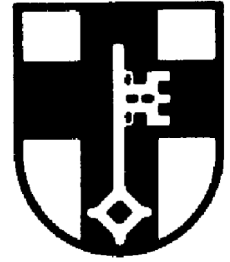


Stadt Dorsten



## **Entwurfsbegründung**

### **Teil 1 Allgemeiner Teil**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Dorsten Nr. 249

**„Nahversorgung Kirchhelle-  
ner Allee / An der Seikenka-  
pelle, Teil 1, 2 und 3“**

**März 2024**

## Inhalt

1.	Lage, Begrenzung und Größe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanbereiches ..	4
2.	Anlass, Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	5
3.	Jetzige Nutzung der Planbereiche .....	8
4.	Planerische Vorgaben und rechtliche Situation .....	8
4.1	Regionalplanung .....	8
4.2	Landesentwicklungsplan (LEP) .....	8
4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Dorsten .....	13
4.4	Bebauungsplanung .....	13
4.5	Einzelhandelskonzept der Stadt Dorsten.....	15
4.6	Wasserschutzgebiet .....	15
4.7	Starkregen .....	16
5.	Städtebauliches Konzept .....	16
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	17
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
6.3	Zahl der Vollgeschosse .....	22
6.4	Bauweise .....	23
6.5	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen .....	23
6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	24
6.7	Solarenergienutzung.....	25
6.8	Verkehrsflächen .....	25
6.9	Anschluss sonstiger Flächen an die Verkehrsflächen .....	25
6.10	Versorgungsflächen .....	26
6.11	Grünordnerische Maßnahmen .....	26
6.12	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	30
6.13	Bedingte Festsetzung .....	31
6.14	Festsetzung der Höhenlage .....	31
6.15	Gestalterische Festsetzungen .....	32
7.	Kennzeichnungen .....	33
8.	Verkehr .....	33
8.1	Erschließung .....	33
8.2	Verkehrsgutachten.....	34
9.	Immissionsschutz.....	36
10.	Ver- und Entsorgung .....	38
11.	Belange des Umweltschutzes .....	39

---

11.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	39
11.2	Eingriff in Natur und Landschaft .....	39
11.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	40
12.	Altlasten .....	40
13.	Kampfmittel .....	41
14.	Denkmalpflege/Bodendenkmäler.....	41
15.	Bergbauliche Einwirkungen .....	42
16.	Bodenordnende Maßnahmen .....	42
17.	Kosten.....	42
18.	Flächenbilanzierung.....	43

## Entwurfsbegründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Dorsten Nr. 249  
„Nahversorgung Kirchhellener Allee / An der Seikenkapelle, Teil 1, 2 und 3“

### 1. Lage, Begrenzung und Größe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanbereiches

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Dorsten Nr. 249 „Nahversorgung Kirchhellener Allee / An der Seikenkapelle, Teil 1, 2 und 3“ ist für die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen in drei räumlich getrennte Geltungsbereiche mit den Bezeichnungen **Teil 1**, **Teil 2** und **Teil 3** gegliedert.

Die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen im südwestlichen Stadtgebiet der Stadt Dorsten, im Stadtteil Dorsten-Hardt an der Bundesstraße 225 / Kirchhellener Allee, bzw. der Straßen An der Seikenkapelle und Nonnenkamp.

Nur für das Vorhabengebiet des Nahversorgers ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der das Vorhaben konkret beschreibt. Die Flächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich in der Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin, der ipe Dorsten GmbH.

Der Vorhabenbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **Teil 1** umfasst ca. 1,8 ha und wird begrenzt:

- im Osten durch die Kirchhellener Allee, ausschließlich des Gewerbebetriebes Kirchhellener Straße 100 und 102,
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzung der Straße An der Seikenkapelle,
- im Westen durch die östliche Grenze des Gehsteigs der Straße Nonnenkamp und
- im Norden durch die südlichen Grenzen der anschließenden im Privatbesitz befindlichen Grundstücke, die durch die Clemens-August-Straße und den nördlich verlaufenden Nonnenkamp erschlossen werden.

Der Vorhabenbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die ca. 1,05 ha große Fläche des Sondergebietes und wird im Norden, Osten und Süden gleich wie der vorhabenbezogene Bebauungsplan des Teil 1 begrenzt.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **Teil 1** liegt für die westliche Vorhabenfläche in der Flur 57 und östlich in der Flur 58. Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 754, 889, 892, 898 sowie teilweise das Flurstück 1599.

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt in der Flur 57, und umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 898 sowie die Flurstücke 889 und 892.

Der Geltungsbereich des **Teil 2 »Mischgebiet«** umfasst ca. 0,19 ha und wird begrenzt:

- im Osten durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1513 und 1295
- im Süden durch die nördliche Grenze des Gehsteigs der Straße Birkhahnweg
- im Westen durch die östliche Grenze des Gehsteigs der Auerhahnstraße
- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzung der Straße An der Seikenkapelle

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **Teil 2** liegt in der Flur 57 und umfasst die Flurstücke 1671 und 1672.

Der Geltungsbereich des **Teil 3 »Lärmschutzwand«** umfasst ca. 25 m<sup>2</sup>, liegt in Flur 57, Flurstück 1382.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Teile 1, 2 und 3 sind aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersichtlich.

Der gewählten Plangebietsabgrenzung und Untergliederung liegen die folgenden Aspekte zugrunde:

Neben der eigentlichen Vorhabenplanung werden aus städtebaulichen Gründen Flächen bzw. Grundstücke in den Geltungsbereich des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 4 BauGB aufgenommen. Die Rechtsprechung knüpft an die Einbeziehung von Grundstücken in den Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Voraussetzung, dass diese Einbeziehung sachnotwendig ist und der Funktion des Vorhaben- und Erschließungsplans dient. Die Einbeziehung umfasst im **Teil 1** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die restliche Teilfläche des Flurstücks 898, Teile des Flurstücks 753, 1599 und das Flurstück 754 sowie die Flächen des **Teil 2** und **3**.

Die Einbeziehung ergibt sich für den **Teil 1** aus dem Sachverhalt, dass hinsichtlich einer städtebaulichen und planungsrechtlich geordneten Entwicklung eine vollständige Überplanung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 erfolgt.

Mit der Einbeziehung des **Teil 2 »Mischgebiet«** soll eine entsprechende planungsrechtliche Anpassung der Baugebietskategorie für eine Folgenutzung des zu verlagernden Lebensmittelmarktes erfolgen. Selbst wenn die Umsetzung der Planung auf den einzubeziehenden Grundstücken nicht kurzfristig erfolgen sollte, wird sie dennoch langfristig möglich gemacht und ein ansonsten auf lange Sicht drohender städtebaulicher Missstand verhindert. Der **Teil 2** wird ausdrücklich kein Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Einbeziehung des **Teil 3 »Lärmschutzwand«** ergibt sich aus Gründen des Immissionsschutzes aufgrund des angrenzenden Bolzplatzes an der Agathaschule. Hier wird die Errichtung einer Lärmschutzwand für die Wohnbebauung im Teil 1 notwendig, welche durch Aufnahme in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert wird.

## **2. Anlass, Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

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 Quartier zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Dorstener Stadtgebiet. In dem Stadterneuerungskonzept wird die anhaltende Wohnraumnachfrage bestätigt.

*„Der Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist demnach schwerpunktmäßig für Haushalte des konventionellen Wohnkonzeptes geeignet. Neben Familien ist der Standort aufgrund seiner oben beschriebenen Rahmenbedingungen auch für die Zielgruppen der Paare sowie der „best ager“ geeignet. Aufgrund der gehobenen Wohnlagequalitäten entspricht der Standort vor allem Haushalten mit mittlerer bzw. gehobener Kaufkraft. Vor dem Hintergrund der Zielgruppenansprache liegt der Fokus bei den Wohnungstypen auf dem Eigenheimsegment (vorzugsweise Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser). Darüber hinaus sind auch barrierefreie Miet- und Eigentumswohnungen – gerade auch als Wohnalternativen zum Eigenheim für ältere Zielgruppen – zu berücksichtigen. Für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gerade für die Zielgruppe der Familien ist die Realisierung des Nischenproduktes der Miet-Einfamilienhäuser anzudenken.“<sup>1</sup>*

Die Stadt Dorsten hat daher die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung formuliert, ein vielfgestaltetes Nutzungsangebot in Neubaugebieten zu gewährleisten. Mit der vorliegenden Planung soll ein breitgefächertes Nutzerspektrum unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, z. B. jüngere Altersgruppen / Familien aber auch Ältere durch die Schaffung verschiedener Wohntypen in Form von Mietwohnungen unterschiedlicher Größe angesprochen werden.

Die ipe Dorsten GmbH als Vorhabenträgerin beabsichtigt daher im westlichen Vorhabengebiet des **Teil 1** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgung Kirchhellener Allee / An der Seikenkapelle“ eine Bebauung mit 7 Mehrfamilienhäusern zu errichten. Auf der östlichen Seite des Vorhabengebiets **Teil 1** ist der Standort eines Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung auf bisher gewerblich genutzten Flächen geplant.

Der geplante Lebensmittelmarkt ist als Ersatz des bestehenden Lebensmittelmarkt in westlicher Richtung an der Straße An der Seikenkapelle geplant.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Dorsten Nr. 249 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Erweiterungsneubau des heute bestehenden kleinflächigen Lebensmittelmarktes geschaffen werden, um v. a. die Integration eines dann i. S. v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) großflächigen Einzelhandelsbetriebes städtebaulich verträglich i. S. der Innenentwicklung, der Sicherung und Verbesserung einer wohnortnahen Versorgung im Rahmen eines förmlichen Bebauungsplan- und Beteiligungsverfahrens zu steuern.

Das Vorhaben zur Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes ermöglicht es, in umfangreicher Art und Weise dem veränderten und gestiegenen Kundenanspruch gerecht zu werden. Vor allem das veränderte Verbraucherverhalten und das diversifizierte Warenangebot in Kombination mit einer weniger komprimierten Sortimentspräsentation und großzügige und barrierefreie Bewegungsflächen für den Kunden erfordern eine Vergrößerung des Filialgebäudes und insbesondere der Verkaufsflächen. Da eine bauliche

---

<sup>1</sup> Gutachten: Quartierskonzept Wohnen im Rahmen der Stadterneuerungsmaßnahme „Wir machen MITte. InWIS-Bericht, Bochum, September 2017

Erweiterung der Bestandsimmobilie aufgrund der vorhandenen Grundstücksgegebenheiten ausscheidet, wurde für den Neubau des Lebensmittelmarktes der Alternativstandort in näherer Nachbarschaft gewählt.

Im Ergebnis ermöglicht das Bauleitplanverfahren die städtebaulich verträgliche Sicherung und Neuausrichtung eines etablierten Nahversorgungsstandortes, der einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung und Qualifizierung der wohnortnahen Grundversorgung leistet. Zudem wird so einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen, da sie insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung fördert.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Dorsten Nr. 249 „Nahversorgung Kirchhellener Allee / An der Seikenkapelle, Teil 1, 2 und 3“ werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung,
- Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf potentiell betroffene zentrale Versorgungsbereiche,
- Ertüchtigung und langfristige Sicherung eines städtebaulich vollintegrierten solitären Nahversorgungsstandortes,
- Planungsrechtliche Festsetzung eines großflächigen Lebensmittelmarktes,
- Planungsrechtliche Sicherung neuer Wohnbauflächen,
- Teilweise Revitalisierung von Brachflächen,
- Prüfung und ggf. Regelung von planungsrechtlichen Ausgleichserfordernissen.

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i. S. v. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist es insgesamt erforderlich, die angestrebten städtebaulichen Entwicklungsabsichten durch eine entsprechende Bebauungsplanung zu steuern.

