

Entwurfsbegründung

Teil 1 Allgemeiner Teil

21. Änderung des Flächennutzungsplans

**„Nahversorgung Kirchhellener
Allee / An der Seikenkapelle“**

März 2024

Inhalt

1.	Änderungsbereich.....	3
2.	Anlass und Ziel der Änderungsplanung	3
3.	Verfahren	3
4.	Situationsbeschreibung	4
5.	Planerische Randbedingungen	5
5.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
5.2.	Regionalplanung	9
6.	Ausgangssituation Einzelhandel	10
6.1.	Einzelhandelskonzept.....	10
6.2.	Nachweis der Einzelhandelsverträglichkeit	11
7.	Darstellung der Flächennutzung	12
8.	Belange des Denkmalschutzes	12
9.	Belange der Ver- und Entsorgung.....	12
10.	Bodenbezogene Belange	13
11.	Belange der Umwelt	13
12.	Gutachtenverzeichnis	14
13.	Abbildungsverzeichnis.....	14

Entwurfsbegründung

zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dorsten „Nahversorgung Kirchhellener Allee / An der Seikenkapelle“

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine rund 2 ha große Fläche im Stadtteil Dorsten-Hardt im südwestlichen Stadtgebiet der Stadt Dorsten. Das Gelände liegt unmittelbar westlich der Bundesstraße 225 bzw. der „Kirchhellener Allee“. Im Süden verläuft die Straße „An der Seikenkapelle“, im Westen die Straße „Nonnenkamp“. Die Grenzen des Änderungsbereichs umfassen die im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche und decken damit den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 249 „Nahversorgung Kichhellener Alle / An der Seikenkapelle“ Teil 1 ab.

2. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Der Planungsraum südwestlich der Dorstener Innenstadt bietet aufgrund der zentralen Lage und gegebenen Integration in das vorhandene Siedlungsgefüge beste Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven neuen Wohnstandortes, ergänzt durch einen zeitgemäßen und attraktiven Standort eines Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung.

Gemäß des im Jahr 2017 erstellten Stadterneuerungskonzeptes eignet sich das Plagebiet zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Dorstener Stadtgebiet. In dem Stadterneuerungskonzept wird die anhaltende Wohnraumnachfrage bestätigt. Der geplante Lebensmittelmarkt ist als Ersatz des bestehenden Lebensmittelmarkt in westlicher Richtung an der Straße An der Seikenkapelle vorgesehen. Das Vorhaben zur Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes ermöglicht es, in umfangreicher Art und Weise ein zeitgemäßes und nachfragegerechtes Nahversorgungsangebot vor Ort zu bieten. Da eine bauliche Erweiterung der Bestandsimmobilie aufgrund der vorhandenen Grundstücksgegebenheiten ausscheidet, wurde für den Neubau des Lebensmittelmarktes der Alternativstandort in näherer Nachbarschaft gewählt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dorsten stellt den betreffenden Bereich derzeit als gewerbliche Baufläche dar. Die Entwicklung der vorgesehenen Planungen setzt eine Änderung des Flächennutzungsplanes voraus. Vorgesehen ist die Darstellung einer Wohnbaufläche, eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ und der Festlegung einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m² für die Fläche des geplanten Lebensmittelmarktes, sowie eines Mischgebietes für die verbleibende gewerbliche Fläche nord-östlich des Lebensmittelmarktes.

3. Verfahren

Dem beabsichtigten 21. Änderungsverfahren liegt die planerische Absicht zu Grunde, eine nachhaltige städtebauliche Wohnbauentwicklung im Sinne der Innenentwicklung und die städtebaulich verträgliche Sicherung und Neuausrichtung eines etablierten

Nahversorgungsstandortes, der einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung und Qualifizierung der wohnortnahen Grundversorgung leistet, zu ermöglichen.

Um das beabsichtigte Vorhaben auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist es erforderlich, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2009 zu ändern. Die Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt unter Bezugnahme auf die Vorgaben des Baugesetzbuches im Parallelverfahren zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249.

Die geplante Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Standardverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches und schließt demnach die Erarbeitung eines separaten Umweltberichts gemäß § 2a BauGB mit ein.

4. Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Dorsten-Hardt, im südwestlichen Stadtgebiet der Stadt Dorsten. Bei dem Standort handelt es sich um eine integrierte Standortlage unmittelbar an der zentralen Bundesstraße 225 bzw. der „Kirchhellener Allee“ gelegen. Der Altstandort des kleineren Verbrauchermarkts (An der Seikenkapelle 23) ist rd. 200 m und damit fußläufig in Süd-West-Richtung vom Vorhabenstandort entfernt.

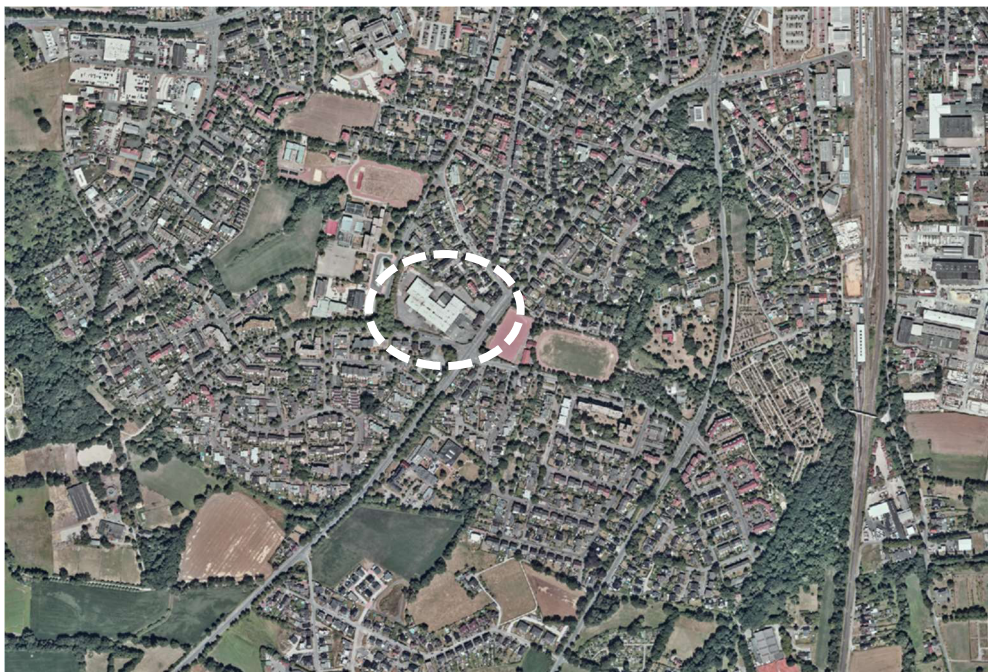


Abbildung 1: Standortlage im Stadtgebiet / Quelle: Land NRW (2022)

Das Gebiet liegt derzeit brach und ist fast vollständig versiegelt. Im rückwärtigen Bereich befanden sich großflächige gewerbliche Lagerhallen und zugehörige Gebäudeteile, diese wurden jedoch bereits zurückgebaut.

Das Umfeld des Änderungsbereichs ist schwerpunktmäßig von Wohnbebauung geprägt. Östlich angrenzend an die Straße „Kirchhellener Allee“ gibt es einen Sportplatz, westlich befinden sich Gebäude und Freiflächen der St. Ursula Realschule.

5. Planerische Randbedingungen

5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind die verbindlichen, übergeordneten raumplanerischen Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung. Die Konformität des Vorhabens mit den Zielen und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung, lässt sich unter anderem aus der Betrachtung des Landesentwicklungsplanes (LEP) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 11.05.1995, zuletzt geändert durch Artikel 2 Änderungsverordnung vom 12.07.2019 sowie des Regionalplans (siehe dazu auch Kapitel 5.2) ableiten.

Der aktuelle LEP NRW trat am 12.07.2019 durch Verordnung der Landesregierung in Kraft. Er stellt die Stadt Dorsten als Mittelzentrum dar.

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) die Ziele und Grundsätze des LEP NRW zu berücksichtigen. Die für dieses Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze finden sich in den Kapiteln 6.1 und 6.5 des LEP NRW.

