



Inhaltsverzeichnis

	Seite
46 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Dorsten Nr. 200 (1 + E) „Nahversorgungszentrum Rhade“ 1. Änderung und Erweiterung - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	135

Herausgeber: Stadt Dorsten – Der Bürgermeister – Bürgermeisterbüro
Halturner Straße 5, 46284 Dorsten, Telefon: 0 23 62 / 66 30 10, E-Mail: buergermeisterbuero@dorsten.de

Das Amtsblatt kann in der Stadtverwaltung – Bürgerbüro, in der Stadtbibliothek sowie in der Bücherei Wulfen -
eingesehen oder kostenlos abgeholt werden.

Zudem wird das Amtsblatt auf der Homepage der Stadt Dorsten www.dorsten.de veröffentlicht.

Hinweis zur Einsicht in aktuelle Sitzungsunterlagen:

Interessenten können die Unterlagen für den öffentlichen Teil von Ausschuss- und Ratssitzungen etwa
eine Woche vor dem Sitzungstermin während der Öffnungszeiten an folgenden Stellen einsehen:
Bürgermeisterbüro, Rathaus – Stadtbibliothek, VHS-Gebäude - Bücherei Wulfen, Gesamtschule

Zudem sind die öffentlichen Sitzungsunterlagen auf der Internetseite www.dorsten.de – Ratsinformationssystem
(<https://dorsten.more-rubin1.de>) ca. zwei Wochen vor Sitzungsbeginn hochgeladen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Dorsten Nr. 200 (1 + E)
„Nahversorgungszentrum Rhade“ 1. Änderung und Erweiterung
-Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat in seiner Sitzung am 05.11.2024 den Einleitungsbeschluss zum o. g. Bauleitplanverfahren gefasst.

Anlass und Ziel der Planung:

Ziel ist es, eine angemessene Verkaufsflächenerweiterung der vorhandenen Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum in Rhade zu realisieren. Für den ALDI-Markt ist eine Erweiterung der VKF von 751 m² auf max. 1.100 m², für den EDEKA-Markt von 1.349 m² auf 1.800 m² VKF vorgesehen. Voraussetzung ist die Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 200 „Nahversorgungszentrum Rhade“.

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. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der heute bestehenden Lebensmittelmärkte geschaffen werden, um v. a. die Integration der großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie die Erschließungssituation städtebaulich verträglich zu steuern.

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.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im nordwestlichen Stadtgebiet der Stadt Dorsten, im Stadtteil Dorsten-Rhade nördlich der Kreisstraße 13 / Erler Straße. Er umfasst die Flurstücke 1605, 1606 und Teile der Flurstücke 1109, 1117 und 1607 in der Gemarkung Rhade.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 15.900 m² und wird begrenzt durch:

- die nördliche Straßenbegrenzung der Erler Straße im Süden,
- die Ostgrenze des Flurstückes 1265 sowie ein 10 m breiter Stich nördlich der Flurstücke 1265 und 1066 im Westen,
- die Südgrenze des Flurstückes 1607 im Norden,
- und der Ostgrenze des Flurstückes 1109 im Osten

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind der Planurkunde zu entnehmen. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt zu großen Teilen auch den räumlichen Geltungsbereich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB dar, lediglich die Fuß- und Radanbindung in Richtung Westen, sowie die öffentliche Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 1117 sind nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) können die Planunterlagen mit der Vorentwurfsbegründung Teil I Allgemeiner Teil und Teil II Umweltbericht in der Zeit

vom 31.03.2025
bis einschließlich 05.05.2025

im Rathaus der Stadt Dorsten, Halterner Straße 5, 46284 Dorsten, im 2. OG des Haupttreppenhauses während der Dienststunden eingesehen werden:

montags bis donnerstags 08.00 – 16.00 Uhr
freitags 08.00 – 13.00 Uhr

Außerhalb der Dienstzeiten ist die Einsichtnahme nach mündlicher Vereinbarung möglich.

Die Planunterlagen werden zudem in das Internet eingestellt und sind über das zentrale Internetportal des Landes NRW <https://beteiligung.nrw.de/portal/dorsten/startseite> zugänglich. Diese Seite kann auch über www.dorsten.de/planbeteiligung erreicht werden.

Öffentliche Lesegeräte stehen in der Stadtbibliothek Dorsten und in der Bürger- und Schulmediathek „BiBi am See“ während der Öffnungszeiten zur Verfügung.

Neben dem Entwurf des Plans einschließlich der Begründung Teil I Allgemeiner Teil und Teil II Umweltbericht sind folgende Dokumente verfügbar, die umweltbezogene Informationen enthalten:

Art der vorhandenen Information	Urheber	Thematischer Bezug
3 Fachgutachten	<ol style="list-style-type: none">1. Erweiterung Nahversorgungszentrum Rhade Erler Straße 26, Dorsten-Rhade, Baugrund- und Versickerungsuntersuchungen Dr. Meinecke & Schmidt, Herten-Westerholt, Stand Juli 20242. Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 200 „Nahversorgungszentrum Rhade“ der Stadt Dorsten, Ingenieurbüro Dr. Knohl, Dorsten, Stand Juli 2024	<p>Erkundung der vorliegenden Boden- und Grundwasser-Verhältnisse und deren Bewertung aus bodenmechanischer Sicht. Aussagen zur Eignung des Bodens zur Versickerung von Niederschlagswasser.</p> <p>Nachweis der Verträglichkeit mit den umliegenden schützenswerten Nutzungen → an sämtlichen Immissionsorten werden die zulässigen Richtwerte unterschritten</p>

Umweltbericht inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	3. Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200 "Nahversorgungszentrum Rhade", 1. Änderung in Dorsten, Grünplan, Dortmund, Stand Juni 2024 4. Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200 (1 + E), Grünplan, Stand März 2025	Artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber planungsrelevanten Arten werden nicht vorbereitet Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, die Bilanzierung schließt mit einer positiven Biotopwertdifferenz ab, es sind keine externen Maßnahmen erforderlich
---	---	---

Stellungnahmen zum Vorentwurf des o. a. Planes können während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Stadt Dorsten, Planungs- und Umweltamt, Zimmer 208 vorgebracht werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Stellungnahme auf elektronischem Weg an planung-und-umwelt@dorsten.de zu übermitteln.