Für den Vorhabenbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 „Dorsten – Süd – West - 3. Abschnitt“ (Schulbereich) vom 10.10.1975 einschließlich der Änderung vom 21.06.1997 überplant.

Vorhabenträgerin ist die ipe Dorsten GmbH mit Sitz in Dorsten, die die Verfügungsberechtigung über das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans hat. Die ipe Dorsten GmbH ist ein vorwiegend regional tätiger Projektentwickler mit den Schwerpunkten auf Einzelhandels-, Gewerbe-, und sonstiger Immobilienentwicklung.

Grundlegender Planungsanlass ist daher das Vorhaben der ipe Dorsten GmbH, welches Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist. Auf der Grundlage der abgestimmten Planung wird sich die Vorhabenträgerin in einem mit der Stadt Dorsten abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer festgesetzten Frist verpflichten.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

### 3. Jetzige Nutzung der Planbereiche

Das Plangebiet des **Teil 1** wird derzeit gewerblich genutzt bzw. liegt brach und ist fast vollständig versiegelt. Auf dem Gelände befinden sich derzeit auf Seite der Kirchhellener Allee ein Getränkemarkt sowie ein Sportstudio. Der rückwärtige Bereich liegt brach, hier befanden sich großflächige gewerbliche Lagerhallen und zugehörige Gebäudeteile. Nördlich und südlich ist der Bereich von Ein- und Mehrfamilienhausbebauung umgeben. Östlich angrenzend an die Straße Kirchhellener Allee gibt es einen Sportplatz, westlich befinden sich Gebäude und Freiflächen der St. Ursula Realschule.

Der Planbereich **Teil 2** wird derzeit von einem Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels genutzt. Oberhalb des Marktes sind im Obergeschoss Wohnflächen vorhanden. Das Gebäude ist zweigeschossig und mit einem Flachdach gedeckt.

Der Planbereich **Teil 3** liegt unmittelbar am Kleinspielfeld der Agatha-Grudschule.

### 4. Planerische Vorgaben und rechtliche Situation

#### 4.1 Regionalplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. 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 LPlG NRW und § 1 Abs. 4 BauGB). Der Regionalplan legt das gesamte Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Der aktuelle Entwurf des Regionalplanes Ruhr (Stand: Januar 2023) legt das Plangebiet ebenfalls als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Der Regionalplan Ruhr befindet sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Dorsten Nr. 249 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 Grundsatzvorstellungen aufzeigen.

Die Vorgaben der Regionalplanung stehen den Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

#### 4.2 Landesentwicklungsplan (LEP)

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen<sup>2</sup> bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Im Hinblick auf das Planvorhaben sind folgende Ziele zu berücksichtigen<sup>3</sup>:

---

<sup>2</sup> vgl. Landesentwicklungsplan 2017 (LEP NRW).

<sup>3</sup> Die Kirchhellener 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. 32-37.



### **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 nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:**

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

Nach dem Entwurf des Regionalplans Ruhr für die Metropole Ruhr (2023) befindet sich das Vorhabenareal im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Dort sind Einzelhandelsvorhaben zulässig.

### **Ziel 6.5-2 Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte 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.*

*Zentrenrelevant sind*

- *die Sortimente gemäß Anlage 1<sup>4</sup> und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

---

<sup>4</sup> Neben den klassischen Innenstadtleitsortimenten zählen hierzu Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel, die gleichzeitig auch nahversorgungsrelevant sind.

*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 Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben soll außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs realisiert werden. In diesem Fall findet die Ausnahmeregel Anwendung.

- 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 Innenstadt 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.

- 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.
- Für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt der bestehende 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

Tabelle 1: Umsatz-Kaufkraft-Relation des Gesamtvorhabens im Nahbereich (2023)

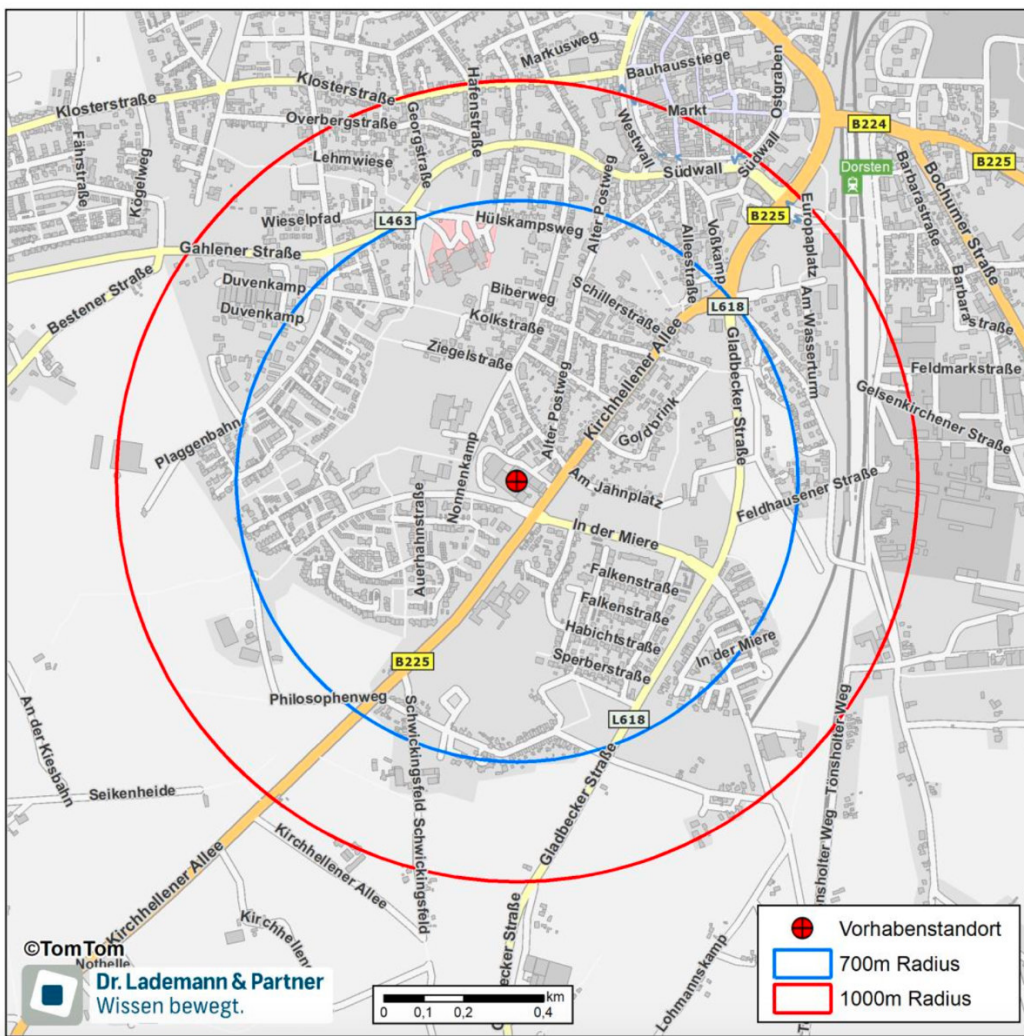


Abb. 1 Nahbereich des Vorhabens (700 m-Radius vs. 1.000 m Radius)

Durch das Vorhaben kommt es nunmehr zu einer Erweiterung, Modernisierung und zukunftsfähigen Absicherung des bereits heute großflächigen Lebensmittelmarkts im unmittelbaren Umfeld des Altstandorts. 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.

- 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.<sup>5</sup> 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.

### **Ziel 6.5-3 Beeinträchtungsverbot**

*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.*

Das bereits über BauNVO und BauGB erfasste Beeinträchtungsverbot wird im Kapitel 6.1 Art der baulichen Nutzung behandelt. Zusammenfassend kann ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

### **Ziel 6.5-7 Überplanung von vorhandenen Standorten**

*Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. (...).*

*Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.*

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. Das Vorhaben soll an heutige Bedarfe des Lebensmitteleinzelhandels angepasst werden. Die geplante Verkaufsflächendimensionierung von 1.700 qm (+ 740 qm gegenüber dem status quo) ist demnach als verhältnismäßig zu bezeichnen.

---

<sup>5</sup> 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 Kirchhellener 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).

Der Vorhabenstandort befindet sich in siedlungsintegrierter Lage und ist bereits heute im Bewusstsein der Verbraucher fest verankert. Die Verlagerung und Erweiterung ist vor dem Hintergrund veränderter Bedarfe im Lebensmitteleinzelhandel und zur nachhaltigen Absicherung des Verbrauchermarkts mit einer breiten und tiefen Angebotskompetenz erforderlich. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation in Bezug auf den Nahbereich lässt auch zukünftig auf eine hohe Nahversorgungsbedeutung schließen. Das Vorhaben erfüllt den Ausnahmetatbestand des LEP NRW für Nahversorgungsbetriebe und ist damit auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

### **4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Dorsten**

**Teil 1:** Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Vorhabenbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Teil 1 als gewerbliche Baufläche mit einer Umgrenzung von Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dar.

Die vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes für die Fläche des geplanten Lebensmittelmarktes sowie das geplante Wohngebiet können nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es besteht insofern ein Änderungserfordernis für den Flächennutzungsplan, um dem Bauvorhaben auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich gerecht zu werden. Für den betreffenden Bereich wird daher parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Dorsten Nr. 249 das Verfahren zur Änderung des geltenden Flächennutzungsplans durchgeführt. 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 m<sup>2</sup> sowie zu einem kleinen Teil als gemischte Baufläche im Osten darstellen.

**Teil 2:** Der heutige Standort des Lebensmittelmarktes im Teil 2 ist als Wohnbaufläche dargestellt. Für den zweiten Plangebietsteil ist keine Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen. Das Mischgebiet lässt sich aus den Darstellungen als Wohnbaufläche entwickeln.

**Teil 3:** Dieser Plangebietsteil ist Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule.

### **4.4 Bebauungsplanung**

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Dorsten Nr. 249 besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 11 Abschnitt 3 mit Rechtskraft vom 10.10.1975 verbindliches Planungsrecht. Dieser Bebauungsplan ist mit der 2. Änderung mit Rechtskraft vom 21.06.1997 geändert worden. Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet fest, mit der Einschränkung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Inhalt der Änderung waren Anpassungen der Baugrenzen, die Herausnahme der Festsetzung von Parkplatzflächen am Nonnenkamp sowie die Aufnahme von Anpflanzflächen im Übergangsbereich zu den nördlichen wohngeprägten Siedlungsbereichen.