- **Ziel 6.1-1: Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung**

„Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.“

Das Vorhaben dient zur Deckung der Wohnraumnachfrage der Stadt Dorsten (vgl. Stadterneuerungskonzept 2017). Nach dem rechtskräftigen Regionalplan wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Das mit der Planung verbundene „Flächenrecycling“ leistet zudem einen Beitrag zur Vermeidung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiraum beziehungsweise bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich.

- **Ziel 6.1-4: Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen**

Bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen sind ebenso zu vermeiden wie Splittersiedlungen.

Das Vorhaben fügt sich in die Wohnnutzung der näheren Umgebung ein und berücksichtigt die Bebauungsstruktur des Umfeldes. Das Ziel ist erfüllt.

- **Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Das Ziel ist erfüllt, siehe dazu das nachfolgende Unterkapitel.

- **Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit **nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Das Umsiedlungs- und Erweiterungsvorhaben soll gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Dorsten (2021) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs realisiert werden. In diesem Fall findet die Ausnahmeregel Anwendung:

- Das Edeka-Vorhaben befindet sich im unmittelbaren baulichen Siedlungszusammenhang mit verdichteten Wohngebieten des Dorstener Stadtteils Hardt. Diese grenzen nördlich und südlich an den Vorhabenstandort an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (östlich) der B 225 schließen baulich verdichtete Siedlungsgebiete des Stadtteils Feldmark an. Aufgrund der Trennwirkung durch die Bahntrasse, würde das Vorhaben auch eine Versorgungsfunktion für die westliche Feldmark übernehmen. Aufgrund der geplanten Wohnbauentwicklung auf dem westlichen Bereich des Vorhabenareals sowie auf der landwirtschaftlichen Fläche neben dem Schulzentrum am Nonnenkamp ist auch perspektivisch in Richtung Westen ein starker Wohnbezug gegeben. Der Standort ist somit als siedlungsintegriert zu bezeichnen.
- Innerhalb des Einzugsgebiets ist kein zentraler Versorgungsbereich gelegen, demnach steht die Möglichkeit einer integrierten Ausweichfläche nicht zur Verfügung. Zudem sind weitere potenzielle Standorte für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit entsprechenden Stellplatzflächen im zentralen Versorgungsbereich In-

nenstadt nicht offensichtlich und wurden im Einzelhandelskonzept auch nicht definiert. Dies liegt insbesondere in der kleinteiligen Struktur der Altstadt mit ihrem historischen Stadtgrundriss begründet. Die räumlichen Kapazitäten der Innenstadt sind ausgeschöpft, es ist nicht mehr möglich, einen weiteren Verbrauchermarkt in der Innenstadt anzusiedeln. Ein weiterer Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich würde aufgrund der Entfernung zudem nicht wesentlich zur Verbesserung der fußläufigen Versorgung im Stadtteil Hardt beitragen. Insofern sprechen städtebauliche und siedlungsstrukturelle Gründe gegen die Verlagerung von Edeka in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Gleiches gilt auch für die Nebenzentren Holsterhausen und Hervest, die sich beide rd. 4 km vom Vorhabenstandort entfernt, nördlich der Innenstadt befinden. Die Einzugsgebiete dieser beiden Zentren reichen nicht in den Stadtteil Hardt hinein, sodass diese Bereiche auch nicht die Nahversorgung der dortigen Bevölkerung übernehmen können. Im Übrigen bestehen auch dort keine Potenzialflächen, die das geplante Edeka-Vorhaben aufnehmen könnten.

- Für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt der Edeka-Markt bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (knapp 5.400 Einwohner im 700 m-Radius). Die Nahversorgungsfunktion lässt sich auch anhand des Einwohnerpotenzials begründen, aus der sich eine rechnerische Tragfähigkeit des Vorhabens mit Einwohnern aus dem unmittelbaren Standortumfeld ergibt. So liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation in Bezug auf Edeka prospektiv dort unterhalb von 40 %.

