Planungen zur Stadtgalerie (u. a. architektonischer Entwurf, zu erwartende Nutzungskonzeption) berücksichtigen diese Voraussetzung, wobei bestimmte Aspekte soweit möglich im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert werden (u. a. Anbindung von Ein- / Ausgängen an das vorhandene Wegenetz der innerstädtischen Einzelhandelslagen). Eine grundsätzliche Kompatibilität des Vorhabens mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Dülmen kann im Hinblick auf Lage und Ausrichtung des Vorhabens konstatiert werden. Eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des derzeit in der Abstimmung befindlichen „Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel in NRW“ ist für das Vorhaben in der untersuchten Dimensionierung (vgl. folgende Tabelle) ebenfalls gegeben.

Empfehlungen zur Dimensionierung

Insgesamt ist die Obergrenze für das Vorhaben auf eine Größe von maximal 7.500 m² Gesamtverkaufsfläche am Standort Overbergplatz festzusetzen. Innerhalb dieses Gesamtrahmens wurden für die untersuchten zentren- und nahversorgungsrelevanten Branchen des Vorhabens verträgliche Obergrenzen ermittelt. Die Festsetzung für das Sondergebiet Einkaufszentrum am Vorhabenstandort Overbergplatz sollte folgende maximale Gesamtverkaufsflächen umfassen:

Maximal verträgliche Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens

Gesamtrahmen	Branchenspezifische jeweilige Maximalverkaufsflächen	
Obergrenze insgesamt: 7.500 m² Verkaufsfläche am Standort Overbergplatz	Nahrungs- und Genussmittel	2.500 m ²
	Gesundheit und Körperpflege	900 m ²
	PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	800 m ²
	Bekleidung / Textilien	6.000 m ²
	Schuhe / Lederwaren	1.000 m ²
	GPK / Haushaltswaren	500 m ²
	Spielwaren / Hobbyartikel	700 m ²
	Sport und Freizeit	800 m ²
	Wohnungseinrichtungsartikel	1.000 m ²
	Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	700 m ²
	Elektronik / Multimedia	750 m ²

Die maximal möglichen Verkaufsflächen der einzelnen Bausteine überschreiten in der Summe die Gesamtobergrenze, was dem Betreiber im Sinne einer Poolbildung eine gewisse Flexibilität in der Branchenstruktur ermöglicht, wobei die Obergrenze stets einzuhalten ist.

Darüber hinaus sind auch für die im Rahmen dieser Untersuchung nicht betrachteten sonstigen zentrenrelevanten Sortimente gemäß Dülmener Liste (Schnittblumen, orthopädische Artikel und Sanitätswaren, Hörgeräte, Augenoptikartikel und Uhren / Schmuck) Festsetzungen zu treffen. Eine Ansiedlung kleinteiliger Angebote dieser Sortimente kann hinsichtlich möglicher städtebaulich negativen Auswirkungen als unkritisch bewertet werden, sofern eine sortimentspezifische Verkaufsfläche von bis zu maximal 300 m² je Sortiment nicht überschritten wird und die Gesamtverkaufsflächenobergrenze eingehalten wird. Eine Ansiedlung größerer Angebote in diesen zentrenrelevanten Angeboten bedarf einer gesonderten gutachterlichen Untersuchung.

Eine Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente ist am Vorhabenstandort grundsätzlich möglich. Angesichts der potenziellen Verkaufsflächengrößen sind diesbezüglich keine Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen innerhalb des Untersuchungsraumes zu erwarten.

Dieser empfohlene Gesamtrahmen zur Dimensionierung der Verkaufsflächen und zur Auswahl der Sortimente wird als textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in den Bebauungsplan „Stadtgalerie“ übernommen.

6. Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet als Teil B einen gesonderten Teil dieser Begründung. Im Ergebnis der durchgeführten Umweltprüfung ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die der beabsichtigten Planung entgegenstehen würden.