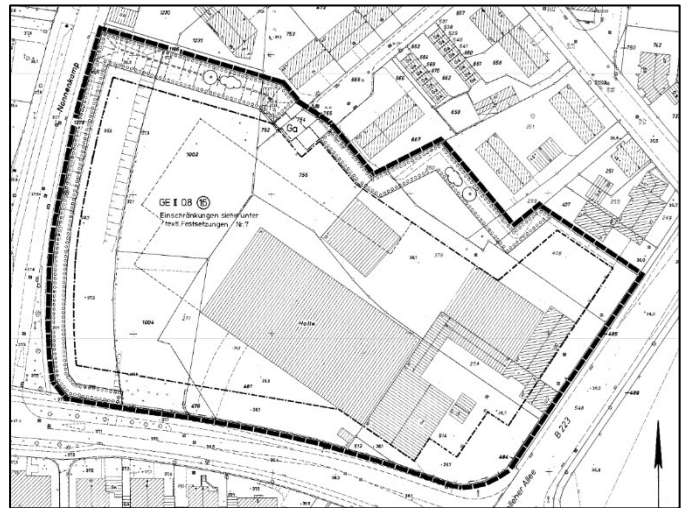
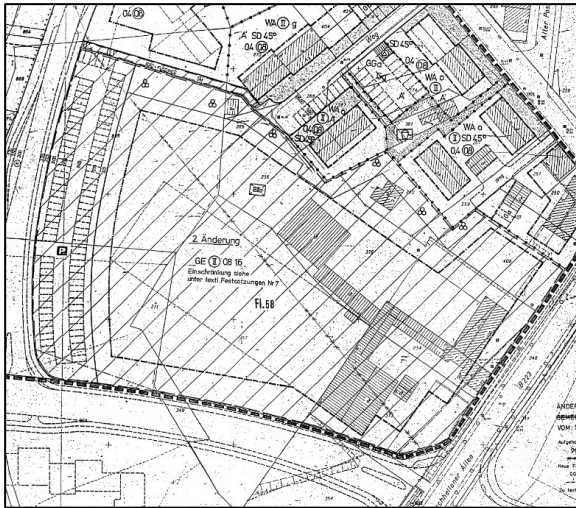


Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 11 Abschnitt 3 mit Rechtskraft vom 10.10.1975 (links) und 2. Änderung vom 21.06.1997 (rechts)

Im weiteren Verfahrensverlauf gab es im Jahr 2002 eine vereinfachte Änderung, in deren Zuge im nordwestlichen Planbereich die Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ geändert worden ist.

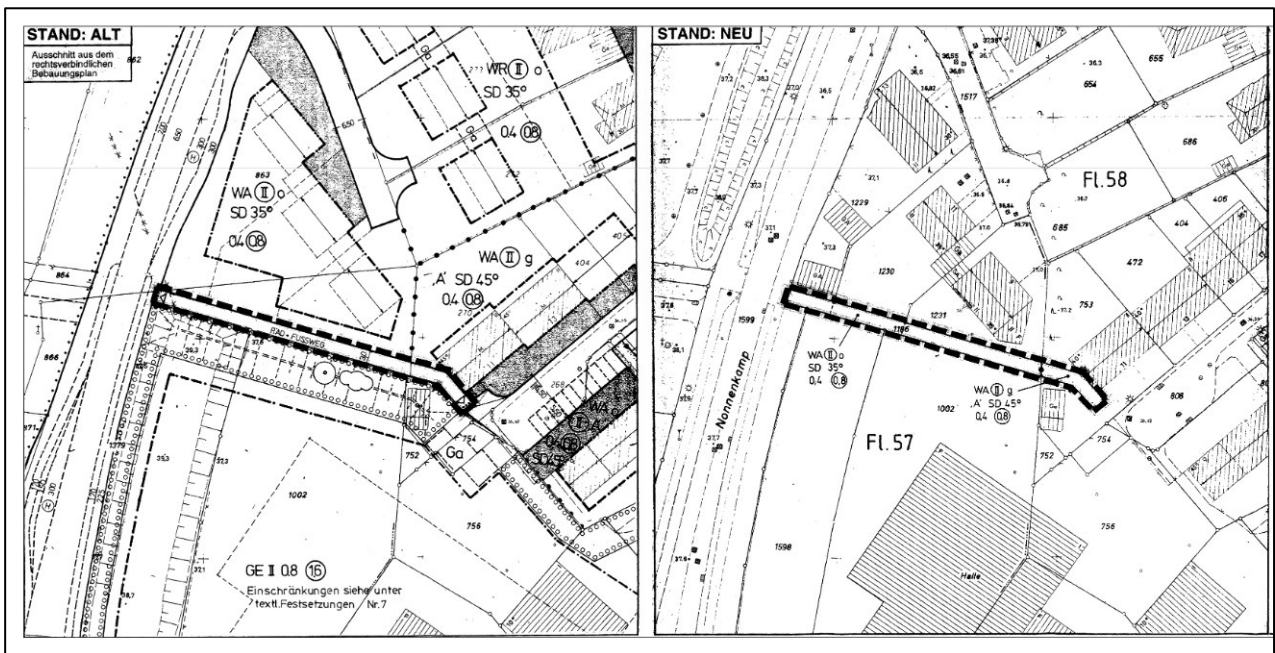


Abb. 3: 2. Vereinfachte Änderung vom 19.01.2002 des Bebauungsplans Nr. 11 Abschnitt 3

Für den Teil 2 gilt der Bebauungsplan Nr. 11 Abschnitt 2 mit Rechtskraft vom 19.11.1975. Dieser setzt für den betreffenden Planbereich ein Kerngebiet fest.

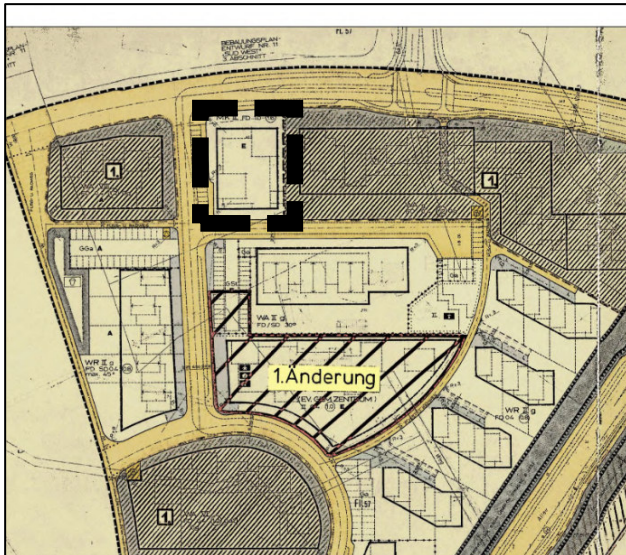


Abb. 4 Bestehender Bebauungsplan Nr. 11 Abschnitt 2 für den Teil 2 mit Rechtskraft vom 19.11.1975

#### 4.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Dorsten

Das 2021 politisch beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Dorsten (Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten) dient der gezielten Steuerung des Einzelhandels und erfasst die zentralen Versorgungsbereiche, Nebenzentren und Nahversorgungszentren. Der Vorhabenstandort ist nicht Teil eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. Gleichwohl befindet sich der Vorhabenstandort in siedlungsintegrierter Lage im südlichen Stadtgebiet von Dorsten. In diesem Fall findet die Ausnahmeregel des Landesentwicklungsplanes Anwendung.<sup>6</sup>

Im Einzugsgebiet des Vorhabens sind daher 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). Das Edeka-Vorhaben wird bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Dorsten aus 2021 benannt. Hierbei wird dem verlagerten Betrieb eine wichtige Aufgabe zur wohnungsnahen Versorgung zugesprochen.

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.

#### 4.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des durch ordnungsbehördliche Verordnung vom 04.05.1998 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Holsterhausen / Üfter Mark“, Wasserschutzzone III C. Das Durchdrörtern oder Schwächen des Bottroper Mergels durch Brunnenbohrungen oder Tiefgrabungen ist genehmigungspflichtig.

<sup>6</sup> Siehe auch Kapitel 4.2 Landesentwicklungsplan (LEP) Abschnitt „zu Ziel 6.5-2 und 6.5-7“

## 4.7 Starkregen

Für Starkregenereignisse stellt die Starkregengefahrenhinweiskarte 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 Regenergeignis auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden können.

## 5. Städtebauliches Konzept

Das Vorhabengebiet **Teil 1** dient der städtebaulichen Qualifizierung der Siedlungsbereiche an der Kirchhellener Allee / An der Seikenkapelle. Es ist vorgesehen, neben der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im östlichen Vorhabenbereich des Bebauungsplans eine ergänzende Wohnnutzung zu entwickeln. Die Wohnbebauung soll bedarfsgerecht realisiert und Raum für unterschiedliche Typologien bieten, damit individuelle Nachfragen und Interessen einer späteren Bewohnerschaft berücksichtigt werden.

Im östlichen Bereich des Vorhabengebietes ist mit direkter Lage an den vorhandenen Straßen Kirchhellener Allee und An der Seikenkapelle die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes beabsichtigt. Die Zufahrt zur Einzelhandelseinrichtung erfolgt von der Straße An der Seikenkapelle. Auf dem für die Ansiedlung des Lebensmittelmarkts vorgesehenen Grundstücksteil mit einer Größe von ca. 1,05 ha soll ein Gebäude mit einer Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> errichtet werden. Das Marktgebäude wird in eingeschossiger Bauweise errichtet. Zur Unterbringung notwendiger Neben- und Sozialräumen wird ein untergeordneter Teil in einer Größe von ca. 355 m<sup>2</sup> in zweigeschossiger Bauweise errichtet. Neben dem eigentlichen Lebensmittelmarkt werden die betriebsnotwendigen Nutzungen und Anlagen, wie Stellplätze (112 Stellplätze), Anlieferung und Abstellflächen für Einkaufswagen berücksichtigt. Ergänzend sind auf der Südseite im Bereich des Cafés mit Außenterrasse Fahrradstellplätze vorgesehen. Auf der Fläche der Stellplatzanlage werden ebenfalls Behindertenparkplätze sowie Mutter-Kind-Parkplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten integriert. Zudem sollen die Mitarbeiterstellplätze von den Besucherstellplätzen getrennt werden (vgl. Kapitel 9). Die Vorhabenplanung sieht gegenüber der westlich anschließenden Wohnbebauung die Anlage eines Grünstreifens vor, der einen städtebaulich wünschenswerten Puffer zwischen den beiden Nutzungen darstellt.

Die geplanten Wohnflächen sind im westlichen Vorhabenbereich vorgesehen. In Orientierung zur Straße Nonnenkamp soll ein Angebot an Mehrfamilienhäusern dem Straßenverlauf folgend in gegliederter und aufgelockerter Bauweise geschaffen werden. Das geplante Wohngebiet wird über eine neu auszubauende private Verkehrsstraße erschlossen, die an zwei Punkten an den westlich gelegenen Nonnenkamp anschließt. Die Erschließung der geplanten Gebäude erfolgt von der zuvor genannten Privatstraße und wird durch fußläufige Anbindungen ergänzt.

Die geplante Wohnbebauung ist in zweigeschossiger Bauweise geplant. Ein weiteres Geschoss, welches kein Vollgeschoss ist, ist je nach Architektur denkbar. Insgesamt sind derzeit sieben Gebäude vorgesehen, in denen nach derzeitigen Planungsstand 47 Wohneinheiten generiert werden könnten. Bei den derzeit gewählten Gebäudetypen kann



in den geplanten Gebäuden eine Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 4.000 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Im **Teil 2** sollen die bestehenden baulichen Anlagen planungsrechtlich bestätigt werden. Die Nutzungen werden durch den heutigen Lebensmittelmarkt und einer stabilen Wohnnutzung in dem vorhandenen Gebäudekörper geprägt. Nach Umsiedlung des Lebensmittelmarktes soll die Erdgeschosszone weiterhin gewerblich, bzw. alternativ durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden. Daher sind Ansiedlungen von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel nicht beabsichtigt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeschlossen. Eine konkrete Nachfolgenutzung ist jedoch bisher nicht definiert.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeine Wohngebiete**

Entsprechend den Planungszielen werden die Bauflächen für den Vorhabenbereich des geplanten Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Ziel, auf den Flächen in Nachbarschaft des Lebensmittelmarktes ergänzend zum umgebenden Bestand zukünftig eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Auf diese Weise soll u. a. Familien aber auch jüngeren Altersgruppen sowie Best-Agern zukünftig Wohnraum in Dorsten-Hardt angeboten werden und somit eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Stadtteils und Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen erfolgen. Im Sinne einer ergänzenden Nutzung ist daneben auch eine Nutzung einzelner Gebäude bzw. Geschosse mit wohnergänzenden Nutzungen zur Ausübung von freien Berufen oder für nicht störende Handwerksbetriebe denkbar.