Über die Stellungnahmen, die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf abgegeben werden, entscheidet die Gemeindevertretung im Rahmen der Abwägung und damit in rechtmäßiger Erfüllung der ihr übertragenen Aufgaben. Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dies in öffentlicher Sitzung erfolgt und Stellungnahmen mit Namen, Adresse usw. somit auch Dritten - u. a. über das Ratsinformationssystem - im Internet zugänglich sind.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird der Entwurf erarbeitet und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 Bau GB durchgeführt. Gemäß § 4a Absatz 4 BauGB ist der Entwurf zur öffentlichen Auslegung des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal zugänglich zu machen. Zudem erfolgt eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Dorsten. Im Amtsblatt der Stadt Dorsten und auf der Internetseite der Stadt Dorsten wird auf die öffentliche Auslegung hingewiesen; zumeist enthält auch die örtliche Tageszeitung entsprechende Hinweise.

Dorsten, 18.03.2025

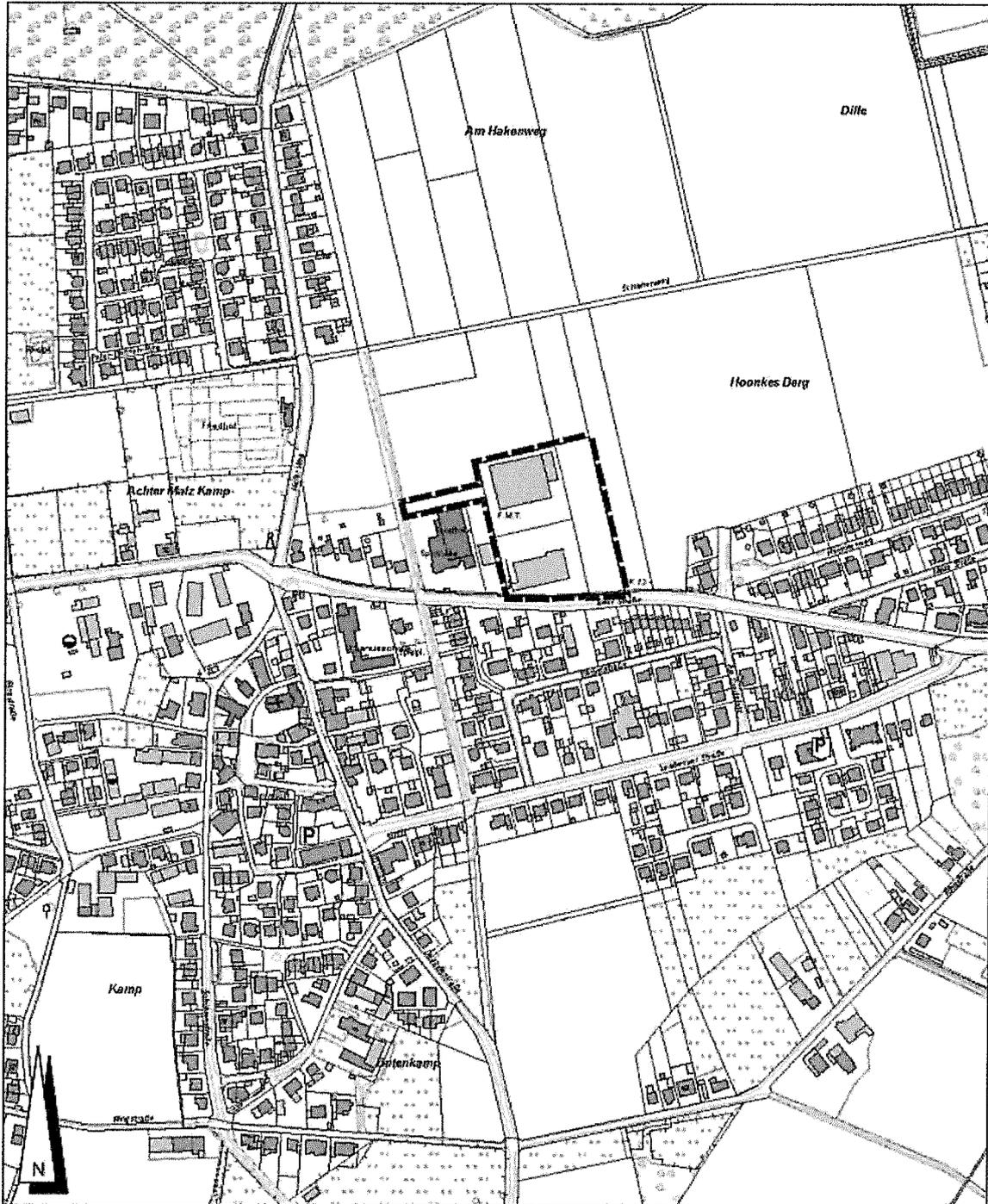
Der Bürgermeister
I.V.



Holger Lohse
Technischer Beigeordneter

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Dorsten Nr. 200 (1 + E)
"Nahversorgungszentrum Rhade", 1. Änderung + Erweiterung - Vorentwurf

Übersichtsplan



räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kartengrundlage: © Fachdienst 62 Kreis Recklinghausen

Maßstab 1 : 5.000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet SO "Einzelhandel für die Nahversorgung" dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment (Lebensmittelmarkt). Zur Definition der zulässigen Sortimente wird die "Dortzener Liste" (Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten 2021, S. 66-70) genutzt. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Nebensortimente sind auf maximal 10 % der Gesamtverkauffläche beschränkt.

Das Sondergebiet ist in zwei Teilflächen gegliedert.
Teilfläche SO 1
In der Teilfläche SO 1 sind Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe in Form von Discountern mit einer Verkaufsfläche von mindestens 900 m² und maximal 1.100 m² mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zulässig.

Teilfläche SO 2
In der Teilfläche SO 2 sind Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe in Form von Vollsortimentern mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m² und maximal 1.800 m² mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zulässig.

Zugeordnete Stellplätze und sonstige mit der Hauptnutzung verbundene Nebenanlagen sind zulässig.

2. Zulässige Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)
Im festgesetzten Sondergebiet SO "Einzelhandel für die Nahversorgung" sind im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 1 "Art der baulichen Nutzung" nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 10 BauNVO)
Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NNH) festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Gebäuhöhe, bzw. der oberste Dachabschluss einschließlich Antenne (OK).

Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf durch erforderliche untergeordnete technische Einrichtungen um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn die technischen Einrichtungen einen Abstand von 1,0 m von der jeweiligen Dachvorderkante aufweisen.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Bauweise abweichende Bauweise ist wie folgt definiert:
Die Bebauung ist in offener Bauweise zu errichten und darf eine Länge von 50 m überschreiten. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gemäß BauO NRW einzuhalten.