6.1 Immissionsschutz

Zur Realisierung der Bausteine A und C des Achsen-Konzeptes wurde ein Schallgutachten² in Auftrag gegeben. Da das Planvorhaben „Stadtgalerie“ und das Bauvorhaben Wohn- und Geschäftshauses an der Münsterstraße / Nonnengasse im Zusammenhang betrachtet werden, sind die lärmtechnischen Auswirkungen beider Vorhaben im Schallgutachten gemeinsam gewürdigt worden. Untersucht wurde sowohl der entstehende Verkehrslärm, verursacht durch zusätzlichen Verkehr als auch der Gewerbelärm, verursacht durch den Betrieb des Einkaufszentrums.

Dem Gutachten ist in Bezug auf **Gewerbelärm** die Erkenntnis zu entnehmen, dass bei Einhaltung bestimmter Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für die Tagzeit an den betroffenen Immissionsorten eingehalten werden können. Die vom Lärmgutachter unterstellten Lärminderungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan nicht ausdrücklich festgesetzt, weil es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die Bewältigung des Lärmkonflikts wird insoweit in das Baugenehmigungsverfahren verlagert. Eine Baugenehmigung für das Einkaufszentrum kann nur erteilt werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis geführt wird, dass keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken bestehen. Dies setzt dann die Planung entsprechender Schallschutzmaßnahmen voraus.

In der Nachtzeit werden die Werte an einem Immissionsort bei der jetzigen Vorhabenkonzeption überschritten. Das Einkaufszentrum ist allerdings auf den nächtlichen Betrieb des Parkhauses nicht angewiesen. Auch die weitere Prüfung, ob weitere Maßnahmen ergriffen werden können, die einen nächtlichen Betrieb des Parkhauses ermöglichen, wird auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert.

In Bezug auf **Verkehrslärm** kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass nachts keine relevante Veränderung der Lärmimmissionen durch die Planung des Einkaufszentrums zu erwarten ist. Allerdings ist das Planvorhaben an die Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses an der Münsterstraße verknüpft. Deshalb ergeben sich aus dieser Nutzung auch nachts Änderungen im Verkehrsaufkommen. Als Prognosefall wurde deshalb auch die Verkehrszunahme durch beide Vorhaben beurteilt.

Erhöhungen des Verkehrslärms durch die Planungen von mehr als 0,5 dB sind ausschließlich im Lohwall gegenüber der Stadtgalerie zu erwarten. In allen anderen Straßen sind Verkehrslärmzunahmen von weniger als 0,5 dB zu erwarten. In allen Hauptverkehrsstraßen (Lüdinghauser Straße, Münsterstraße, Halterner Straße sind schon heute Beurteilungspegel über 70 dB(A) am Tag und über 60 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Die Zunahme durch die Bauvorhaben an der Münsterstraße / Nonnengasse und der Stadtgalerie betragen hier lediglich 0,1 bis 0,4 dB. Die Planungen des Achsen-Konzeptes dienen der Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt für Besucher und Kunden. Damit ist zwangsläufig die Leitung zusätzlicher Verkehre Richtung Innenstadt verbunden. Diese geringfügige Erhöhung des Verkehrslärms wird als zumutbar eingestuft.

² Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Lärmgutachten B-Plan „Stadtgalerie“ der Stadt Dülmen, Haltern am See, Mai 2013

Konkret geplant ist derzeit die Realisierung der „Südumgehung“ (südliche Verbindungsstraße) zwischen der Halterner Straße und der K 27 („Lange Nase“). Diese Verbindungsstraße soll die Hauptverkehrsstraßen in der Innenstadt vom Durchgangsverkehr entlasten und Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung ermöglichen.

6.2 Altlasten

Altlasten sind auf Grund derzeitiger und früherer Nutzung nicht zu vermuten.

7. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Zur Realisierung der Bausteine A und C des Achsen-Konzeptes wurde eine Verkehrsuntersuchung³ in Auftrag gegeben. Da das Planvorhaben „Stadtgalerie“ und das Bauvorhaben Wohn- und Geschäftshaus an der Münsterstraße / Nonnengasse im Zusammenhang betrachtet werden, sind auch die Auswirkungen beider Vorhaben auf das vorhandene Verkehrsnetz im Verkehrsgutachten gemeinsam gewürdigt worden.

Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsüberprüfung ergeben sich folgende Bewertungen:

Die zu erwartenden Zusatzverkehre - insbesondere durch das Einkaufszentrum Stadtgalerie - werden zu signifikant spürbaren Auswirkungen auf den Verkehrsablauf am Knotenpunkt Borkener Straße/Lohwall/Brokweg beitragen. Zur Steigerung der Leistungsfähigkeit sollte daher eine grundsätzliche Anpassung der Signalsteuerung sowie eine Erhöhung der Signalumlaufzeit für das Festzeitprogramm von derzeit 60 sec auf mindestens 70 sec vorgenommen werden.

Die Knotenpunkte Coesfelder Straße/Lohwall/Königswall, Münsterstraße/Bergfeldstraße/Kreuzweg, Münsterstraße/Coesfelder Straße und Münsterstraße/Lüdinghauser Straße/Halterner Straße sind unter den ANALYSE-Verkehrsbelastungen durch sehr gute bis befriedigende Verkehrsqualität gekennzeichnet. Die zu erwartenden Zusatzverkehre der beiden geplanten Bauvorhaben werden zu keinen signifikant spürbaren Auswirkungen auf den Verkehrsablauf beitragen. Am Lohwall weisen die Berechnungsergebnisse darauf hin, dass die geplante Anbindung des Parkhauses der Stadtgalerie mit einer einfachen Vorfahrtregelung und jeweils kombinierten Fahrspuren in allen Zufahrten mit ausreichender Leistungsfähigkeit gewährleistet werden kann.

Zusammengefasst ergeben sich aus verkehrstechnischer Sicht unter Berücksichtigung der vorgegebenen Nutzungskenngrößen für die einzelnen Vorhaben, den zugrunde gelegten Berechnungsansätzen und den Hinweisen zur Anpassung der Signalsteuerung am Knotenpunkt Borkener Straße/Lohwall keine Bedenken gegen die geplante Entwicklungen aus den Bauvorhaben „Stadtgalerie“ und „Münsterstraße / Nonnengasse“.

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Der als Parkplatz genutzte

³ ambrosius blanke verkehr.infrastruktur: Bebauungspläne Stadtgalerie und Münsterstraße/Nonnengasse in Dülmen - Verkehrsuntersuchung, Bochum, Mai 2013

Overbergplatz entwässert zurzeit zum Hauptsammler II im Westring. Die zukünftige Entwässerung des Plangebietes ist ebenfalls zum Westring vorgesehen.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler, die in der Denkmalliste der Stadt Dülmen eingetragen sind. Im unmittelbaren Umgebungsbereich steht die „Villa Mues“, Lohwall 24 unter Denkmalschutz. Es gibt keine Hinweise, dass das Plangebiet bodenarchäologische Relevanz besitzt.

Ein Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter der Objektkennung AL-COE-0052 ist die Lindenallee am Lohwall nach § 47a Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) geschützt. Die Allee zeigt ein überwiegend geschlossenes Kronendach mit einzelnen Lücken. Die gesamte Länge beträgt ca. 156 m. Gemäß Baumuntersuchungsbericht des Büros Wilde, Lengerich, vom 23.03.2013 (Teil I) und 03.05.2013 (Teil II), ist ein erheblicher Teil der Linden, insbesondere auf der östlichen Straßenseite, bereits deutlich geschädigt. Die Stadt Dülmen plant, kurzfristig gem. § 69 LG NRW einen Antrag auf Befreiung vom Alleenschutz zu stellen.

9. Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet (SO - Einkaufszentrum)	8.456 m ²	100 %
---	----------------------	-------

10. Realisierung und Kosten

Da die Planung sowie die Durchführung des Planverfahrens nach Maßgabe des Leitfadens zur Zusammenarbeit mit privaten Investoren im Bereich der städtebaulichen Planung sowie nach den im weiteren Verfahren abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Verträgen auf Kosten des Investors erfolgen, beschränken sich die gemeindlichen Kosten auf den Personalaufwand für die inhaltliche Betreuung und formale Abwicklung des Planverfahrens in dem für Bauleitplanverfahren allgemein üblichen Rahmen.