Um ungewollte Beeinträchtigungen im Baugebiet zu vermeiden, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in dem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe für Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ ausgeschlossen. Aufgrund der Eigenart des Plangebietes würden sich die vorgenannten Nutzungen sowohl flächenmäßig als auch funktional nicht in den Bereich einfügen. Zusätzlich sind damit eine unverträgliche Belastung durch Verkehr und Immissionen nicht zu befürchten. Räume für freiberufliche Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO sind jedoch weiterhin zulässig.

#### **Mischgebiet**

Für den heute an der Straße An der Seikenkapelle ansässigen Edeka-Markt Weierstahl ist der neue Standort im Bereich Teil 1 vorgesehen. Nur an einem neuen Standort bietet sich die Möglichkeit einer Modernisierung und Vergrößerung des Marktes, um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden. Daher ist die Verlagerung beabsichtigt.

Für den heutigen Standort existiert bisher noch keine konkrete Nachfolgenutzung. Daher ist die planungsrechtliche Sicherung notwendig. Mit der vorhandenen und verbleibenden Prägung durch Wohnen in den Obergeschossen und einer gewünschten ergänzenden Nutzung im gewerblichen Bereich soll die Teilfläche 2 daher als Mischgebiet festgesetzt werden.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In dem geplanten Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht zulässig. Aufgrund ihres zu erwartenden Störgrades und ihrer hohen Flächenbedarfe passen die Nutzungen nicht zum Zielkonzept der städtebaulichen Planung. Zudem kann zusätzlicher Verkehr innerhalb des Plangebietes herausgehalten und damit eine zusätzliche Belastung der Wohnnutzung innerhalb der Mischgebiete und der benachbarten Wohngebiete vermieden werden.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wird vermieden, dass diese aufgrund ihres in der Regel hohen Bedarfes nach Fläche und ihrer hohen Zahlungskraft andere Gewerbebetriebe, wie Büronutzungen oder nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe bzw. Flächen für Wohnnutzung, verdrängen. Auch wird die angestrebte städtebauliche Konzeption mit der Fokussierung von Einzelhandelsnutzungen auf das geplante und bestehende Fachmarktzentrum durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in dem festgesetzten Mischgebiet abgebildet.

In dem festgesetzten Mischgebiet sind des Weiteren „Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe“ generell nicht zulässig.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe können für diese Mischgebiete unerwünschte Trading-Down Effekte durch Verdrängungsprozesse oder Verzerrungen des Boden-/ Mietpreisgefüges auftreten. Zudem kann es bei der Ansiedlung zu Problemen bei der städtebaulichen Integration solcher Stätten und Störungen des Ortsbildes kommen. Mit der generellen Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben wird dem Schutzanspruch der Bewohner in den Teilen der Mischgebiete, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind und denen der benachbarten Wohngebiete Rechnung getragen. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen kann zudem zusätzlicher Verkehr innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Straßen vermieden werden.

### **Sondergebiet**

Die Fläche, auf der die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes erfolgen soll, wird auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Sondergebiet „Einzelhandel für die Nahversorgung“ festgesetzt. Weitergehend wird definiert, dass als Nutzung großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von mind. 900 m<sup>2</sup> und max. 1.700 m<sup>2</sup> zulässig sind. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Nebensortimente sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Zur Definition der zulässigen Sortimente wird die „Dorstener Liste“ (Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten 2021, S. 68-70) genutzt.

Demnach gelten als Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-/Konditorei-/Metzgereiwaren, Reformwaren)
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-/Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
- Medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
- Schnittblumen, Blumengebindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
- Zeitschriften und Zeitungen

Durch die differenzierte Festsetzung der Verkaufsfläche nach Sortimenten ist gewährleistet, dass an dem Standort nur großflächige Lebensmittelläden mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt angesiedelt werden, die den Nahversorgungsstandort stärken und zu dessen langfristiger Sicherung beitragen.

Aufgrund der Beschränkung auf die projektierte maximale Verkaufsfläche ist zudem sichergestellt, dass negative Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Dorsten und darüber hinaus, wie in der Auswirkungsanalyse dargestellt, nicht erfolgen werden.

*„Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.*

*Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.*

*Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).*

*Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt 4,6 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit deutlich unterschreiten. Je nach Standortlage fallen die Umverteilungsquoten jedoch unterschiedlich hoch aus.*

*Tendenziell am stärksten von dem Vorhaben betroffen ist, die Zone 2. Hier ist im Worst Case von Umsatzrückgängen in Höhe von etwa 4,6 % auszugehen, womit der kritische Schwellenwert deutlich unterschritten wird. 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.*

*Für die Zone 1 bewegen sich die Umsatzrückgänge unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. €, sodass diese Standortlagen von dem Vorhaben nicht*

*spürbar betroffen sein werden. Diese Standortlagen sind vor allem deswegen kaum betroffen, weil hier keine typgleichen/typähnlichen Anbieter ansässig sind die in einem unmittelbaren Wettbewerbsverhältnis stehen.*

*Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes aus der Rückholung bisheriger Kaufkraftabflüsse generieren wird, wurden überschlägig die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Händelstraße unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ermittelt. Für die untersuchten Einzelhandelslagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ergeben sich überschlägige Umsatzumverteilungsquoten von maximal rd. 3 bis 5 %, welche den kritischen Schwellenwert deutlich unterschreiten. Die Angebote im ZVB Innenstadt Dorsten weisen ein gesamtstädtisches Einzugsgebiet auf und werden auch in Verbindung mit anderen Besuchsanlässen (Shopping, Dienstleistungen) aufgesucht. Es besteht demnach nur partiell für die Einwohner im Einzugsgebiet von Edeka ein identischer Besuchsanlass. Das NVZ Händelstraße speist seinen Umsatz vor allem aus dem zugeordneten Nahbereich, welcher von dem Einzugsgebiet des Vorhabens sehr deutlich abweicht. Ein Umschlagen von wettbewerblichen Effekten in Wirkungen städtebaulicher Art können demnach ausgeschlossen werden. Insgesamt stellen die untersuchten Standortlagen leistungsfähige Einzelhandelsstandorte dar, welche ihre jeweilige Funktion in vollem Umfang erfüllen können. Faktisch werden die Wirkungen außerhalb des Einzugsgebiets zudem geringer ausfallen, da noch mehr Standorte betroffen sein werden und sich die Vorhabenwirkungen auf „mehr Schultern“ verteilen werden. 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.*

*Das Erweiterungsvorhaben trägt maßgeblich zur Absicherung des Anbieters und zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Einzugsgebiet und im unmittelbaren Nahbereich bei. Aus den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten ist der Edeka-Markt fußläufig zu erreichen. Mit der Realisierung des Edeka-Erweiterungsvorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass in Bezug auf die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. U.E. wird das Umsiedlungs- und Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, die Nahversorgungssituation zukunftsfähig abzusichern, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zu Gunsten großzügigerer Verkehrsflächen entsprochen wird. Ein aktuell bestehendes Versorgungsdefizit im Stadtteil Hardt sowie der westlichen Feldmark wird durch das Vorhaben behoben.*

*Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachs von rd. 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen 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. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.<sup>7</sup>*

---

<sup>7</sup> Die Kirchhellener 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. 37-39.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die mögliche Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (GH max.) gemäß § 18 BauNVO mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.

Technische Aufbauten dürfen die zulässige Bauhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten, wenn die technischen Einrichtungen einen Abstand von 1,0 m von der jeweiligen Dachvorderkante aufweisen.

### Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet wird mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe über NHN die ergänzende Errichtung eines dritten Nichtvollgeschosses ermöglicht.

Für die Wohnbebauung in exponierter Lage an der Kreuzung An der Seikenkapelle / Nonnenkamp sowie entlang der Straße Nonnenkamp wird eine GH max. von 49,5 m ü. NHN festgesetzt, sodass eine Gebäudehöhe von ca. 12 m ermöglicht wird und Spielraum für die Bebauung, beispielsweise in Form von einem betreuten Wohnangebot verbleibt. Berücksichtigt ist hierbei der bestehende Höhenunterschied zwischen den geplanten Wohnbauflächen und dem höhergelegenen Nonnenkamp (ca. 1,5 m). Für die Baufelder im inneren Bereich des Wohngebietes wird eine geringere maximale Gebäudehöhe von 48,00 m ü. NHN festgesetzt.

### Sondergebiet (Einzelhandel für die Nahversorgung)

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NHN beträgt für den Lebensmittelmarkt im Sondergebiet 45,00 m ü. NHN sowie 47,15 m ü. NHN im Eingangsbereich und ermöglicht damit eine Gebäudehöhe von ca. 8,5 m mit einem erhöhten Eingangsbereich von ca. 10,65 m. Die Festsetzung eröffnet einerseits die Möglichkeit, die wirtschaftlich sinnvolle Gebäudetypologie eines solchen Marktes zu sichern, gewährleistet aber andererseits auch die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen.

### Mischgebiet

Für die überbaubaren Grundstücksflächen wird die Gebäudehöhe mit 44,5 m ü. NHN bestandsorientiert festgesetzt.

### **Grund- und Geschossflächenzahl**

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Grund- bzw. Geschossflächenzahl getroffen. Die Festsetzung bietet die Möglichkeit, dass die Ziele des städtebaulichen Konzeptes mit der gebotenen Flexibilität umgesetzt werden können.

### Allgemeines Wohngebiet

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt, um eine der angestrebten Wohnform angemessene Grundstücksnutzung und bauliche Dichte zu gewährleisten. In dem für eine

Mehrfamilienhausbebauung vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet ist zudem eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Mit der Möglichkeit der Erhöhung soll die Unterbringung von Pkw in Tiefgaragen gefördert werden, so dass die nicht überbauten Flächen qualitativ hochwertig gestaltet werden können und nicht hauptsächlich der Herstellung privater Stellplatzflächen dienen. Gemäß § 21 a (5) BauNVO wird die Fläche der notwendigen Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen) nicht bei der Berechnung der GFZ berücksichtigt.

#### Sondergebiet (Einzelhandel für die Nahversorgung)

In dem Sondergebiet wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für die GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 2,0 festgesetzt. Die Festsetzung dient zum einen der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzbarkeit des Grundstückes und ist regelmäßig für Einzelhandelsvorhaben wegen der umfänglichen Versiegelungen für die Kundenstellplätze erforderlich. Sie stellt gleichermaßen sicher, dass ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen im Plangebiet für Pflanzmaßnahmen zur Verfügung gestellt wird.

Mit den im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen kann einerseits die Hochbauplanung auf den Grundstücken umgesetzt werden, andererseits verbleibt ein unversiegelter Grundstücksanteil in einer Größenordnung von mindestens 20 %, der zudem durch die Begrünungsfestsetzungen ergänzt wird, so dass insgesamt eine ausreichende Mindesteingrünung der Grundstücksfläche des Lebensmittelmarktes gewährleistet wird.

#### Mischgebiet

Als Maß der baulichen Nutzung werden gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt, um eine der angestrebten Nutzung angemessene Grundstücksnutzung und bauliche Dichte zu gewährleisten.

Insgesamt wird mit einer Abgrenzung der überbaubaren Flächen, einschließlich eines verträglichen Toleranzbereichs für die Baugebiete und mit den festgesetzten Kenndaten eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Bebauung gewährleistet.

### **6.3 Zahl der Vollgeschosse**

#### Allgemeines Wohngebiet

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer derartigen Geschossigkeit wird eine Bauweise ermöglicht, die mit ihrer Kompaktheit und einem günstigen Verhältnis zwischen Länge/Tiefe/Höhe und Volumen entsprechend zur Energieeinsparung beiträgt.