5. Solarenergieerzeugung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Die Stellplätze im mit Ⓛ gekennzeichneten Bereich sind mit Photovoltaikanlagen zu überdecken.

6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Schallschutzwand
Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Wand mit einem Durchgangsdämmmaß von 25 dB (A) in einer Länge von 17,00 m und Höhe von 2,50 m dauerhaft zu errichten oder gleichwertig zu ersetzen. Der untere Bezugspunkt orientiert sich an der Geländehöhe.

Die Schallschutzwand ist mit Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

7. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen
Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind als Laubbäume mit adäquaten Qualitäten (3 x verpflanzte Hochstämmen mit durchgehendem Leittrieb und Baithen und Stammumfang von mind. 18-20 cm) entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste oder vergleichbaren, standortheimischen Laubbäumen zu pflanzen. Für jeden Baumstandort ist eine Pflanzfläche von 6,0 m² herzustellen und ein durchwurzelbares Volumen von 12 m³ auch unterhalb von Stellplatz- und Fahrbahnbelag nach aktuellen FLL-Richtlinien für Baumpflanzungen bereitzustellen. Offene Baumscheiben sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Bekapern 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.

Klein- bis mittelgroße Laubbäume	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn in Sorten
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbere
	Prunus avium "Piana"	Gefüllte blühende Vogelkirsche

Und weitere vergleichbare Laubbäume einschl. geeigneter siedlungstypischer Baumarten.

7.2 Anpflanzflächen
Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Anpflanzflächen sind mit Sträuchern der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Gehölze und bodendeckende Kleingehölze	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Corylus avellana	Haselnuss
	Eurostylis europaeus	Pflaumerle
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Und weitere vergleichbare Kleingehölze.

7.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die im Plangebiet als zu erhaltende Bäume gekennzeichneten Bäume sowie die gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

8. Gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

8.1 Werbeanlagen
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen (z. B. Werbetafel) nur an der Stelle der Leistung und an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort mit einer maximalen Gesamthöhe von 8,50 m über Geländeoberkante zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes dürfen Werbeanlagen an Gebäuden höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite, jedoch maximal 8,00 m einnehmen.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind als Werbeanlagen unzulässig:
a) bewegliche (laufende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame),
b) Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe von Gebäuden.

8.2 Einfriedungen
Entlang der Eriker Straße sind Einfriedungen unzulässig.

8.3 Gestaltung privater Verkehrsflächen
Die private Verkehrsfläche ist mit einer wassergebundenen Wegedecke auszuführen.

Hinweise

1. Schutz von Bodendenkmälern

Erste Bodendenkmäler sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Spichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Bei Bodendenkmälern auftretende archäologische Bodendenkmäler (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen, etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern, etc.) oder Zeugnisse irdischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich bei der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt 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 Baufragten ist das Belassen 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.

2. Altlasten

Sollten bei Eingriffen in den Boden organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, Geruch, Fremdmaterialien) auftreten, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Stadt Dorsten abzustimmen.

3. Wiederverwendung des Bodenaushubs

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück bzw. im Bereich des Baugabietes wieder zu verwenden.

4. Kampfmittel

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdausbau auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bzw. die Stadt Dorsten zu verständigen.

5. Artenschutzmaßnahmen gem. § 44 BNatSchG

Die außerbaulichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können beim Planungs- und Umweltsamt der Stadt Dorsten, Hallener Straße 5 in 46289 Dorsten, eingesehen werden.

6. Bepflanzung

Vorhaben ist die Entfernung, Zerstörung oder schädigende Veränderung der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen. Ein Verstoß wird mit einem Bußgeldverfahren gem. § 86 Abs. 1 Nr. 21 BauGB geahndet.

7. Durchwurzelbare Bodenschicht

Die durchwurzelbare Bodenschicht (Grünflächenbereichen, Pflanzgruben von Bäumen) ist gemäß den Vorgaben der §§ 6 und 7 Bundesbodenschutzverordnung und der Vollzugshilfe zu §§ 6-8 BBodSchV Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden herzustellen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht. Extern angeliefertes Material hat die Vorsorgeweite der BBodSchV einzuhalten oder muss entsprechend der Ersatzbaustoffverordnung als Bodenmaterial der Klasse 0 oder Baggergut der Klasse 0 - BM-0 oder BG-0 eingestuft sein. Hierzu sind vor Anlieferung an der Baustelle entsprechende Analysen durchzuführen und die Analyseergebnisse der unteren Bodenschutzbehörde zur Freigabe vorzulegen. Ohne Freigabe durch die unteren Bodenschutzbehörde darf das Material nicht eingebaut werden.

8. Niederschlagswasser der befestigten Hofflächen

Für die befestigten Hofflächen besteht gemäß § 9 Entwässerungsatzung der Stadt Dorsten Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalsystem. Eine Versicherung von Niederschlagswasser der befestigten Hofflächen ist nicht zulässig.

9. Niederschlagswasser der unbelasteten Dachflächen

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen ist gem. § 51 a Landeswassergesetz zu vernickeln oder zu vernieseln. Das nicht als Brauchwasser genutzte Niederschlagswasser ist, je nach örtlichen Verhältnissen und unter Gewährleistung des höchstmöglichen Grundwasserschutzes, in Mäulden, Riggeln- oder Rohrversickerung, dezentral auf dem eigenen Baugrundstück, ordnungsgemäß zu entsorgen.

Es dürfen keine Dachentwässerungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden, damit über die Niederschlagswasserabfuhrung das Dachflächenwasser keine Schwermetalle ins Grundwasser eingetragen werden. Eine entsprechende Auflage sollte in die Baugenehmigung für zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen aufgenommen werden.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht blendend sein. Die Lichtdichte von Werbeanlagen soll 100 cd/m² nicht überschreiten. Die Beleuchtung von Werbeanlagen soll möglichst wenig kurzweilige Blauanteile enthalten. Die wahnehmbare Ausleuchtung soll daher 6000 K nicht überschreiten. Die Beleuchtung von Werbeanlagen soll im Regelfall in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ausgeschaltet sein. Ausgenommen ist der Betrieb der Werbeanlagen während der Öffnungszeiten, die als Hinweise auf Gewerbe oder Beruf am selben Ort dienen, z.B. Gastronomie, sowie Betrieb von Werbeanlagen während Sport- und Kulturveranstaltungen. Als weitere Ausnahmen gelten Werbeanlagen für systemrelevante Gewerbe, z.B. Apotheken-Notdienste, Krankenhäuser etc.