Teil B - Umweltbericht

11. Veranlassung

Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dülmen sieht die Möglichkeit, positive Impulse für die Innenstadt durch die gezielte Platzierung von Einzelhandelsimmobilien mit großflächigen „Magnetbetrieben“ und umfangreichem Stellplatzangebot in städtebaulich integrierten Innenstadtlagen zu erreichen. Hierdurch soll das innerstädtische Einzelhandelsangebot erweitert und optimiert werden. Ziel ist, die Dülmener Bevölkerung stärker an den Ort zu binden und gleichzeitig durch entsprechende Projekte neue Kunden von außerhalb zu gewinnen. Bestandteil der Aktivierung ist auch die Errichtung eines Einkaufszentrums auf dem Overbergplatz.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat in ihrer Sitzung am 05.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtgalerie“ beschlossen. Dieser soll Planungsrecht für die Errichtung eines Einkaufszentrums auf dem Overbergplatz schaffen. Der Platz wird derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt und ist so auch im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die 72. Änderung „Overbergplatz“ sieht die Darstellung als SO Einkaufszentrum vor.

12. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Bau- und Planungsrecht

Entsprechend dem Baugesetzbuch müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7).

In den §§ 1 und 1a BauGB werden explizit zu berücksichtigende Umweltaspekte genannt. Dazu gehören:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden;
- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung;
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter;
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Fauna-Flora-Habitat-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten;
- Vermeidung von Immissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern;
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung;
- Darstellung der Landschaftspläne sowie sonstiger umweltrechtlicher Fachpläne, insbesondere des Wasser, Abfall- und Immissionsschutzrechtes und
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Das Baugesetzbuch schreibt in § 2 (4) vor, dass für die o. g. Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Umwelt- und Naturschutzrecht

Über das BauGB hinaus sind im Verfahren der Umweltprüfung je nach Umweltbelang u. a. folgende Gesetze und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Landschaftsgesetz NW
- Landesbodenschutzgesetz
- Landesabfallgesetz
- Landeswassergesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- 16./ 39. BImSchV
- TA Lärm 1998
- TA Luft

13. Beschreibung des Vorhabens

Der Geltungsbereich der 72. Änderung „Overbergplatz“ des Flächennutzungsplanes umfasst den Overbergplatz und die Straßen Lohwall und Westring, dargestellt als öffentliche Verkehrsfläche bzw. öffentliche Parkplatzfläche. Im Norden, Osten und Süden grenzt die Dülmener Innenstadt an, diese ist als gemischte Baufläche im Flächen-nutzungsplan dargestellt. Im Westen liegen das Kinocenter und die Overbergschule, dargestellt als Gemeinbedarfsfläche.

Die 72. Änderung sieht die Darstellung als sonstiges Sondergebiet gem. §11 Abs. 3 BauN-VO „Einkaufszentrum“ vor. Das Einkaufszentrum soll über insgesamt ca. 7.500 m² Verkaufsfläche und 250 Stellplätze verfügen. Die Stellplätze werden im 2. und 3. Obergeschoss nachgewiesen. Der Standort der Planung befindet sich in der Innenstadt von Dülmen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

14. Schutzgüter

Mensch

Mögliche Erschütterungen sind nicht bekannt und durch das Vorhaben auch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich Geräuschimmissionen erzeugen die heutigen Stellplätze des Overbergplatzes lt. Auswertung des Lärmgutachtens des Büros afi⁴ Geräuschimmissionen an den umlie-

⁴ AfI: Lärmgutachten B-Plan Stadtgalerie der Stadt Dülmen, Haltern 30.05.13

genden Gebäuden. Hinzu kommen tagsüber Vorbelastungen durch die Stellplätze des Bürogebäudes Lohwall 18 (Sparkasse). Geräuschimmissionen in der Nachtzeit werden u.a. von Kinobesuchern ausgelöst, die die öffentliche Parkfläche nutzen.

Es erfolgt die Ausweisung einer SO-Fläche Einkaufszentrum im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung. Geplant ist eine Verkaufsfläche von max. 7.500 m² mit 250 Stellplätzen. Mit diesem Vorhaben sind Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen verbunden.