#### Sondergebiet

Für das Sondergebiet wird eine Geschossigkeit festgesetzt, die die Errichtung eines Marktes in eingeschossiger Bauweise ermöglicht. Da für den Baukörper untergeordnet ein Zwischengeschoss zur Unterbringung von Neben- und Sozialräumen vorgesehen ist, wird für diesen Gebäudeteil eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Bauweisen orientiert sich hierbei an dem festgelegten Vorhaben im VEP.

### Mischgebiet

Die Geschossigkeit im Mischgebiet orientiert sich am Bestand und wird mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

## **6.4 Bauweise**

### Allgemeines Wohngebiet

Für das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

### Sondergebiet

Die in dem sonstigen Sondergebiet festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: Das Gebäude ist in offener Bauweise zu errichten und darf eine Länge von 50 m überschreiten. Mit dieser Festsetzung kann der Baukörper des Lebensmittelmarktes in den geplanten Ausdehnungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden.

### Mischgebiet

Für das Mischgebiet wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, die der heutigen Bebauung entspricht und im Falle einer Überplanung und Neubebauung mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 (1) BauNVO).

## **6.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen**

Die Anlage von Stellplätzen in dem Allgemeinen Wohngebiet soll auf die überbaubaren Grundstücksflächen und speziell für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen beschränkt werden. Damit sollen Grundstücksrandbereiche, insbesondere im Übergang zur Nachbarbebauung und den im Norden vorgesehenen Grünflächen, von diesen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Daher wird gem. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zeichnerisch festgesetzten Flächen Nebenanlagen, außer Fahrradabstellanlagen und Mülltonnenstandorten, unzulässig sind.

Da innerhalb des Wohngebiets die Absicht besteht, die Errichtung von Geschosswohnungsbau vorzunehmen, wird für das Allgemeine Wohngebiet die Anlage von Tiefgaragen innerhalb des Plangebietes als zulässig erklärt. Mit der Unterbringung von Pkw in Tiefgaragen kann gewährleistet werden, dass die nicht überbauten Flächen qualitativ hochwertig gestaltet werden können und nicht hauptsächlich der Herstellung privater Stellplatzflächen dienen. Hierbei sind Tiefgaragen einschließlich deren Zufahrten in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind private Stellplätze zunächst in Tiefgaragen nachzuweisen. Oberirdisch werden zusätzlich Besucherparkplätze geschaffen.

Im Hinblick auf Fahrradabstellanlagen sind im Wohngebiet zwei oberirdischen Fahrradabstellgebäude für insgesamt 16 Fahrräder vorgesehen. Darüber hinaus sind in den Tiefgaragen insgesamt vier Fahrradkeller mit insgesamt 80 Fahrradabstellplätzen geplant, zudem sollen vor den Hauseingängen Abstellmöglichkeiten angeboten werden.

Innerhalb des geplanten Sondergebietes sind Stellplätze und Fahrradstellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Damit wird die Zielsetzung der Planung, Stellplätze für Kunden im vorderen Grundstücksbereich mit Anschluss an die Straße An der Seikenkapelle zu platzieren, umgesetzt. Garagen sind innerhalb des geplanten Sondergebietes aufgrund ihrer unerwünschten gestalterischen Auswirkung nicht zulässig.

### **Mischgebiet**

Für das Mischgebiet werden aufgrund der bemessenen Baugrenzen keine ergänzenden Regelungen hinsichtlich Stellplätze und Garagen getroffen. Stellplätze sind daher ohne Einschränkungen im gesamten festgesetzten Mischgebiet zulässig.

## **6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das Vorhabengebiet soll nach der Realisierung in der Hand des Vorhabenträgers verbleiben. Daher stellt das Wohngebiet eine in sich geschlossene Maßnahme dar. Aus diesem Grund soll die Erschließung privat gewidmet werden. Die für die Erschließung des Wohngebiets notwendigen Flächen als Ringerschließung werden daher gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB als Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind. Mit dieser Festsetzung wird die Funktion der Erschließung auch als Durchquerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gesichert.

Im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes verläuft in nordöstlicher Richtung eine Wegeverbindung, die an der Clemens-August-Straße mündet. Entlang dieser Trasse ist mit Anschluss an die Kanalisation die Entwässerung des Plangebietes vorgesehen. Zur Sicherung der Leitungsführung ist auf dieser Fläche ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der gleichen Widmung festgesetzt. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nicht um eine für Kraftfahrzeuge durchgehend befahrbare Anbindung an den Lebensmittelmarkt, die Einengung der Wegeverbindung soll ausschließlich eine Anbindung für den Rad- und Fußverkehr ermöglichen.

Als weitere Verbindung aus dem Vorhabengebiet in die nördlich angrenzende Wohnbebauung ist zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Fläche für den geplanten Lebensmittelmarkt eine fußläufige Verbindung mit Anschluss an die bestehende Stickerschließung vorgesehen. Die Sicherung der Wegeverbindung wird durch ein Geh- und Leitungsrecht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Die Wege werden durch Poller abgegrenzt.



## **6.7 Solarenergienutzung**

Ziel der Stadt Dorsten ist es im Rahmen der Bebauungsplanung einen planungsrechtlichen Rahmen verbindlich vorzugeben, wonach der Einsatz erneuerbarer Energien erleichtert und durch bauliche Maßnahmen bereits im Zuge der Realisierung des Vorhabens soweit vorbereitet wird, dass jederzeit der Anschluss z. B. von Sonnenkollektoren erfolgen kann.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB wird für baulich geeignete Gebäude (gilt nicht für Nebengebäude, Garagen) festgesetzt, dass Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auf mindestens der Hälfte der neu entstehenden Dachflächen zu installieren sind. Der beabsichtigte Lebensmittelmarktneubau wird in einer klimafreundlichen Bauweise errichtet, die unter anderem auch die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit ca. 100 kWp auf dem Dach des Gebäudes vorsieht. Diese ermöglicht die Nutzung von Sonnenenergie und trägt somit zu einem ressourcenschonenden und nachhaltigen Marktbetrieb bei. Die Größe der Photovoltaikanlage wird dabei nach einer möglichst hohen Eigenverbrauchsquote des erzeugten Stroms dimensioniert und richtet sich dementsprechend nach der Größe der Verkaufsfläche.

Ausnahmen von der Solarenergienutzung können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke), bzw. wenn diese zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise).

## **6.8 Verkehrsflächen**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Teil 1 ist ein Teilabschnitt der Straße Nonnenkamp bereits Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 11 „Dorsten-Südwest 3. Abschnitt 2. Änderung und setzt im Bereich der Straßenfläche Nonnenkamp eine Anpflanzfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB fest. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird diese Fläche zur vollständigen Überplanung des zuvor genannten Bebauungsplans in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche mit Grün-/Baumanteil zur Aufrechterhaltung der bestehenden Bepflanzung festgesetzt.

Die bestehende Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölzflächen auf der Böschung zum Nonnenkamp und der Grenze im westlichen Abschnitt der Straße An der Seikenkapelle sollen insbesondere unter Berücksichtigung des Baumbestandes als Konfliktvermeidungsmaßnahme erhalten bleiben.

## **6.9 Anschluss sonstiger Flächen an die Verkehrsflächen**

Die Anbindung des Lebensmittelmarktes soll im Bereich der Straße An der Seikenkapelle erfolgen. Zur Gewährleistung eines verkehrstechnisch sicheren Anschlusses in ausreichendem Abstand vom Kreuzungsbereich der Straßen An der Seikenkapelle/Kirchhellener

Allee wird der Ein- und Ausfahrtbereich an der Straße An der Seikenkapelle sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten definiert und festgesetzt.

## **6.10 Versorgungsflächen**

Zur Stromversorgung des Wohngebietes wird eine Ortsnetzstation der Westnetz GmbH errichtet. Der Lebensmittelladen wird über eine kundeneigene 10 kV Station mit Strom versorgt. Entsprechende Versorgungsflächen mit Zweckbestimmung Elektrizität werden im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

## **6.11 Grünordnerische Maßnahmen**

### Dachbegrünung

Hinsichtlich der Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen werden Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern von Gebäuden und Garagendächern sowie Tiefgaragen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Demnach sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung  $< 20^\circ$  der obersten Geschosse von Gebäuden sowie Nebenanlagen dauerhaft und flächendeckend mindestens zu 50 % und mindestens extensiv zu begrünen. Von der Verpflichtung zur Begrünung sind verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen.

### Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind intensiv mit Gehölzen der Liste A 3 und B 3 zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 35 cm, bei Baumpflanzungen ist eine durchwurzelbare Auflage von mindestens 85 cm herzustellen.

Die Begrünung von Flach- und Tiefgaragendächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation bzw. dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem trägt die vorgesehene Begrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und hat positive thermische Effekte für die Gebäude selbst (u. a. Kühleffekt im Sommer, Wärmedämmeffekt im Winter).

### Anpflanzen von Bäumen

Im Plangebiet werden Standorte zur Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Mit der Festsetzung wird der städtischen Stellplatzsatzung nachgekommen, dass auf privaten Stellplatzanlagen je angefangene 5 Stellplätze ein Einzelbaum zu pflanzen ist. Die Anpflanzungen sollen die Stellplatzanlage mit Grün gliedern, beleben und den Eindruck einer großen versiegelten Fläche abmildern. Zudem sollen sie die Verschattung fördern, so dass sich die versiegelten Flächen nicht so stark aufheizen; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte). Mit dieser Festsetzung werden sowohl

die Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung erfüllt, als auch die Vorgaben der Landesbauordnung berücksichtigt. Zudem dienen die Anpflanzungen zur Eingrünung des Wohngebietes und des Lebensmittelmarktes sowie als Schutzpflanzung für die angrenzende Wohnbebauung.

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind als Laubbäume mit adäquaten Qualitäten (3 x verpflanzte Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und Ballen und Stammumfang von mind. 18-20 cm) entsprechend der Pflanzlisten zu pflanzen und mit Gehölzen und bodendeckenden Kleingehölzen zu unterpflanzen. Für jeden Baumstandort ist eine Pflanzfläche von 6,0 m<sup>2</sup> herzustellen und ein durchwurzelbares Volumen von 12 m<sup>3</sup> auch unterhalb von Stellplatz- und Fahrspurbefestigung nach aktuellen FLL-Richtlinien für Baumpflanzungen bereitzuhalten. Offene Baumscheiben sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Anpflanzstandorten darf im Rahmen der Ausführungsplanung geringfügig abgewichen werden. Grenzabstände gemäß §41 NachbG NW sind zu berücksichtigen.

Die festgesetzten Bäume innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche »M1« sind entsprechend der Liste A 2 zu pflanzen und mit Gruppen aus standortheimischen Sträuchern entsprechend der Liste B 2 zu unterpflanzen.

Die festgesetzten Bäume innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen »M2« sind entsprechend der Liste A 1 zu pflanzen und mit Gruppen aus standortheimischen Sträuchern entsprechend der Liste B 1 zu unterpflanzen.

Die festgesetzten Bäume innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen »M3« und der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze sind entsprechend der Liste A 3 zu pflanzen und mit Gruppen aus standortheimischen Sträuchern entsprechend der Liste B 1 zu unterpflanzen. Zu beengte Flächen können auch mit nicht standortheimischen Gehölzen und bodendeckenden Kleingehölzen der Liste B 3 bepflanzt werden.

Die Pflanzenliste wurde anhand der KlimaArtenMatrix für Stadtbaumarten und -sträucher (KLAM-Stadt) hinsichtlich Trockentoleranz und Winterhärte zusammengestellt. Die Gehölze im Bereich der Überflutungsmulde sollen darüber hinaus eine hohe bis (im Einzelfall) mittlere Überflutungstoleranz aufweisen.