11. Lichtemissionen

Potenzielle Quelle für Lichtemissionen ist die Beleuchtung der Stellplatzanlagen und von Werbeanlagen, die auf die vorhandene Wohnbebauung an der Eriker Straße einwirken kann. Aus Rücksicht auf die Nachbarn ist die Beleuchtung von Werbeanlagen an den der Wohnbebauung zugewandten Seiten nach 22:00 Uhr auszuschalten. Außerdem ist zu beachten, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (Blendenschutzvorrichtung), um eine Belästigung mit Fernwirkung zu vermeiden. Zudem sind Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber Nachbarn ausbreiten und energieeffizient sind, z. B. Leuchtmitteltypen mit geringem UV-A-Lichtanteil im Lichtspektrum > 500 Nm, z. B. NaPflanzmittel (NAP).

12. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerbaulichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können beim Planungs- und Umweltsamt der Stadt Dorsten, Hallener Straße 5 in 46289 Dorsten, eingesehen werden.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO / EN Sondergebiet "Einzelhandel für die Nahversorgung"

Maß der baulichen Nutzung

OK max. 45,00 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter (m) über Normal-Höhen-Null (NNH) (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
GRZ 0,8 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse - zwingend

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

a abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
Zweckbestimmung: St
Stellplätze
gekennzeichnete Bereich zur Überdachung mit Photovoltaikanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

Verkehrsflächen

o öffentliche Straßenverkehrsfläche
p private Straßenverkehrsfläche
F+R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung = Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich

Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung Elektrizität

Grünflächen

p private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Schallschutzwand § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

o Erhalt von Bäumen
p Anpflanzen von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

FD Flachdach bzw. flach geneigtes Dach (Dachneigung 0° - 20°)
Standort für eine Werbetafel oder sonstige Werbeanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier von Baugabieten

Gestalterische Festsetzungen

FD Flachdach bzw. flach geneigtes Dach (Dachneigung 0° - 20°)
Standort für eine Werbetafel oder sonstige Werbeanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1)

Nachrichtliche Darstellungen, Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandsgebäude
Bauliche Erweiterung
Überdachung
Schallschutzwand
Parkplatzfläche
Überdachung durch PV-Anlage
Transformatorstation
Grünfläche
Fuß- und Radweg
Entwässerungsmulde
Baum
Werbeplan

Verfahrensnachweis

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am nach § 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches die Einleitung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten,
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlagen vom 26.07.2024 entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten,
Stadtmessungsamt
Techn. Dezernat
Technischer Beigeordneter

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten,
Planungs- und Umweltamt
städt. Baudirektor
Tiefbauamt
städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten,
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

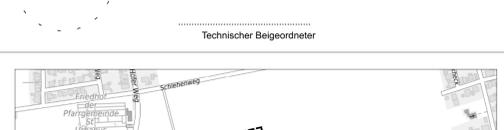
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ordtüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am auf die Dauer eines Monats vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.

Dorsten,
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - in der durch Eintragung geänderter Fassung - als Satzung beschlossen.

Dorsten,
Bürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ordtüblich bekanntgemacht worden.
Dorsten,
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter



STADT DORSTEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Dorsten Nr. 200 (1 + E) "Nahversorgungscenter Rhade" 1. Änderung + Erweiterung

Ausfertigung Maßstab: 1:500 Gemarkung Dorsten-Rhade Plan: 8

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

PlanZV i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW S. 444), in Kraft getreten am 31.07.2024



Stadt Dorsten
Der Bürgermeister



Vorentwurfsbegründung

Teil I Allgemeiner Teil

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Dorsten Nr. 200 (1 + E)**

**„Nahversorgungszentrum Rhade“
1. Änderung + Erweiterung**

März 2025

Inhalt

1.	Lage, Begrenzung und Größe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanbereiches	4
2.	Anlass, Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	4
3.	Jetzige Nutzung des Plangebietes	5
4.	Planverfahren	6
5.	Planerische Vorgaben und rechtliche Situation	6
5.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	6
5.2	Regionalplanung	7
5.3	Flächennutzungsplan der Stadt Dorsten	8
5.4	Bebauungsplanung	9
5.5	Wasserschutzgebiet	10
5.6	Starkregen	10
6.	Ausgangssituation Einzelhandel	10
6.1	Einzelhandelskonzept der Stadt Dorsten	10
6.2	Nachweis der Einzelhandelsverträglichkeit	11
7.	Städtebauliches Konzept	12
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
8.1	Art der baulichen Nutzung	13
8.2	Zulässige Vorhaben	14
8.3	Maß der baulichen Nutzung	15
8.4	Überbaubare Grundstücksfläche	16
8.5	Bauweise	16
8.6	Stellplätze und Nebenanlagen	16
8.7	Grünfläche	16
8.8	Solarenergienutzung	17
8.9	Verkehrsflächen	17
8.10	Versorgungsflächen	18
8.11	Grünordnerische Maßnahmen	18
8.12	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
8.13	Gestalterische Festsetzungen	20
9.	Verkehr	20
9.1	Erschließung	20
9.2	Verkehrsgutachten	21
10.	Immissionsschutz	22
11.	Ver- und Entsorgung	23

12. Belange des Umweltschutzes	24
12.1 Umweltprüfung / Umweltbericht	24
12.2 Eingriff in Natur und Landschaft.....	24
12.3 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	25
13. Altlasten	27
14. Kampfmittel	27
15. Denkmalpflege/Bodendenkmäler.....	27
16. Bodenordnende Maßnahmen	28
17. Kosten	28
18. Flächenbilanzierung.....	28

Begründung (Vorentwurf)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Dorsten Nr. 200, 1. Änderung +
Erweiterung
„Nahversorgungszentrum Rhade“

1. Lage, Begrenzung und Größe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im nordwestlichen Stadtgebiet der Stadt Dorsten, im Stadtteil Dorsten-Rhade nördlich der Kreisstraße 13 / Erler Straße. Er umfasst die Flurstücke 1605, 1606 und Teile der Flurstücke 1109, 1117 und 1607 in der Gemarkung Rhade.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 15.900 m² und wird begrenzt durch:

- die nördliche Straßenbegrenzung der Erler Straße im Süden,
- die Ostgrenze des Flurstückes 1265 sowie ein 10 m breiter Stich nördlich der Flurstücke 1265 und 1066 im Westen,
- die Südgrenze des Flurstückes 1607 im Norden,
- und der Ostgrenze des Flurstücks 1109 im Osten.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind der Planurkunde zu entnehmen. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt zu großen Teilen auch den räumlichen Geltungsbereich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB dar, lediglich die Fuß- und Radanbindung in Richtung Westen sowie die öffentliche Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 1117 sind nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Zudem wird eine neue Roteinfärbung bzw. Furtmarkierung der Gehwegüberfahrt entlang der Erler Straße (K 13) vertraglich geregelt.