Umsatz-Kaufkraft-Relation des Vorhabens im Nahbereich (2023)

Bereich	Einwohner	35 % der Kaufkraft	Gesamtumsatz PB Vorhaben*	Entspricht X % vom NFP
700 m Radius	5.354	7,7	8,5	39%
1.000 m Radius	8.300	11,9	8,5	25%

Quelle: Dr. Lademann & Partner. *Worst-Case-Annahme. PB = Periodischer Bedarf

Abbildung 2: Umsatz-Kaufkraft-Relation des Gesamtvorhabens im Nahbereich (2023)

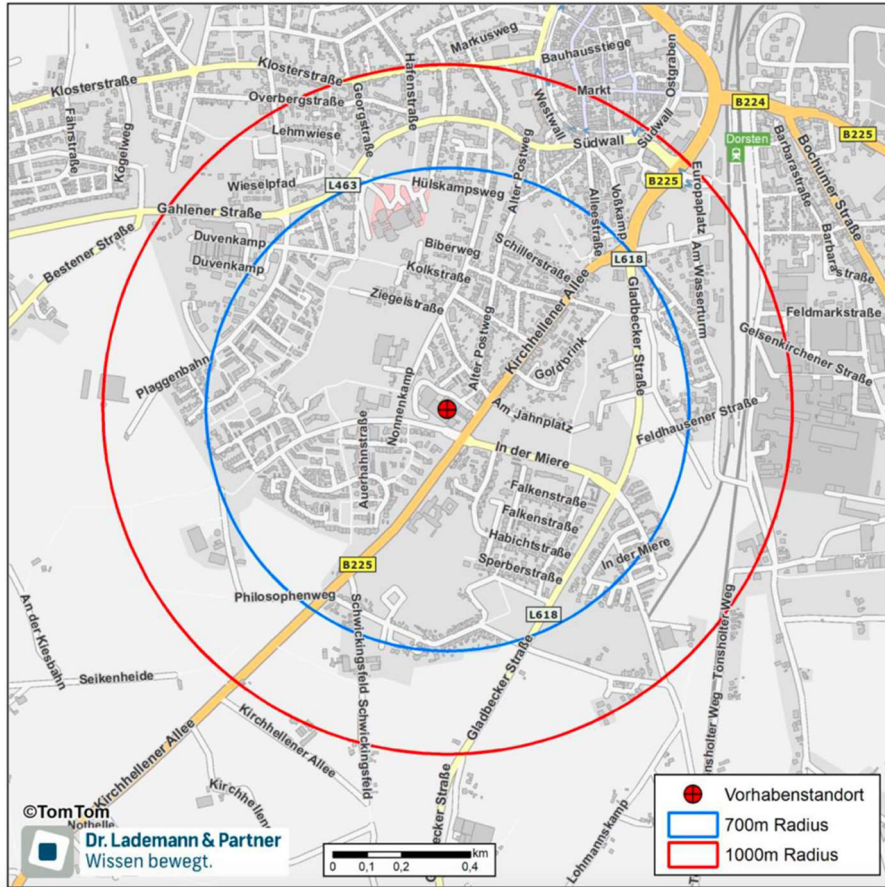


Abbildung 3: Nahbereich des Vorhabens (700 m Radius vs. 1.000 m Radius)

Für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt der bestehende Edeka-Verbrauchermarkt mit seinem eindeutigen Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente (aktuell rd. 90 % der Verkaufsflächen) bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion und ist aus diesen auch fußläufig erreichbar. Durch das Vorhaben kommt es nunmehr zu einer Erweiterung, Modernisierung und zukunftsfähigen Absicherung des im Bewusstsein der Verbraucher bereits verankerten Lebensmittelmarkts im unmittelbaren Umfeld des Altstandorts. Es ist zudem noch einmal darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben an heutige Bedarfe des Lebensmitteleinzelhandels angepasst werden soll. Die geplante Verkaufsflächendimensionierung von 1.700 qm (+ 740 qm gegenüber dem status quo) ist demnach als verhältnismäßig zu bezeichnen.

- Innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets liegen keine zentralen Versorgungsbereiche vor, die beeinträchtigt werden könnten. Die direkt außerhalb des Einzugsgebiets liegenden zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) (Innenstadt: rd. 1,5 km entfernt sowie Nahversorgungszentrum (NVZ) Händelstraße: rd. 2,8 km entfernt), erreichen mit rd. 5 % respektive 3 % Werte die weit unter der kritischen Grenze von

10 % liegen.¹ Zudem ist aufgrund der großen Entfernung, der deutlich abweichenden Einzugsgebiete sowie der „dazwischenliegenden“ Nahversorgungsangebote eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der Nebenzentren Holsterhausen (rd. 4 km) und Hervest (rd. 4 km) sowie der Nahversorgungszentren Alt-Wulfen (rd. 9 km), Wulfener Markt (rd. 10 km), Lembeck (rd. 15 km) und Rhade (rd. 19 km) ausgeschlossen.