## **Pflanzenliste Bäume**

### **Liste A 1 groß- bis mittelkronige Laubbäume**

Spitzahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Winterlinde	Tilia Cordata

### **Liste A 2 Sonderstandort Überflutungsfläche**

Grau-Erle	Alnus Incana
-----------	--------------

### **Liste A 3 klein- bis mittelkronige Laubbäume**

Feldahorn	Acer campestre
Blumenesche	Zraxinus ornus
Gefüllt blühende Vogelkirsche	Prunus avium „Plena“
Mehlbeere	Sorbus aria

Und weitere vergleichbare, standortheimische Laubbäume einschließlich geeigneter siedlungstypischer Baumarten.

## **Pflanzenliste Sträucher**

### **Liste B 1 standortgerechte, lebensraumtypische Gehölze**

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Und weitere vergleichbare standortheimische Laubgehölze.

## Liste B 2 Sonderstandort Überflutungsfläche

Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarkii
Seidiger Hartriegel	Cornus stolonifera
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Brombeere	Rubus fruticosus agg.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Und weitere vergleichbare standortheimische Laubgehölze.

## Liste B 3 Gehölze und bodendeckende Kleingehölze

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Färberginster	Genista tinctoria
Rispen Hortensie	Hydrangea paniculata „Early Sensation
Straurose	Rosa “Schneewitchen”
Deutzie	Deutzia x rosea
Großblumige Johanniskraut	Hypericum „Hidcote“
Zwergliguster	Ligustrum vulgare „Lodense“
Fingerstrauch „Manchu“	Potentilla fructiosa “Manchu”
Bodendecker Rose	Rosa “Max Graf”
Rosa Zwerg-Spiere	Spirea jap. „Little Princess“

Und weitere vergleichbare Gehölze, Kleingehölze und Bodendecker.

### Anpflanzflächen

Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes sowie als Schutzpflanzung für die angrenzende benachbarte Wohnbebauung sind die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Anpflanzflächen »M1-M3« mit Sträuchern der entsprechend zugeordneten Pflanzliste zu bepflanzen. Vorhandene Vegetationsstrukturen sind soweit möglich in die Pflanzungen einzubinden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Fläche »M1« ist mit Gehölzen der Liste B 2 zu bepflanzen. Die »M1« Fläche dient zudem der Entwässerung, daher sind gesonderte Anpflanzungen vorzunehmen.

Die Flächen »M2« sind mit Gehölzen der Liste B 1 zu bepflanzen. Dies dient der Eingrünung des Wohngebietes und der Stellplatzanlage.

Die Flächen »M3« sind mit Gehölzen und bodendeckenden Kleingehölzen der Listen B 1 und B 3 zu bepflanzen. Dies dient der Eingrünung des Verbrauchermarktes und der Stellplatzanlage.

## 6.12 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Schallschutzwand

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Kapitel 9) ist in der zeichnerisch festgesetzten Fläche aufgrund der Sportlärmimmissionen des Bolzplatzes über die gesamte Länge eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form der Errichtung einer Schallschutzwand in einer Mindesthöhe von 41,7 m über NHN und einer Länge von 36,0 m parallel zur Ostseite des Bolzplatzes umzusetzen. Dies entspricht einer Wand mit einer Höhe von 3,0 m über Grund. Diese muss ein Luftschalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufzuweisen.

### Schalldämm-Maße

Um einen ausreichenden Schutz von Wohn- und Arbeitsräumen zu gewährleisten, werden Schalldämm-Maße festgesetzt. Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle. Der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  ist in der Planzeichnung dargestellt.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes Bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten;

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

### 6.13 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ein Bezug der Wohneinheiten erst zulässig, wenn die aktive Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand) vollständig hergestellt ist.

### 6.14 Festsetzung der Höhenlage

Gemäß § 9 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 21 BauGB werden in der Planzeichnung Maximalhöhen in Metern über Normalhöhennull der festgesetzten Erschließungsanlagen bzw. Stellplatzanlagen sowie Minimalhöhen der Erdgeschosse festgesetzt. Die festgesetzten Höhen der Stellplatzanlage können bei Endausbau um bis zu 20 cm unterschritten werden.

In den folgenden Geländeschnitten wird das zukünftige Gelände und der Umgang mit den Höhenunterschieden zwischen Wohngebiet und Sondergebiet, zur Straße Nonnenkamp und auch zu den angrenzenden Flurstücken dargestellt. Unverhältnismäßig starke Geländesprünge werden vermieden. Zusätzlich wird die geplante Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet im Vergleich zur umgebenden Bestandsbebauung ersichtlich.





Abb. 5: Geländeschnitte (ohne Maßstab), Quelle: Thieken Architekten & Ingenieure (2024)

## 6.15 Gestalterische Festsetzungen

Als gestalterische Festsetzung nach § 89 BauO NRW wird festgesetzt, dass im Bereich des Sondergebietes freistehende Werbeanlagen (z. B. eine Werbetafel) nur an der Stätte der Leistung und an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit einer maximalen Gesamthöhe von 6,0 m (42,1 m ü. NHN) und einer beidseitig nutzbaren Ansichtsfläche von jeweils maximal 14 m<sup>2</sup> am Standort 1 und mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m (37,3 m ü. NHN) und einer beidseitig nutzbaren Ansichtsfläche von jeweils maximal 1,0 m<sup>2</sup> am Standort 2 zulässig sind. Der vorgesehene Standort der Werbetafel ist in der Planzeichnung im Bereich der Kreuzung der Straßen Kirchhellener Allee und An der Seikenkapelle im Südosten des Sondergebietes verortet, ein Hinweisschild ist an der Zufahrt zur Stellplatzanlage verortet. Für Werbeanlagen an Gebäuden gilt die Regelung, dass diese höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite, jedoch maximal 8,00 m einnehmen dürfen.

Zur Vermeidung erheblicher optischer Beeinträchtigungen sind bewegliche (laufende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame) sowie Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe von Gebäuden unzulässig.

Zur Gestaltung der Einfriedungen wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Einfriedungen, die an öffentliche oder private Verkehrs- bzw. Grünflächen angrenzen, nur als Laubhecken zulässig sind. Angrenzend an öffentliche oder private Verkehrsflächen darf die Höhe der Hecke im Vorgartenbereich 1,20 m nicht überschreiten. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer aus Holz oder anderen natürlichen Materialien zulässig. Diese sind im Vorgartenbereich nur bis zu 1,00 m Höhe an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig. Die Einfriedungen sind auf dem Grundstück eines jeden Baukörpers einheitlich auszuführen. Eingangstüren und -tore, die zu den Einfriedungen gehören, sind in derselben Art und Höhe auszuführen, wie die Einfriedung selbst.

Vorgärten und Eingangsbereiche der Mehrfamilienhäuser sind mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen. Als nicht begrünt im Sinne dieser Festsetzung gelten insbesondere solche Flächen, die als Steingärten, flächige Aufschüttungen oder Auffüllungen mit Sand, Split, Kies, Steinen oder vergleichbaren, nicht organischen Materialien ausgeführt werden.



Auf der als Stellplatzanlage gekennzeichneten Fläche im Sonstigen Sondergebiet sind Überdachungen, beispielsweise durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie, aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Gemäß § 48 Absatz 1a BauO NRW besteht die Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen auf Stellplatzanlagen mit mehr als 35 Stellplätzen bei Nichtwohngebäuden. Unter anderem entfällt die Pflicht, wenn ihre Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird aus gestalterischen Gründen die Festsetzung getroffen, dass Überdachungen unzulässig sind. Stellplatzanlagen sind gemäß textlicher Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB stattdessen mit Bäumen zu überstellen und einzugrünen sind (vgl. Kapitel 6.11). Es wird je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein Einzelbaum innerhalb der Stellplatzfläche oder den angrenzenden Randflächen gepflanzt, womit sowohl die Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung erfüllt, als auch die Vorgaben der Landesbauordnung berücksichtigt werden. Der Planbereich befindet sich in einem wohnbaulich geprägten Umfeld und an einer exponierten Lage an der Kreuzung Kirchhellener Allee / An der Seikenkapelle, somit würde der gewünschte offene Charakter des Vorhabens durch Überdachungen der Stellplatzanlage gemindert werden. Aus gestalterischen und klimatischen Gründen wird eine offene Stellplatzfläche mit Gehölzpflanzungen vorgesehen, welche Hitzeinseln vermindert, zur Verbesserung des lokalen Klimas beiträgt und den Eindruck einer großen befestigten Fläche abmildert.

## **7. Kennzeichnungen**

Auf dem Grundstück befand sich eine Betriebstankstelle und ein Werkstattbereich. In den Voruntersuchungen wurden u.a. erhöhte BTEX-Gehalte in der Bodenluft festgestellt. Im Zuge der Baureifmachung wurden unter fachgutachterlicher Begleitung die Erdtanks entfernt und die Fläche entsiegelt (siehe Kapitel 12). Im Baugebiet wurden alle bekannten Öltanks entfernt und die bekannten Verunreinigungen dekontaminiert. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass geringfügige Verunreinigungen verblieben sind. Werden bei Tiefbauarbeiten Auffälligkeiten festgestellt, sind die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen und die Stadt Dorsten zu informieren, um das weitere Vorgehen festzulegen.

## **8. Verkehr**

### **8.1 Erschließung**

Die Teilfläche des Lebensmittelmarktes ist direkt an das öffentliche Straßennetz über die Straße An der Seikenkapelle angebunden. Über diese Anbindungen kann die Stellplatzfläche des Lebensmittelmarktes angefahren werden. Im Kunden- und Besucherverkehr ergibt sich an einem Normalwerktag ein Verkehrsaufkommen von 1.082 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr. In der Spitzenstunde sind dies 101 Kfz/h im Zielverkehr bzw. 104 Kfz/h im Quellverkehr. Die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes umfasst 112 Stellplätze, darunter zwei Behindertenparkplätze sowie vier breitere Eltern-Kind-Parkplätze und fünf

Mitarbeiterstellplätze. Jeder 3. Stellplatz wird mit der Leitungsinfrastruktur auf die Elektromobilität vorbereitet. Zudem sind zwei Ladestationen mit insgesamt vier Stellplätzen vorgesehen.

Weitere fußläufige Wegeverbindungen bestehen im nördlichen Bereich zu dem geplanten Wohngebiet nördlich des Lebensmittelmarktgebäudes und im Nordwesten über eine Verbindung zur Clemens-August-Straße.

Das geplante Wohngebiet ist durch eine Privatstraße an den Nonnenkamp angebunden. Im Rahmen der Straßenausbauplanung wird der bestehende Höhenunterschied zwischen dem Nonnenkamp und der Vorhabenfläche detailliert geplant und durch Modellierung überwunden.

Die Privatstraße ist als Ringerschließung geplant und gliedert das Wohngebiet in zwei Abschnitte. Von daher liegt ein Anbindungspunkt ca. auf mittlerer Höhe des Verlaufs des Nonnenkamp, der zweite befindet sich im nördlichen Randbereich des Wohngebietes. Die Privatstraße weist mindestens eine Breite von 6,0 m auf, so dass die verkehrstechnischen Anforderungen (Schleppkurven Müllfahrzeug und Rettungsfahrzeuge) erfüllt sind.

Die Unterbringung von privaten Pkws erfolgt aufgrund des geringen Platzangebotes in Tiefgaragen. Hierbei werden auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bzw. ein Anteil von Stellplätzen für E-Autos berücksichtigt. Oberirdisch sind entlang der Privatstraße in Längs- und Senkrechtaufstellung 27 Stellplätze berücksichtigt, die als Besucherstellplätze genutzt werden.

Neben den bereits angesprochenen Wegeverflechtungen zu der benachbarten Teilfläche des Lebensmittelmarktes ist innerhalb des Wohngebietes ein eigenständiges Wegenetz mit Aufenthaltsbereichen geplant.