2. Anlass, Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Bereits in der Rahmenplanung Rhade (2013) wird die nachhaltige Sicherung der Versorgungssituation im Stadtteil als Ziel formuliert. Den Lebensmittelmärkten EDEKA und ALDI kommt im Nahversorgungszentrum Rhade eine besondere Bedeutung zu, sie gelten als dorfkernnahe Magnetbetriebe.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 200 „Nahversorgungszentrum Rhade“ aus dem Jahr 2006, der für große Teile des Plangebietes gilt, wird die Verkaufsfläche (VFK) auf höchstens 2.100 m² (max. 1.350 m² für den Vollsortimenter und max. 750 m² für den Discounter) begrenzt. Mit Blick auf das Alter der baulichen Anlagen und den damit

verbundenen hohen Energiekosten sowie den sich wandelnden und steigenden Kundenansprüchen gilt es, die Immobilien und die Verkaufsfläche anzupassen. Vor allem ein diversifiziertes Warenangebot und eine weniger komprimierte Sortimentspräsentation erfordern eine Vergrößerung der Verkaufsflächen. Auch das veränderte Verbraucherverhalten und barrierefreie Bewegungsflächen für den Kunden bedingen Veränderungen an den Märkten. Dies soll durch die bauliche Erweiterung der Bestandsimmobilien ermöglicht werden.

Ziel ist es, eine angemessene Verkaufsflächenerweiterung der vorhandenen Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum in Rhade zu realisieren. Für den ALDI-Markt ist eine Erweiterung der VKF von 751 m² auf max. 1.100 m², für den EDEKA-Markt von 1.349 m² auf 1.800 m² VKF vorgesehen. Voraussetzung ist die Änderung + Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 200 „Nahversorgungszentrum Rhade“.

Im Ergebnis ermöglicht das Bauleitplanverfahren die städtebaulich verträgliche Sicherung und Neuausrichtung eines etablierten Nahversorgungsstandortes, der einen wichtigen Beitrag zum langfristigen Erhalt und zur Qualifizierung der wohnortnahen Grundversorgung leistet. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der heute bestehenden Lebensmittelmärkte geschaffen werden, um v. a. die Integration der großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie die Erschließungssituation städtebaulich verträglich zu steuern.

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.

3. Jetzige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist Teil des Nahversorgungszentrums Rhade. Auf der Fläche befinden sich zwei Lebensmittelmärkte: der Discounter ALDI liegt im vorderen Bereich an der Erler Straße, der Vollsortimenter EDEKA inklusive einer Bankfiliale im rückwärtigen Bereich. Dazwischen befindet sich eine Stellplatzanlage. Die Zu- und Ausfahrt liegt im östlichen Plangebiet an der Erler Straße (K 13). Zwischen Verkehrsfläche und ALDI-Markt befindet sich eine Grünfläche mit fünf Bäumen, auch der rückwärtige Bereich zur Plangebietsgrenze hin ist eingegrünt.

Bei den Gebäuden handelt es sich um eingeschossige Bauten. Der EDEKA-Markt ist mit einem Flachdach errichtet, welches mit Photovoltaik-Modulen ausgestattet ist. Die Anlieferungszone befindet sich an der östlichen Seite des Baukörpers. Der ALDI-Markt weist ein Satteldach auf, die Anlieferungszone befindet sich westlich des Gebäudes.

Das Umfeld des Plangebietes weist einen dörflichen Charakter auf, welcher insbesondere durch kleinteilige Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern mit privaten Gärten südlich der Erler Straße und Gemeinbedarfseinrichtungen im Westen geprägt ist. Westlich des Plangebietes liegt eine Fernmeldestelle, die Sporthalle Rhade sowie die Grundschule »Urbanusschule«. Auf der nördlichen und östlichen Seite des Plangebietes schließen sich

landwirtschaftlich genutzte Flächen am Ortsrand an. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 55,30 m ü. NHN und fällt nach Süden leicht ab.

4. Planverfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Die 1. Änderung + Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 200 »Nahversorgungszentrum Rhade« wird im Regelverfahren gemäß § 12 BauGB durchgeführt und schließt demnach die Erarbeitung eines separaten Umweltberichts gemäß § 2a BauGB mit ein. Die Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen gemäß §§ 3 und 4 BauGB in einem zweistufigen Verfahren. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Finalisierung des Vorentwurfes wurden mehrere Änderungen vorgenommen. Die Fachgutachten sowie der Umweltbericht beziehen sich daher auf einen veralteten Planstand und werden zur Entwurfsfassung überarbeitet.

5. Planerische Vorgaben und rechtliche Situation

5.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Stadt Dorsten ist in der zeichnerischen Darstellung zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum festgelegt.

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 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 aus Abschnitt 6.5 »Großflächiger Einzelhandel« zu berücksichtigen:

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.“¹

Nach dem Regionalplan Ruhr 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:

¹ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019: S. 70

- *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 1² und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

*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.¹³*

Das Planvorhaben befindet sich im bestehenden Zentralen Versorgungsbereich - Nahversorgungszentrum Rhade.⁴ Dem Erfordernis der Raumordnung wird entsprochen.

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.“¹⁵

Entsprechend der Analyse durch Stadt + Handel (2024) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst (vgl. Kapitel 6.2). Das Vorhaben ist demnach konform zu diesem Ziel des LEP.

Insgesamt ist das Planvorhaben kongruent zu den relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP NRW 2019.

5.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Ruhr ist am 28.02.2024 in Kraft getreten und legt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

² Neben den klassischen Innenstadtleitsortimenten zählen hierzu Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel, die gleichzeitig auch nahversorgungsrelevant sind.

³ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019: S. 70

⁴ Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten 2021: S. 30; 56 ff.

⁵ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019: S. 70

Gemäß Grundsatz 1.9-1 hat die bauleitplanerische Steuerung von Standorten für den Einzelhandel auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte zu erfolgen. Die Stadt Dorsten verfügt über ein abgeschlossenes Einzelhandelskonzept. Nach Grundsatz 1.9-2 soll der Standort an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sein. Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt in rd. 500 m westlicher sowie östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort.