Das Vorhaben erfüllt den Ausnahmetatbestand des LEP NRW für Nahversorgungsbetriebe und ist damit auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

- **Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot**

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden, siehe dazu Kapitel 6.2 Nachweis der Einzelhandelsverträglichkeit. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

5.2. Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt „Emscher-Lippe“, der Bezirksregierung Münster (in Kraft getreten am 12.11.2004) als rechtskräftiger Regionalplan dient als Grundlage für die Anpassung der Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung (§§ 20, 21 LPIG NRW und § 1 Abs. 4 BauGB). Der Regionalplan legt das gesamte Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Der aktuelle Entwurf des Regionalplanes Ruhr (Stand: November 2023, Entwurfsfassung) legt das Plangebiet ebenfalls als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Der Regionalplan Ruhr befindet sich zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens noch in der Aufstellung, die Festlegungen sind bisher nicht rechtskräftig, müssen aber dennoch als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) berücksichtigt werden, da sie die zukünftigen Ziel- und Grundsatzzustellungen aufzeigen.

¹ Es wird sich auf eine prospektive Umsatzverteilungsquote. Unter Berücksichtigung der dazu vorliegenden Rechtsprechung gilt bei Umsatzumverteilungen von >10 %, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert) (Die Kichhellener Allee 100/B 225 in Dorsten als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt. Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Düsseldorf 2024. S. 37 – 38).

Das beabsichtigte Planvorhaben ist demnach mit den Vorgaben des Regionalplans konform und erfüllt insbesondere auch das Ziel 6.5-1 des LEP NRW (siehe dazu das vorherige Unterkapitel).

5.3. Hochwasserschutz und Starkregen

Die Hochwassergefahren- und -risikokarten zeigen kein Hochwasserrisiko für den Änderungsbereich an, der Eintritt eines Hochwasserereignisses ist daher unwahrscheinlich.

Für Starkregenereignisse stellt die Starkregenhinweiskarte für ein extremes Ereignis Wassertiefen von bis zu 0,5 m im westlichen Plangebietsteil der Wohnbebauung, sowie ca. 0,5 m bis 1 m Tiefe im östlichen Teilbereich der geplanten Stellplatzfläche des Nahversorgers dar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Überflutungsnachweis erstellt, der sicherstellt, dass Überflutungen bis zu einem 100-jährigen Regenereignis auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden können.

6. Ausgangssituation Einzelhandel

Zur Beurteilung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Thema Einzelhandel werden zwei wesentliche Grundlagen herangezogen. Dabei handelt es sich einerseits um das städtische Einzelhandelskonzept, andererseits wurde für das Bebauungsplanverfahren eine Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse durchgeführt, die die konkreten Planauswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Umfeld untersucht und bewertet. Die wesentlichen Ergebnisse werden in den nachfolgenden Unterkapiteln in Kürze dargelegt.

6.1. Einzelhandelskonzept

Die Stadt Dorsten verfügt über ein beschlossenes kommunales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2021, dieses dient der gezielten Steuerung des Einzelhandels und erfasst die zentralen Versorgungsbereiche, Nebenzentren und Nahversorgungszentren. Der Vorhabenstandort ist nicht Teil eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. In diesem Fall findet die Ausnahmeregel des Landesentwicklungsplanes Anwendung (siehe Kapitel 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung).

Neben der Entwicklungspriorität und Absicherung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt für zentrenrelevanten Einzelhandel, wird die Entwicklung der Nahversorgung empfohlen. Dabei steht die Grundsicherung der Bevölkerung in den einzelnen Stadtbereichen im Vordergrund. Unter der Prämisse zentrale Versorgungsbereiche nicht zu gefährden, soll zudem ergänzenden Nahversorgungsbetrieben in integrierten Lagen Spielraum zur Weiterentwicklung zugesprochen werden. Im Einzugsgebiet des Vorhabens sind nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Dorsten (2021) keine zentralen Versorgungsbereiche verortet. Damit spielen die bestehenden vorhabenrelevanten Angebote vor allem als ergänzende Nahversorgungsstandorte eine wichtige Rolle (räumlich ausgewogene Nahversorgung). Darüber hinaus wird das Edeka-Vorhaben bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Dorsten aus 2021

benannt. Hierbei wird dem verlagerten Betrieb eine wichtige Aufgabe zur wohnungsnahen Versorgung zugesprochen. Die Verträglichkeit wird bis zu einer Verkaufsfläche von rd. 1.700 qm bestätigt.