Es entsteht zusätzlich Ziel- und Quellverkehr im Innenstadtbereich durch das im Sondergebiet anzusiedelnde Einkaufszentrum. Erhöhungen des Verkehrslärms durch die Planung von mehr als 0,5 dB sind ausschließlich im Lohwall gegenüber dem geplanten Einkaufszentrum zu erwarten. In allen anderen Straßen im Stadtzentrum sind Verkehrslärmzunahmen von weniger als 0,5 dB zu erwarten.

In Bezug auf Gewerbelärm wurde im Schallgutachten die z. Zt. vorliegende Vorhabenkonzeption untersucht. Die Berechnungen ergaben, dass an allen Immissionsorten der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) unter Beachtung bestimmter Schallschutzmaßnahmen am Einkaufszentrum am Tag eingehalten werden kann. Es sind tagsüber keine Konflikte durch Gewerbelärmimmissionen zu erwarten. Lediglich an einem Immissionsort, direkt gegenüber der geplanten Ausfahrt des Parkhauses wird der Immissionswert der TA-Lärm auch unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen in der Nacht überschritten. Schon heute werden durch den bestehenden Parkplatz auch nachts Geräuschimmissionen am betreffenden Immissionsort verursacht. Durch die geplante Ausfahrt des Parkhauses erhöhen sich die zukünftig zu erwartenden Geräuschimmissionen am betreffenden Immissionsort um 5-6 dB.

Eine Baugenehmigung für das Einkaufszentrum kann nur erteilt werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis geführt wird, dass keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken bestehen. Dies setzt dann die Planung entsprechender Schallschutzmaßnahmen voraus. In der Nachtzeit werden die Werte an einem Immissionsort bei der jetzigen Vorhabenkonzeption überschritten. Das Einkaufszentrum ist allerdings auf den nächtlichen Betrieb des Parkhauses nicht angewiesen.

Aus den vorliegenden Erkenntnissen lässt sich ableiten, dass mit der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung keine unlösbaren planerischen Konflikte herbeigeführt werden. Die weitere Konfliktbewältigung kann in der verbindlichen Bauleitplanung und in nachgelagerten Verwaltungsverfahren erfolgen.

Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist durch die Nutzung als Verkehrs- und Parkplatzfläche im Wesentlichen versiegelt. Der Lohwall wird von einer Allee aus Linden begleitet. Unter der Objektkennung AL-COE-0052 ist die Lindenallee am Lohwall nach § 47a Landschaftsgesetz NW geschützt. Gemäß Baumuntersuchungsbericht des Büros Wilde, Lengerich, vom 23.03.2013 (Teil I) und 03.05.2013 (Teil II), ist ein erheblicher Teil der Linden, insbesondere auf der östlichen Straßenseite, bereits deutlich geschädigt. Die Stadt Dülmen beantragt die Befreiung vom Verbotstatbestand der Beseitigung beim Kreis Coesfeld.

Geschützte Biotop nach § 62 LG NW bzw. Flächen des Biotopkatasters sind nicht vorhanden.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten konnten bei der Begehung am 15.05.2013 im Geltungsbereich der FNP-Änderung nicht nachgewiesen werden⁵. Durch die vorliegende Planung, das heißt die Realisierung des Bebauungsplanes und die anschließende Nutzung, werden, so das Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung, keine Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere, Brut- oder Nistplätze sowie Jagdhabitats beeinträchtigt oder nachhaltig zerstört. Die Planung führt zu keiner Verschlechterung der lokalen Population geschützter Arten bzw. planungsrelevanter Arten in NRW.

Zum Schutz der Vogelwelt während der Brut- und Aufzuchtzeiten sind Gehölzfällarbeiten entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes § 39 Abs. 5 nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. des Jahres gestattet.

Die Umweltauswirkungen auf Pflanzen und Tiere sind nach erfolgter Befreiung von § 47a Landschaftsgesetz NW unerheblich.