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

5.3 Flächennutzungsplan der Stadt Dorsten

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dorsten stellt den Vorhabenbereich als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung »großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung« dar. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb des dargestellten Zentralen Versorgungsbereichs. Östlich und nördlich grenzt Fläche für die Landwirtschaft an, westlich befinden sich eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung »Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen« und eine gemischte Baufläche.

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf und regelt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Mit der 1. Änderung + Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Do Nr. 200 wird die Sondergebietsfläche um ca. 25 m nach Osten erweitert. Auf dieser Fläche werden sich lediglich die Zu- und Ausfahrt, Teile der Stellplatzanlage sowie der Anlieferung und begrünte Randbereiche befinden. Die Märkte selbst verbleiben in der im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietsfläche. Das Erweiterungsvorhaben der bestehenden Lebensmittelmärkte lässt sich unter diesen Voraussetzungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln.

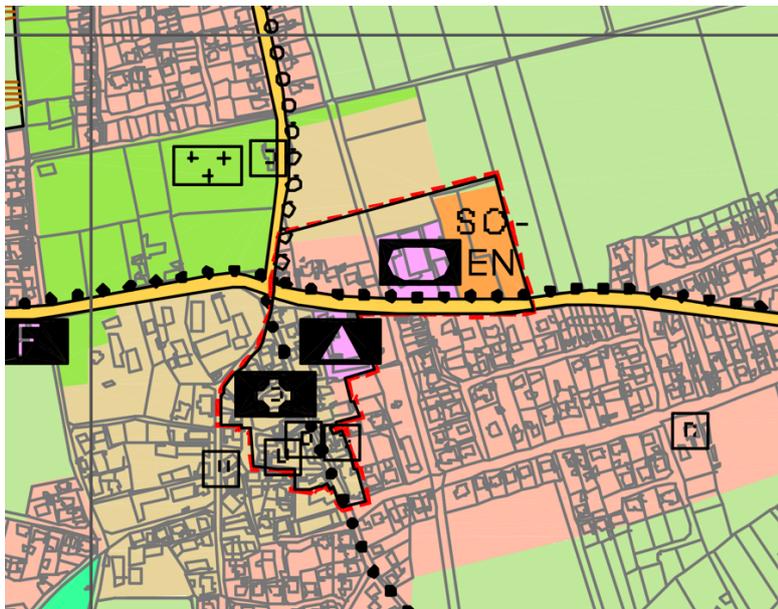


Abb. 1: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Dorsten

5.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des durch ordnungsbehördliche Verordnung vom 04.05.1998 festgesetzten Wasserschutzgebietes »Holsterhausen / Üfter Mark«, Wasserschutzzone III B.

5.6 Starkregen

Für Starkregenereignisse stellt die Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen für ein extremes Ereignis Wassertiefen von bis zu 0,5 m im Bereich der Randbegrünung und der Stellplatzanlage dar. Zudem wird Niederschlagswasser in der Mulde an der Erler Straße zurückgehalten.

Zur Aufnahme des anfallenden Regenwassers werden geeignete Rückhalteräume im Rahmen der Entwässerungsplanung vorgesehen.

6. Ausgangssituation Einzelhandel

6.1 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 Teil eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs (ZVB Nahversorgungszentrum Rhade).

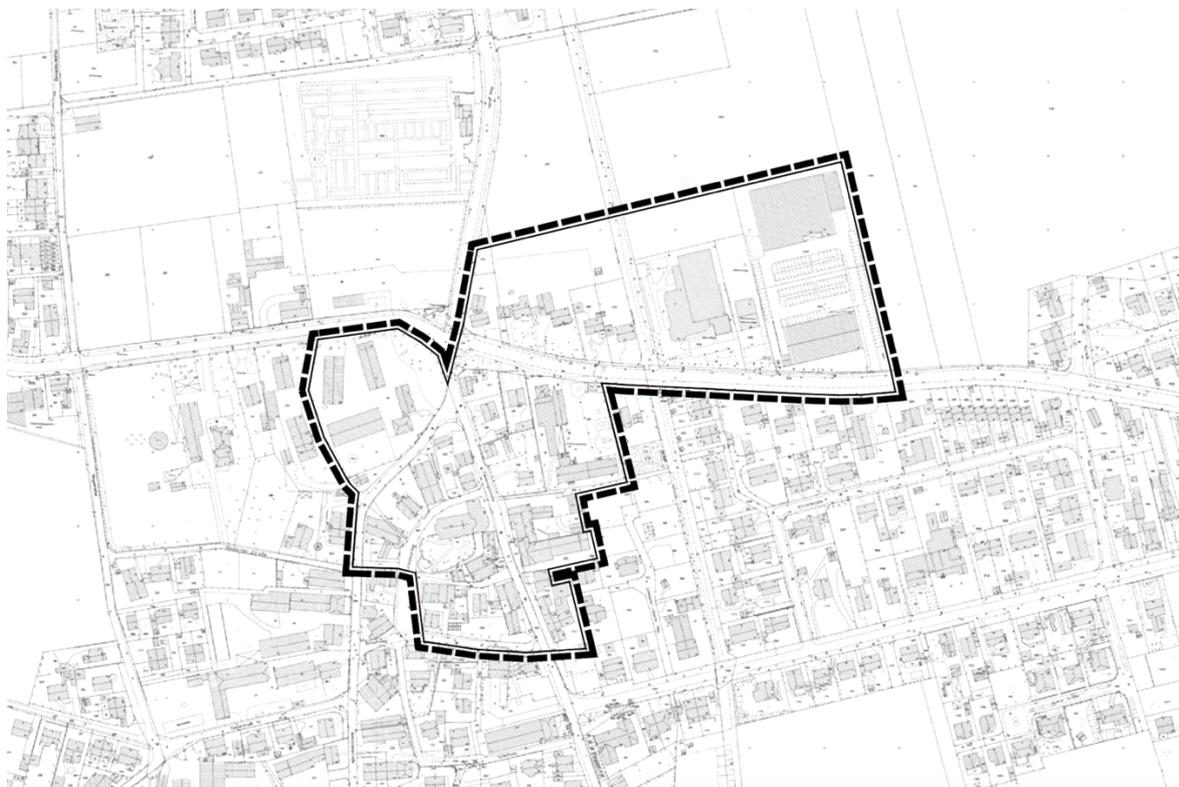


Abb. 4: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Rhade“ (Stadt Dorsten 2021)

Der Kernbereich des ZVB liegt im Ortskern rund um die Urbanuskirche, hier befinden sich kleinteilige Laden- und Dienstleistungsnutzungen. Der EDEKA Vollsortimenter und der ALDI Lebensmittel-Discounter sind im Nordosten des zentralen Versorgungsbereichs gelegen und werden als dorfkernnaher Standortverbund beschrieben, welcher die Nahversorgung absichert. Der zentrale Nahversorgungsbereich an der Erler Straße ist für den Pkw-Verkehr gut erschlossen. Zu Fuß oder per Fahrrad können die Versorgungseinrichtungen vom Dorfkern aus über einen lichtsignalgeregelten Überweg erreicht werden.