Ein wesentliches, planerisches Steuerungsinstrument für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sowie die Flexibilisierung der anzubietenden Sortimente ist die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes. Die „Dorstener Liste“ definiert die zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimente. Es bildet somit eine zu berücksichtigende Grundlage für die Bauleitplanung.

6.2. Nachweis der Einzelhandelsverträglichkeit

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung erreichen nach den Prognosen im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets im Schnitt rd. 4,6 % und unterschreiten damit deutlich den kritischen 10 %-Schwellenwert. Der prognostizierte vorhabeninduzierte Umsatzrückgang wird demnach kaum spürbar sein und sich stattdessen auf dem Niveau typischer konjunktureller Schwankungen bewegen. „Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung können ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann gänzlich ausgeschlossen werden.

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes aus der Rückholung bisheriger Kaufkraftabflüsse generieren wird, wurden überschlägig die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) und die Nahversorgungslagen (NVZ) unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ermittelt. Die Umsatzrückgänge für den ZVB Innenstadt werden bei einer absoluten Worst-Case-Betrachtung bei maximal 5 % liegen. Für das NVZ Händelstraße ist mit Umsatzrückgängen von maximal 3 % zu rechnen. Die Wirkungen werden nach Vorhabenrealisierung damit weit unterhalb des Abwägungsschwellenwerts liegen. Gleichwohl ist aufgrund der großen Entfernung, der deutlich abweichenden Einzugsgebiete sowie der „dazwischenliegenden“ Nahversorgungsangebote eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der Nebenzentren Holsterhausen (rd. 4 km) und Hervest (rd. 4 km) sowie der Nahversorgungszentren Alt-Wulfen (rd. 9 km), Wulfener Markt (rd. 10 km), Lembeck (rd. 15 km) und Rhade (rd. 19 km) ausgeschlossen.

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

Bei dem Vorhaben handelt es sich zudem nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Verlagerung und Erweiterung eines bereits etablierten Verbrauchermarkts. Aus den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten ist der Edeka-Markt fußläufig zu erreichen. Durch die Erweiterung/Modernisierung des Betriebs wird die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zukunftsfähig abgesichert. Die Erweiterung des Edeka-Markts ist mit der projektierten Verkaufsfläche von 1.700 qm unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO, §1Abs. 6 Nr. 4, 8 a und 11 BauGB, § 2 Abs.

2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen verträglich und zulässig. (Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH 2024)

7. Darstellung der Flächennutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dorsten aus dem Jahr 2009 stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar mit einer Umgrenzung von Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die eingangs dargelegte planerische Absicht ließe sich somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit nicht umsetzen. Es besteht insofern ein Änderungserfordernis für den Flächennutzungsplan, um dem Bauvorhaben auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich gerecht zu werden.

Der Flächennutzungsplan soll den betreffenden Planungsbereich nach Änderung zum einen als Wohnbaufläche im Westen und zum anderen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ und der Festlegung einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m² sowie zu einem kleinen Teil als gemischte Baufläche im Osten darstellen. Die Umgrenzung von Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bleibt erhalten.