Das Plangebiet ist mit dem ÖPNV über die unmittelbar am Plangebiet liegenden Bushaltestellen „Nonnenkamp“ mit den Buslinien 278 (Gahlener Str. – ZOB – Kreskenhof) und 188 (ZOB – Gladbeck) sowie „Am Jahnplatz“ mit der Buslinie X42 (ZOB – Bottrop-Kirchhellen-Oberhausen) zu erreichen.

## **8.2 Verkehrsgutachten**

Im Zuge der Qualifizierung der Planung wurde frühzeitig eine gutachterliche Einschätzung der verkehrlichen Situation und der Auswirkungen erstellt (Ambrosius Blanke, 2023). Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist der Nachweis einer angemessenen Verkehrerschließung zu erbringen. Hierzu ist die Vorbelastung der umgebenden Knotenpunkte zu ermitteln und mit den Neuverkehren der geplanten Nutzungen zu maßgebenden Prognose-Verkehrsbelastungen zu überlagern.

Zur Beschreibung der bestehenden Verkehrssituation wurden im August 2021 an den Knotenpunkten

- Kirchhellener Allee / An der Seikenkapelle / In der Miere,
- An der Seikenkapelle / Nonnenkamp und
- Clemens-August-Straße / Nonnenkamp

in den Zeiträumen zwischen 7.00 und 9.00 Uhr am Morgen sowie zwischen 15.00 und 18.00 Uhr am Nachmittag Verkehrszählungen durchgeführt. Darüber hinaus wurde ein

„Corona-Faktor“ berücksichtigt, um mögliche coronabedingten Einflüsse auf das Verkehrsgeschehen abzudecken. Auch die geplante Umstrukturierung der Clemens-August-Straße wurde betrachtet. Hier wird angenommen, dass 80% des Kfz-Verkehrs verlagert und über die Straßen Nonnenkamp und An der Seikenkapelle bis zur Kirchhellener Allee geführt werden.

#### Kirchhellener Allee / An der Seikenkapelle

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen verdeutlichen, dass in allen Knotenzufahrten mit den zugrunde gelegten Grünzeiten angemessene Verkehrsqualitäten gewährleistet werden können. Die Verkehrsqualität ist in beiden Spitzenstunden sowohl in der Vorbelastung als auch in der Prognose zumindest als gut (Stufe B) zu bezeichnen. Der Schwellenwert einer ausreichenden Verkehrsqualität von 70 sec/Fz mittlerer Wartezeit wird in allen Verkehrsströmen bzw. Signalgruppen deutlich unterschritten. Bedingt durch die geplanten Nutzungen werden sich die Verkehrsbelastungen in den betroffenen Verkehrsströmen zwangsläufig erhöhen. Diese Zunahmen der Kfz-Frequenzen führen jedoch nur zu geringen Zunahmen der mittleren Wartezeiten. In der Gesamtbetrachtung führt das geplante Vorhaben mit den zugrunde gelegten Zusatzverkehren zur keiner grundsätzlich veränderten Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes.

#### Clemens-August-Straße / Nonnenkamp

Die größte mittlere Wartezeit in einer der Zufahrten liegt in der Vorbelastung in der Morgenspitze bei 8,5 sec/Fz und in der Nachmittagsspitze bei 8,3 sec/Fz. Durch die geplanten Vorhaben werden sich die Kfz-Frequenzen am Knotenpunkt zwangsläufig erhöhen. Dies hat jedoch nur geringe und kaum spürbare Auswirkungen auf die Wartezeiten, die sich in der Prognose in der Morgenspitze auf 9,0 sec/Fz und in der Nachmittagsspitze auf 8,9 sec/Fz nur geringfügig und kaum spürbar erhöhen. Die Verkehrsqualität ist in beiden betrachteten Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag sowohl in der Vorbelastung als auch in der Prognose zumindest als gut (Stufe B) zu bezeichnen. Der Knotenpunkt Clemens-August-Straße / Nonnenkamp ist auch unter den Prognose-Verkehrsbelastungen als deutlich ausreichend leistungsfähig einzustufen.

#### An der Seikenkapelle / Nonnenkamp

Die größte mittlere Wartezeit in einer der Zufahrten liegt in der Vorbelastung in der Morgenspitze bei ca. 11 sec/Fz und in der Nachmittagsspitze bei ca. 10 sec/Fz. Durch die geplante Nutzungen werden sich die Kfz-Frequenzen am Knotenpunkt zwangsläufig erhöhen. Dies hat jedoch nur geringe und kaum spürbare Auswirkungen auf die Wartezeiten, die sich in der Prognose in der Morgenspitze und in der Nachmittagsspitze auf ca. 12 sec/Fz nur geringfügig und kaum spürbar erhöhen. Die Verkehrsqualität ist in der Vorbelastung in der Spitzenstunde am Morgen als gut (Stufe B) und am Nachmittag als ausreichend (Stufe D) und in der Prognose in beiden Spitzenstunden zumindest als ausreichend (Stufe D) zu bezeichnen. Der Knotenpunkt An der Seikenkapelle / Nonnenkamp ist auch unter den Prognose-Verkehrsbelastungen mit der bestehenden Regelungsart „rechts vor links“ als deutlich ausreichend leistungsfähig einzustufen.

#### An der Seikenkapelle / Zufahrt Lebensmittelmarkt

Für die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes An der Seikenkapelle / Zufahrt Lebensmittelmarkt wird eine Vorfahrtregelung mit jeweils kombinierten Fahrspuren in allen Zufahrten zugrunde gelegt:

In der Betrachtung der Einzelströme ergeben sich in beiden Abbiegeströmen bei der Ausfahrt vom Lebensmittelmarkt und im Linksabbiegestrom von der Straße An der Seikenkapelle aus westlicher Richtung mit mittleren Wartezeiten von deutlich weniger als 10 sec/Fz nur sehr geringe Werte. Die Mehrzahl der ein- und abbiegenden Verkehrsteilnehmer kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die Verkehrsqualität in diesen Verkehrsströmen ist sowohl in der Morgenspitze als auch in der Nachmittagspitze als sehr gut (Stufe A) zu bezeichnen.

In der Betrachtung der wartepflichtigen Verkehrsströme als Mischströme liegen die mittleren Wartezeiten bei deutlich weniger als 10 sec/Fz und somit in einer sehr guten Verkehrsqualität (Stufe A). Die Kapazitätsreserven betragen für die Zufahrt Lebensmittelmarkt mehr als 480 Fz/h und für die westliche Zufahrt An der Seikenkapelle mehr als 1.400 Fz/h. Der Knotenpunkt An der Seikenkapelle / Zufahrt Lebensmittelmarkt ist unter den Prognose-Verkehrsbelastungen mit einer Vorfahrtregelung als deutlich ausreichend leistungsfähig einzustufen.

Für den Lebensmittelmarkt ergibt sich insgesamt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.112 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr. Dieses setzt sich wie folgt zusammen: Im Kunden- und Besucherverkehr an einem Normalwerktag ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von 1.082 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr. In der Spitzenstunde sind dies 101 Kfz/h im Zielverkehr bzw. 104 Kfz/h im Quellverkehr. Hinzu kommt der Beschäftigtenverkehr mit 22 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr sowie der Lieferverkehr mit 8 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr, davon 40 % Pkw und 60 % Lkw.

#### Fazit

Abschließend ergeben sich aus rein verkehrstechnischer Sicht unter Berücksichtigung der dargestellten Grundlagen und Berechnungsannahmen keine Bedenken gegen die geplanten Entwicklungen.

### **9. Immissionsschutz**

Zum Schutz der bestehenden Wohngebäude außerhalb des Plangebietes und zum Schutz empfindlicher Nutzungen im Plangebiet ist die Prognose und Beurteilung der Schallimmissionen, die durch den Einzelhandelsstandort und durch Verkehr im öffentlichen Raum verursacht werden, erforderlich. Der Einfluss des westlich des Plangebietes liegenden Bolzplatzes und des schulischen Parkens wird ebenfalls in Bezug auf seine Geräuschemissionen im Plangebiet durch das Ingenieurbüro Stöcker (2024) beurteilt.

#### Verkehrslärm:

Im südlichen Bereich des Plangebietes Teil 1 werden in den Kreuzungsbereichen An der Seikenkapelle / Nonnenkamp und An der Seikenkapelle / Kirchhellener Straße erwartungsgemäß die höchsten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm mit bis zu 69 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts prognostiziert. Im dem westlichen Bereich (Planung Wohnbebauung) berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeines Wohngebiet) werden damit im südlichen Bereich um bis zu 7 dB tags und 8 dB nachts überschritten. Fassaden des 1. Obergeschosses der Wohngebäude mit Ausrichtung zu den Straßen An der Seikenkapelle und Nonnenkamp weisen die höchsten Immissionen mit bis zu 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts auf. Straßenabgewandt und bei den zurückliegenden Plangebäuden werden an den Fassaden Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) tags

und 47 dB(A) nachts prognostiziert. Aus den Parkbewegungen auf der Stellplatzanlage der Schule sind keine Konflikte aus Lärm zu erwarten. Für die Außenwohnbereiche gilt der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) tags, erst bei einem Beurteilungspegel von > 62 dB(A) ist im Außenbereich jedoch von unzumutbaren Störungen der Kommunikation auszugehen. Im straßenabgewandten Bereich sind Beurteilungspegel von < 55 dB(A) zu erwarten, bei Ausrichtung der Außenwohnbereiche zu den Straßen Nonnenkamp oder An der Seikenkapelle werden Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) prognostiziert. Damit liegen alle Außenwohnbereiche bei unter 62 dB(A), es sind keine Konflikte aus Lärm zu erwarten.

Im Bebauungsplan Nr. 249, Teil 2 werden Beurteilungspegel bis zu 60dB(A) tags und 50 dB(A) nachts prognostiziert. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten. In möglichen Außenwohnbereichen werden Beurteilungspegel bis zu 60 dB(A) prognostiziert. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiet von 60 dB(A) tags eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet passive Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen festgesetzt. Die Auslegung des passiven Schallschutzes erfolgt durch die Festsetzung von Bereichen gleicher maßgeblicher Außenlärmpegel.

#### Veränderung der Verkehrslärmimmissionen außerhalb des Plangebietes durch die Planung:

Es kommt aufgrund des Planvorhabens an den exemplarisch untersuchten Immissionsorten zu Erhöhungen der Beurteilungspegel von bis zu 1,2 dB tags und 0,6 dB (Kreuzungsbereich Nonnenkamp / An der Seikenkapelle) nachts. An den untersuchten Fassaden der Bestandsbebauung liegen die Beurteilungspegel bereits im Prognose-Nullfall tags und nachts über den Orientierungswerten der DIN 18005 (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts für WA, 50 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts für WR). Die als gesundheitlich bedenklich geltenden Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden auch im Prognose-Planfall unterschritten. Die planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms ist hinnehmbar.

#### Sportlärm:

Die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchV werden an Fassaden der westlichen Gebäude der geplanten Wohnbebauung während des kritischen Zeitraums Sonntag mittags überschritten. Um die Immissionsrichtwerte einzuhalten, ist daher aktiver Lärmschutz als Wand in unmittelbarer Nähe der Sportlärmemissionen am Bolzplatz notwendig. Die Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3 m über Grund und einer Länge von 36 m verläuft parallel zur Ostseite des Bolzplatzes. Die Wand muss ein Luftschalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen. Die Wand kann reflektierend ausgeführt werden. Unter der Voraussetzung der Errichtung einer Lärmschutzwand werden an den Immissionsorten der Plangebäude die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten und innerhalb der Ruhezeit Sonntag mittags 13 – 15 Uhr für allgemeines Wohngebiet) eingehalten.