Die Abgrenzung des ZVB orientiert sich danach, wo erkennbar Wohnbereiche oder gemischt geprägte Bereiche beginnen, die nicht mehr für die Versorgungsfunktion relevant sind. Der Bereich der Grundschule einschließlich der westlich anschließenden Wohngrundstücke liegt innerhalb des ZVB, da diesem Areal mit kleinteiligem Einzelhandelsbesatz lagebedingt eine wichtige Verknüpfungsfunktion zwischen dem historischen Ortskern und dem Versorgungszentrum zukommt. Im Zuge dieser Verbindung des Dorfkerns mit dem Standortverbund von EDEKA und ALDI nördlich der Erler Straße ergeben sich innerhalb des ZVB noch Ergänzungsflächen im Umfeld der beiden Nahversorger. Hierbei gibt der Standort des EDEKA -Marktes einen Orientierungspunkt für die Abgrenzung des ZVB zum Höfer Weg und dem Freiraum vor.

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

6.2 Nachweis der Einzelhandelsverträglichkeit

Im Zuge des Änderungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Do Nr. 200 wurde ein Nachweis über die Einzelhandelsverträglichkeit des Vorhabens erarbeitet (vgl. Stadt + Handel 2024). Dabei wurden 1.850 m² Verkaufsfläche für den Edeka-Markt geprüft, im Verfahren wurde sich darauf verständigt lediglich 1.800 m² umzusetzen. Ziel des Gutachtens ist es, das Vorhaben und die damit verbundenen Auswirkungen im Hinblick auf die Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes sowie der Raumordnung und Landesplanung und insbesondere auch auf die zentralen Versorgungsbereiche beziehungsweise relevante Einzelhandelsstrukturen im definierten Untersuchungsraum zu überprüfen. Der Untersuchungsraum umfasst den Stadtteil Rhade sowie das Nahversorgungszentrum Dorsten-Lembeck und darüber hinaus den faktischen zentralen Versorgungsbereich Raesfeld und den nächstgelegenen Wettbewerbsstandort in Raesfeld-Erle.

Der Vorhabenstandort ist innerhalb des Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Rhade verortet. Durch die anvisierte Erweiterung der Lebensmittelläden wird das Angebot im Segment Lebensmittel innerhalb des Zentralen Versorgungsbereich gestärkt, modernisiert und dabei langfristig gesichert. Es zeigt sich, dass bei einer Erweiterung des EDEKA-Marktes auf maximal 1.850 m² Verkaufsfläche für den ALDI-Markt bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.100 m² davon

ausgegangen werden kann, dass keine vorhabenbedingte Marktschließungen und damit verbundene negative Auswirkungen zu erwarten sind.⁶

Im Ergebnis zeigt sich, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung im Untersuchungsraum zu erwarten sind.⁷ Das Vorhaben konterkariert dabei weder die Erweiterung/Umstrukturierung des REWE-Marktes in Dorsten-Lembeck, noch die dortige geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes. Das Planvorhaben entspricht den Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzept Dorsten 2021 sowie den Zielstellungen für die Nahversorgungszentren Rhade und Lembeck.⁸ Im Hinblick auf die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen kann konstatiert werden, dass die relevanten Ziele und Grundsätze des LEP NRW und des Regionalplan Ruhr eingehalten werden (vgl. Kapitel 5).

Aus Sicht der Einzelhandelsverträglichkeit sprechen insofern keine Gründe gegen die beabsichtigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Do Nr. 200 und die damit verbundene Verkaufsflächenerweiterung. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes wurde sich darauf verständigt, lediglich eine Verkaufsfläche von 1.800 m² statt die geprüften 1.850 m² für den Edeka-Markt umzusetzen.

7. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption und das Erschließungskonzept werden gegenüber der Bestandssituation nicht grundlegend verändert. Die beiden Lebensmittelmärkte bleiben bestehen und werden um ca. 15 m nach Osten erweitert, dadurch verschiebt sich auch die Zu- und Ausfahrt um rd. 10 m in Richtung Osten. Der ALDI-Markt soll von 751 m² auf max. 1.100 m² VKF erweitert werden. Zum Schutz der umliegenden Bebauung bleibt die Schallschutzwand im Westen des Plangebietes an der Anlieferungszone des Discounters erhalten. Der EDEKA-Markt wird von 1.349 m² auf 1.800 m² VKF erweitert. Westlich des Hauptgebäudes befindet sich ein überdachtes Außenlager. Östlich befindet sich die Anlieferungszone. Beide Lebensmittelmärkte werden in eingeschossiger Bauweise errichtet und mit Flachdächern und Photovoltaikanlagen sowie einem überdachten Eingangsbereich ausgestattet.

Erschließung

Die Zufahrt zum Nahversorgungsstandort befindet sich an der Erler Straße und wird rd. 10 m nach Osten verschoben. Die Stellplatzanlage wird entsprechend neu organisiert. Von den derzeit 127 Parkplätzen werden 53 Stellplätze im Westen des Plangebietes weiter genutzt, dazu werden 94 Stellplätze im östlichen Plangebiet neu errichtet. Auf der Fläche sind somit zukünftig insgesamt 147 Parkplätze vorgesehen, darin sind breitere Behindertenparkplätze sowie Eltern-Kind-Parkplätze integriert. Zudem werden die Mitarbeiterstellplätze von den Besucherstellplätzen getrennt. Ein Teil der Stellplatzanlage (42 Stellplätze) wird mit Photovoltaikanlagen überdacht, hier befindet sich zudem eine Elektroladestation. Der Rest der Stellplatzfläche wird durch Baumpflanzungen begrünt.

⁶ Stadt + Handel 2024: S. 39

⁷ Stadt + Handel 2024: S. 36

⁸ Stadt + Handel 2024: S. 29 f.