Boden

Der Geltungsbereich zeigt eine fast 100 % -Versiegelung der Böden und somit eine starke anthropogene Überformung. Natürliche Bodenhorizonte sind nicht vorhanden. Es gibt keine Hinweise auf potentielle Altlastenverdachtsflächen.

Die Flächeninanspruchnahme der geplanten Nutzung betrifft bereits versiegelte Flächen, der Versiegelungsgrad wird beibehalten.

Die Umweltauswirkungen auf den Boden sind unerheblich.

Wasser

Fließgewässer sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Gesetzliche Wasserschutzgebiete sind im Untersuchungsraum nicht ausgewiesen.

Die fast 100 % Versiegelung der Böden im Untersuchungsraum lässt keine Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund zu. Eine Verschmutzungsgefährdung des oberen Grundwasserleiters ist nicht gegeben.

Die Umweltauswirkungen auf das Grundwasser sind unerheblich.

Klima und Luft

Kleinklimatisch ist der Untersuchungsraum durch seine Lage im Innenstadtbereich von Dülmen durch verstärkte Aufheizung, bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad geprägt. Die großflächige Platzfläche dient der Durchlüftung der Dülmener Innenstadt, jedoch beeinträchtigt durch den o.b. hohen Versiegelungsgrad. Die Baumbestände wirken ausgleichend auf das Kleinklima.

Der Versiegelungsgrad wird sich nicht wesentlich ändern, jedoch wird durch die Errichtung des Gebäudes auf der bisherigen Platzfläche die Durchlüftungsfunktion eingeschränkt. Mit dem Verlust der Bäume geht ihre Ausgleichsfunktion für das Kleinklima verloren. Von dem Gebäude geht eine erhöhte Aufheizung infolge von Abwärme aus.

Die lufthygienischen Verhältnisse ändern sich nicht wesentlich. Stoffliche Immissionen und Emissionen, die gesetzliche vorgeschriebene Grenzwerte überschreiten, sind als Folge der Planung nicht zu erwarten.

⁵ Grünkonzept: Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) zum Bebauungsplan „Stadtgalerie- Overbergplatz“, 16.05.2013

Die Umweltauswirkungen auf das Klima und die Luftqualität sind unerheblich.

Landschaftsbild

Die Lindenallee am Lohwall hat eine gliedernde und auch prägende Funktion im Stadtbild. Der Overbergplatz wirkt in seiner Größe als Fremdkörper und trennt die Straße Lohwall und auch die Overbergpassage von der westlich gelegenen Innenstadt, die von schmalen Straßen und enger Bebauung geprägt ist. Die geplante Bebauung stellt eine maßstäbliche Ergänzung zur benachbarten Innenstadt Dülmens dar.

Zurzeit wird diskutiert, ob der Lohwall so umgestaltet werden kann, dass als Ersatz für die bestehenden, z.T. bereits heute erheblich geschädigten Linden neue Alleebäume angepflanzt werden können, oder ob der Lohwall in seiner jetzigen Form, allerdings nur noch mit einer einseitigen Baumreihe, verbleiben soll. Der Lohwall würde den Alleencharakter verlieren, wenn nur die westliche Baumreihe erhalten bleiben könnte. Die Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind weniger erheblich.

Kultur- und sonstige Sachgüter

keine.

Wechselwirkungen

Es ergeben sich keine Wechselwirkungen, die zu einer Veränderung der o.b. Auswirkungen auf die Schutzgüter führen.

15. Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtrealisierung bleibt die Nutzung als öffentliche Stellplatzfläche erhalten. Ebenso bleiben die Baumreihen bestehen.

16. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Nachverdichtung im Bereich der Dülmener Innenstadt. Dies entspricht der Bodenschutzklausel in ihren zentralen Forderungen.