### Gewerbelärm:

Aufgrund der Vorhabenplanung und des vorgelegten Betriebskonzeptes werden unter Beachtung, dass für die Stellplatzanlage die Fahrgassen asphaltiert ausgeführt und die Stellplätze im nördlichen Bereich als Mitarbeiterstellplätze ausgewiesen werden, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tages- und Nachtzeit an allen Immissionsorten nicht überschritten. Es sind auch keine Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen zu erwarten.

Folgende Maßnahmen sind notwendig:

- Für die Stellplatzanlage werden asphaltierte Fahrgassen angesetzt,
- Stellplätze im nördlichen Bereich sind ausschließlich als Mitarbeiterstellplätze vorzusehen
- Einkaufswagen-Einstellplätze sind im nördlichen Bereich (Mitarbeiter-Stellplätze) auszuschließen,
- Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen.

Aus gewerblichem Lärm (Gesamtlärm aus Vorbelastung bzw. bestehendem Gewerbe und der Zusatzbelastung aus zukünftig geplantem Gewerbe) sind damit keine Konflikte zu erwarten.

### Fazit:

Unter Beachtung der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ist der Bebauungsplan realisierbar. Es sind keine Konflikte zu erkennen.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung des im Vorhabengebiet anfallenden Schmutzwassers kann über die vorhandene Kanalisation im Mischverfahren erfolgen. Das gesamte Vorhabengebiet **Teil 1** soll hierbei an die Kanalisation im Bereich der Clemens-August-Straße angebunden werden.

Aufgrund einer sanierten Altlast mit Auffüllungen sowie der nahezu vollständig versiegelten Parkplatzfläche des Nahversorgers ist eine Versickerung von Niederschlagswasser kaum möglich. Hinsichtlich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser ist daher ebenfalls der Anschluss über Regenwasserkanäle an die bestehende Kanalisation beabsichtigt. Zudem wird durch einen Überflutungsnachweis sichergestellt, dass die Überflutung bis zum 100-jährigen Regenereignis auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten wird. Auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes wird ein Überflutungsvolumen von ca. 190 m<sup>3</sup> auf der Stellplatzfläche vorgehalten. Im Bereich der Wohnbebauung befindet sich in der nördlichen Anpflanzfläche eine Überflutungsfläche mit einem Rückhalteraum von > 130 m<sup>3</sup>. Im gesamten Plangebiet wird darüber hinaus eine mindestens extensive Dach- und Tiefgaragenbegrünung festgesetzt, insbesondere um Regenwasser zu speichern und Abflussspitzen zu reduzieren.

Die Fläche **Teil 2** ist entwässerungstechnisch im Bestand bereits an die Kanalisation in der Straße An der Seikenkapelle angebunden.

Der Lebensmittelladen wird über eine kundeneigene 10 kV Station mit Strom versorgt. Für die Versorgung der Mehrfamilienhäuser wird eine Ortsnetzstation errichtet.

Außerhalb des Plangebietes verlaufen die Erdgashochdruckleitungen L.-Str. 3003 und L.-Str. 3033 mit einer Schutzstreifenbreite von 3,0 m beidseitig der Leitungssachse. Der Schutzstreifen wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen in Beton sind nicht zulässig.

## **11. Belange des Umweltschutzes**

### **11.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil (Teil 2) dieser Planbegründung.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen untersucht. Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung und zur Kompensation von Eingriffen sowie unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Immissionsschutz keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

### **11.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Bauleitplanung abzuhandeln. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Dieser Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Inanspruchnahme der Flächen und ihrer Biotopfunktion wird durch die im Rahmen des Umweltberichtes vorgenommene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Darin erfolgen die numerische Bewertung des Ist-Zustands sowie die Prognose des Soll-Zustandes (gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans) anhand der zugehörigen Biotopwertliste.

Bei der Bewertung des Ausgangs- und des Planzustandes ergeben sich aus der Multiplikation der Fläche jedes Biototyps mit dem jeweiligen Biotopwert Gesamtflächenwerte für den Ausgangs- und den Planzustand, durch die das Ausmaß der erforderlichen Kompensation verdeutlicht wird. Das Bewertungsverfahren schließt bei der Bewertung dieses Vorhabens mit einem Biotopwertzuwachs ab. Damit sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Bewertung ist dem entsprechenden Kapitel des Umweltberichts zu entnehmen.

### 11.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Das unmittelbar geltende Recht der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 46 Abs. 7 BNatSchG setzt die Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) um und verlangt somit die Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben.

Eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wurde vom Büro GOEP LA LTD vorgenommen.

Durch den Verlauf der umgebenden Straßen (Kirchhellener Straße / B225, An der Seikenkapelle, Nonnenkamp) und begleitende Siedlungsbereiche (meist Mehrfamilienhausbebauung) ergibt sich eine Barrierewirkung für nicht flugfähige Tierarten (z.B. Amphibien, Reptilien). Durchgehende ökologische Leitlinien (z.B. Gräben, Feldhecken etc.) fehlen im näheren Umfeld. Der Baumbestand des Plangebietes besteht aus meist jüngeren bis etwa mittelalte Exemplare. Die Bäume der angrenzenden Flächen (Straßenbäume) erreichen ein mittleres bis höheres Alter (z.B. Platanen mit Stammumfängen zwischen 100 und 180 cm). Ein besonderes Potential an Baumhöhlen ließ sich nicht feststellen. Geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Alle Vegetationsbestände nehmen nur vergleichsweise geringe Flächenanteile (rund 12 %) im Geltungsbereich ein.

Die vor Ort festgestellte Ausprägung und der Zustand der Gebäude (hier vornehmlich das ehemalige Werkstattgebäude) ergab potenzielle Möglichkeiten der Nutzung von Einflugöffnungen oder Spaltenverstecken für Fledermäuse. Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Wochenstuben, Tagesverstecke oder Winterquartiere) sind zunächst nicht gänzlich auszuschließen. Auch im Hinblick auf Vögel ist von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Gebäudebrüter auszugehen. Dahingehend werden Maßnahmen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigungen (Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung) vorgeschlagen.

Es sind Vorkommen europäisch geschützter Arten und weitere nichtplanungsrelevante europäische Vogelarten im Vorhabenbereich und dessen Umfeld bekannt und/oder zu erwarten, das Vorhaben zeigt unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen jedoch keine erheblich negativen Auswirkungen auf diese Arten.

### 12. Altlasten

Das Plangebiet ist im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen unter der Bezeichnung 4307/2028 Getränkeherstellung / Tankanlagen, Kirchhellener Allee 100 als Altstandort registriert. Im Jahr 2015 wurde durch die HPC AG Duisburg<sup>8</sup> ein orientierendes Baugrund- und Altlastengutachten erstellt. Grundlage der seinerzeitigen Untersuchung war ein städtebauliches Konzept, welches die Inanspruchnahme des gesamten Planbereiches Teil 1 für eine gewerbliche Nutzung vorsah. Gemäß der historischen Recherche befand sich auf dem Grundstück eine Betriebstankstelle, diese war zum Zeitpunkt des Rückbaus der Gebäude außer Betrieb und die beiden Tanksäulen waren bereits rückgebaut. Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden im Bereich der ehemaligen Tankstelle erhöhte BTEX-Gehalte in der Bodenluft festgestellt, bei Versiegelung der Flächen geht jedoch keine Gefahr von der Altlast aus. Untersuchte Auffüllungen im Boden wiesen erhöhte PAK-

---

<sup>8</sup> Neubau eines EDEKA-Nahversorgungszentrums in Dorsten, Kirchhellener Allee -Orientierendes Baugrund- und Altlastengutachten-, HPC AG Duisburg, 12.06.2015



Gehalte und zum Teil auch Schwermetallgehalte auf. Eine Gefährdung des Grundwassers war generell aufgrund des niedrigen Grundwasserflurabstandes gegeben. Im Zuge der Baureifmachung wurden unter fachgutachterlicher Begleitung die beiden Erdtanks entfernt und die Fläche entsiegelt, wodurch die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser neu zu bewerten sind.

Im Baugebiet wurden alle bekannten Öltanks unter gutachterlicher Begleitung entfernt.<sup>9</sup> Die letzten bekannten Tankstellenbereiche wurden dekontaminiert. Der Waschplatz sowie angrenzende Verunreinigungen wurde ebenfalls unter gutachterlicher Begleitung saniert und die organoleptisch auffälligen Böden (Ölgeruch) ausgebaut und entsorgt.<sup>10</sup> 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 Verunreinigung ist eine Dekontamination aller bekannten Belastungen erfolgt. Es sind keine erhöhten Gehalte an Kohlenwasserstoffen und PAK EPA 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. Eine gezielte Versickerung durch die Auffüllungen ist gemäß Unterer Bodenschutzbehörde jedoch nicht gestattet.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen oder bei sonstigen Eingriffen im Boden weitere organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbung, Fremdmaterial) vorgefunden werden, die über das bekannte Maß hinausgehen, sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde sowie der Stadt Dorsten abzustimmen.

### **13. Kampfmittel**

Im Hinblick auf Kampfmittel liegt auf der Fläche des Sonstigen Sondergebietes, im Flurstück 889, ein Kampfmittelverdachtspunkt vor, dieser wird beseitigt. Ein zweiter Kampfmittelverdachtspunkt liegt außerhalb des Geltungsbereichs vor. Darüber hinaus besteht kein konkreter Kampfmittelverdacht. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **14. Denkmalpflege/Bodendenkmäler**

Bisher liegen keine Erkenntnisse zu möglichen Bodendenkmälern vor. Denkmäler sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

Da aus der Nähe archäologische Fundstellen bekannt sind, sind erste Bodenbewegungen zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen, etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern, etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich bei der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt

<sup>9</sup> Altlastensanierung Abschlussbericht, GTBM GmbH, 27.06.2023

<sup>10</sup> Ergänzende Sanierung Abschlussbericht, GTBM GmbH, 18.03.2024

Dorsten oder der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster zu melden. Außerdem ist der Fund gemäß §§ 16 und 17 DSchG mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### **15. Bergbauliche Einwirkungen**

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden zu sichern, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG AG in 45141 Essen, Im Welterbe 10, oder deren Rechtsnachfolger, Kontakt aufzunehmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **16. Bodenordnende Maßnahmen**

Für die Umsetzung des Vorhabens sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Das Teilstück der öffentlichen Straße Nonnenkamp befindet sich im Eigentum der Stadt Dorsten.

### **17. Kosten**

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen der Stadt Dorsten keine Kosten. Die Höhe der Unterhaltungsmaßnahmen der öffentlichen Verkehrsflächen wird im weiteren Verfahren festgelegt und geregelt.

Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und der Umsetzung der projektierten Maßnahmen werden von einem Investor getragen. Für die Stadt Dorsten entstehen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens.

## 18. Flächenbilanzierung

### Teil 1

Räumlicher Geltungsbereich	<b>rd. 18.072 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
davon Sonstiges Sondergebiet	rd. 10.488 m <sup>2</sup>	58,0 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	rd. 3.286 m <sup>2</sup>	
Allgemeines Wohngebiet	rd. 6.845 m <sup>2</sup>	37,9 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	rd. 2.720 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche	rd. 713 m <sup>2</sup>	3,9 %
Versorgungsfläche	rd. 30 m <sup>2</sup>	0,15 %

### Teil 2

Räumlicher Geltungsbereich	<b>rd. 1.963 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
davon Mischgebiet	rd. 1.963 m <sup>2</sup>	100 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	rd. 1.545 m <sup>2</sup>	

### Teil 3

Räumlicher Geltungsbereich	<b>rd. 27 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
davon Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	rd. 27 m <sup>2</sup>	100 %

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

  
Holger Lohse  
Technischer Beigeordneter