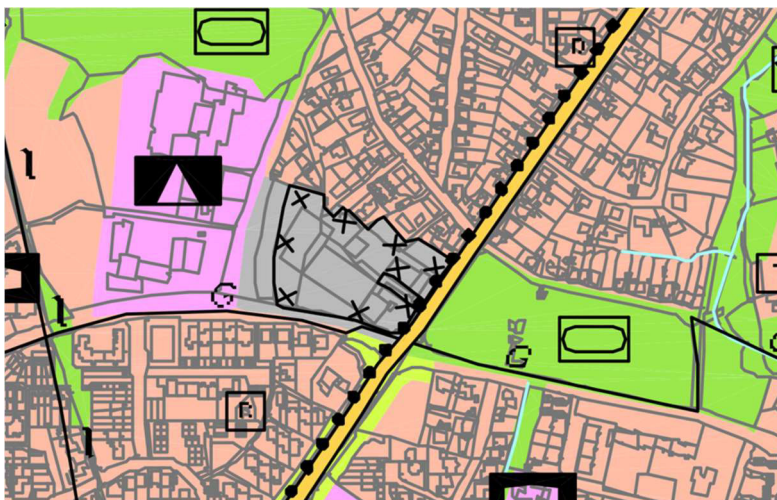


Abbildung 4: Bisheriger Flächennutzungsplan

8. Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes bleiben von der angestrebten Flächennutzungsplanänderung unberührt. Im Änderungsbereich sowie in dessen Nahbereich befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale.

9. Belange der Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht betroffen und bleiben daher unberührt.

10. Bodenbezogene Belange

Die ehemals betriebliche Nutzung der heute leerstehenden Fläche beinhaltete eine Tankstelle mit unterirdisch liegenden Silos, die nur teilweise nachträglich entfernt wurden. Ein verbliebenes Silo kann heute nicht mehr eindeutig lokalisiert werden. In den Voruntersuchungen wurden u.a. erhöhte BTEX-Gehalte in der Bodenluft festgestellt. Die Fläche wird entsprechend im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Im Vorhabenbereich des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 249 wurden alle bekannten Öltanks unter gutachterlicher Begleitung entfernt. Die bekannten Verunreinigungen wurden dekontaminiert. Eine Gefährdung des Grundwassers ist aus gutachterlicher Sicht nicht zu besorgen. Durch die vollständige Sanierung der Tankstelle und der Erdtanks, des Waschplatzes und der angrenzenden Verunreinigungen ist eine Dekontamination aller bekannten Belastungen erfolgt. Es sind keine erhöhten Gehalte an Kohlenwasserstoffen mehr nachweisbar. Die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden → Mensch werden auch für die sensiblere Wohnnutzung eingehalten. Zusätzlich ist aufgrund der ehemaligen sowie zukünftig herzustellenden großflächigen Versiegelung des Untersuchungsgebietes mit keinem Eintrag von Sickerwasser aus der ungesättigten Bodenzone in das Grundwasser in diesem Bereich zu rechnen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass geringfügige Verunreinigungen verblieben sind.

11. Belange der Umwelt

Die Bewertung der planungsbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft erfolgt gemäß §§ 2 Absatz 3 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer gemeinsamen Umweltprüfung mit dem Bebauungsplan Nr. 249, die im Umweltbericht als separater Teil 2 der Begründung dokumentiert wird. Dieser wird dem Planentwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beigelegt.

Weitere Umweltbelange werden zudem im Rahmen von Fachgutachten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht und gelten insofern auch für den Flächennutzungsplan-Änderungsbereich. Auf die entsprechenden Ausführungen im Rahmen der Verfahrensunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 249 wird daher an dieser Stelle verwiesen.

12. Gutachtenverzeichnis

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH (2024): Die Kirchhellener Allee 100/B 225 in Dorsten als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt. Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben. Stand März 2024. Düsseldorf.

GTBM GmbH (2023): BV Kirchhellener Alee 100, 46282 Dorsten, Altlastensanierung Abschlussbericht. Stand Juni 2023. Herdecke.

GTBM GmbH (2024): BV Kirchhellener Alee 100, 46282 Dorsten, Ergänzende Sanierung Abschlussbericht. Stand März 2024. Herdecke.

HPC AG (2015): Neubau eines EDEKA-Nahversorgungszentrums in Dorsten, Kirchhellener Allee - Orientierendes Baugrund- und Altlastengutachten. Stand Juni 2015. Duisburg.

13. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Standortlage im Stadtgebiet / Quelle: Land NRW (2022)	4
Abbildung 2: Umsatz-Kaufkraft-Relation des Gesamtvorhabens im Nahbereich (2023).....	7
Abbildung 3: Nahbereich des Vorhabens (700 m Radius vs. 1.000 m Radius) 8	
Abbildung 4: Bisheriger Flächennutzungsplan.....	12

Dorsten, den **27. März 2024**
Der Bürgermeister
i.V.



Holger Lohse
Technischer Beigeordneter