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung zu fördern. Der vorliegende Bebauungsplan leistet durch die sinnvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Klimatisch wertvolle Frischluftschneisen und Grünflächen werden nicht in Anspruch genommen, die Bebauung erfolgt auf einer bereits versiegelten Fläche. Durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums in der Innenstadt Dülmens werden Verkehrsimmisionen auf die Innenstadt begrenzt. Hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Landschaftsbild wird zurzeit diskutiert, ob der Lohwall so umgestaltet werden soll, dass als Ersatz für den Verlust der Linden neue Alleebäume angepflanzt werden können, oder ob der

Lohwall in seiner jetzigen Form, allerdings nur noch mit einer einseitigen Baumreihe, verbleiben soll. Zum Schutz der Vogelwelt während der Brut- und Aufzuchtzeiten sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes § 39 Abs. 5 einzuhalten.

17. Standortalternativen

Zur langfristigen Stärkung der Dülmener Innenstadt als Handelsstandort strebt die Stadt Dülmen an, an verschiedenen Stellen in der Innenstadt attraktive Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe zu platzieren und das Angebot an Stellplätzen zu erweitern. Nachdem in einem Werkstattverfahren verschiedene Standorte und Planungsvarianten diskutiert und die Ergebnisse des Werkstattverfahrens im Rahmen einer Einwohnerversammlung im Herbst 2011 vorgestellt wurden, hat die Stadtverordnetenversammlung am 17.11.2011 ein mehrteiliges Entwicklungskonzept in Form eines Achsenkonzepts mit folgenden Bausteinen beschlossen:

- A – Park- und Geschäftshaus an der Münsterstraße / Nonnengasse,
- B – Umbau und Erweiterung des Rathausnordflügels für Gastronomie Zwecke,
- C – Einkaufszentrum auf dem Overbergplatz** sowie
- D – Intergeneratives Zentrum (IGZ) zwischen Rathaus und Bült.

Bei der Realisierung der Projektbausteine sollen eine für Dülmen typische Maßstäblichkeit der Baustrukturen und eine hohe gestalterische Qualität sichergestellt werden. Der Zugschnitt des Plangebietes zur 72. Änderung des Flächennutzungsplans und die Vorgaben hinsichtlich der Anbindung an das öffentliche Straßennetz lassen keine wesentlich anderen Planungsvarianten zu. Der innenstadtnahe Standort und die Nutzung einer zurzeit bereits versiegelten öffentlichen Parkfläche erfüllen in besonderem Maße die Anforderungen §§ 1 und 1a BauGB.

18. Monitoring

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt liegen nicht vor. Die Durchführung eines Monitorings ist nicht erforderlich.

19. Allgemeine Hinweise auf Schwierigkeiten

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten.

20. Zusammenfassung

Die Notwendigkeit zur 72. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus dem von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Entwicklungskonzept zur langfristigen Stärkung der Dülmener Innenstadt. Als ein Baustein des Konzeptes ist die Ansiedlung eines Einkaufszentrums vorgesehen. Die dazu notwendige 72. Änderung „Overbergplatz“ des

Flächennutzungsplanes umfasst den Overbergplatz. Dieser ist in der rechtskräftigen Darstellung als öffentliche Parkfläche dargestellt. Die neue Darstellung sieht ein sonstiges Sondergebiet gem. §11 Abs. 3 BauNVO „Einkaufszentrum“ vor.

Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter zu beurteilen, wird der Ist-Zustand des jeweiligen Schutzgutes ermittelt und die Auswirkungen der Planung beschrieben. Daraus ergibt sich die Beurteilung der Erheblichkeit. Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung zu fördern. Der vorliegende Bebauungsplan leistet durch die sinnvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Boden- und zum Klimaschutz. Zum Schutz der Anwohner werden Schallschutzmaßnahmen angesetzt. Hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Landschaftsbild wird zurzeit diskutiert, ob der Lohwall so umgestaltet werden soll, dass als Ersatz für den Verlust der Linden neue Alleebäume angepflanzt werden können, oder ob der Lohwall in seiner jetzigen Form, allerdings nur noch mit einer einseitigen Baumreihe, verbleiben soll. Zum Schutz der Vogelwelt während der Brut- und Aufzuchtzeiten sind Gehölzfällarbeiten entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes § 39 Abs. 5 zeitlich beschränkt. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich für die betrachteten Schutzgüter nicht.

Bearbeitet, 18.06.2013

Planquadrat Dortmund / Grünkonzept Coesfeld