Am ALDI-Markt sind 16 Fahrradstellplätze und drei Stellplätze für Lastenfahrräder östlich des Marktes vorgesehen. Am EDEKA-Markt werden die 11 Fahrradstellplätze sowie sechs Stellplätze für Lastenfahrräder ergänzt. Östlich der Zufahrt ist ein Rad- und Fußweg geplant, welcher zukünftig eine Anbindung in Richtung Norden ermöglicht. Im Nordwestlichen Plangebiet ist eine weitere Anbindung über einen Fuß- und Radweg in Richtung Westen an die bestehende Infrastruktur vorgesehen, sodass der Nahversorgungsstandort insgesamt gut zu Fuß oder per Fahrrad zu erreichen ist.

Die Anlieferung erfolgt über die Zufahrt an der Erler Straße. Für den Vollsortimenter befindet sich die Anlieferung an der östlichen Gebäudeseite in Verlängerung der Zufahrt. Die Anlieferungszone des Discounters befindet sich auf der westlichen Gebäudeseite.

Freiraum / Entwässerung

Die Vorhabenplanung sieht weiterhin insbesondere nach Süden zur öffentlichen Verkehrsfläche hin und nach Osten sowie zu den weiteren Plangebietsgrenzen die Eingrünung des Standorts vor. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird ein rd. 15 m breiter Grünstreifen vorgesehen, welcher einen Fuß- und Radweg mit wassergebundener Wegedecke sowie Entwässerungsmulden aufnimmt. Die fünf Bestandsbäume im südlichen Plangebiet an der Erler Straße bleiben erhalten. Zudem können vier weitere bestehende Gehölze auf der Stellplatzfläche erhalten bleiben. Ergänzend ist eine Neupflanzung von neunzehn Bäumen auf der Stellplatzfläche vorgesehen. Im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich sowie teilweise zwischen den Parktaschen befinden sich zudem begrünte Entwässerungsmulden.

Energie / Klimaschutz

Die Erweiterungsbauten werden in einer klimafreundlichen Bauweise errichtet. Die Dachflächen der Lebensmittelmärkte werden mit Photovoltaikmodulen ausgestattet, diese ergänzen die zum Teil schon bestehenden Solaranlagen auf der Dachfläche des EDEKA-Marktes und sorgen für einen ressourcenschonenden und nachhaltigen Marktbetrieb. Auf der Stellplatzanlagen werden im Zusammenhang mit Ladestationen für Elektromobilität 42 Parkplätze mit Photovoltaikanlagen überdacht.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Das Plangebiet soll ausschließlich der Nahversorgung dienen und wird daher auf 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 zulässig sind.

Das Sondergebiet wird in zwei Teilflächen gegliedert. Im südlichen SO 1 sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in Form von Discountern mit einer Verkaufsfläche von mindestens 900 m² und maximal 1.100 m² mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zulässig. In der nördlichen Teilfläche SO 2 sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in Form von Vollsortimentern mit einer Verkaufsfläche

von mindestens 1.200 m² und maximal 1.800 m² mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zulässig.

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

Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Nebensortimente sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Die Einteilung in zwei Sondergebietsflächen erfolgt, um den Betriebstypen (Discounter und Vollsortimenter) bestandsorientiert jeweils konkrete Flächen zuweisen zu können. Im Gegensatz zu Vollsortimenter-Märkten umfasst das Sortiment von Discounter-Märkten eine lediglich eingeschränkte Anzahl von Artikeln, die sich zudem jeweils innerhalb einer Warengruppe auf einige wenige Marken (Eigen- und Fremdmarken) fokussiert. Vollsortimenter führen das volle Sortiment einer Branche. Die angebotenen Artikel der verkauften Warengruppen bieten somit verschiedene Markenartikel sowie einige ergänzende Eigenmarken, teilweise zudem verschiedene Frischemärkte mit ebenfalls breitem Sortiment und Kundenberatung.

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 (vgl. Kapitel 6.2), nicht erfolgen werden.

Neben der tatsächlichen Hauptnutzung als Standort für Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe werden auch die mit der Hauptnutzung verbundenen, ergänzenden Nutzungen festgesetzt. Dazu zählen alle den geplanten Markt ergänzende und daher planungsrechtlich zu berücksichtigende Nutzungen, die sich im konkreten Fall in den erforderlichen Stellplätzen und Nebenanlagen widerspiegeln.

8.2 Zulässige Vorhaben

Im festgesetzten Sondergebiet SO "Einzelhandel für die Nahversorgung" sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 1 "Art der baulichen Nutzung"

nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

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

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.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) beträgt für den Discounter entsprechend des städtebaulichen Konzeptes für diesen Standort 61,00 m ü. NHN - dies ermöglicht eine Gebäudehöhe von ca. 5,5 m. Für den Vollsortimenter wird bestandsorientiert die maximale Gebäudehöhe auf 61,6 m ü. NHN festgesetzt, dies entspricht einer Höhe von ca. 6,0 m. Die festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigen die für Einzelhandel übliche Regelgeschosshöhen und eröffnen einerseits die Möglichkeit, die wirtschaftlich sinnvolle Gebäudetypologie eines solchen Marktes zu sichern, gewährleisten aber andererseits auch die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen.

Grundflächenzahl

Im sonstigen Sondergebiet wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung dient der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzbarkeit der Grundstücke und ist regelmäßig für Einzelhandelsvorhaben wegen der umfangreichen 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 %. Es werden Begrünungsfestsetzungen getroffen, so dass insgesamt eine ausreichende Mindesteingrünung der Grundstücksfläche des Lebensmittelmarktes gewährleistet wird. Negative ökologische oder klimarelevante Effekte der hier vorgesehenen Dichte können vor Ort zumindest teilkompensiert werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich wird wie auch in der Bestandssituation eine zwingend eingeschossige Errichtung der Baukörper festgesetzt. Dies entspricht der üblichen Ausführung von

Einzelhandelsbetrieben und stellt sicher, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung (westlich liegende Turnhalle und Fernmeldedienststelle) einfügt.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baulinien (für den Discounter) und Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen orientieren sich am städtebaulichen Konzept der beiden Märkte. Die Festsetzung der Baulinie erfolgt aus schalltechnischen Gründen im südlichen Bereich des Discounters hin zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

8.5 Bauweise

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. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gemäß BauO NRW einzuhalten. Mit dieser Festsetzung können die Baukörper der Lebensmittelmärkte in den geplanten Ausdehnungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden.

8.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb des geplanten Sondergebietes sind Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

Die vorgesehenen Flächen dienen dazu, den ruhenden Verkehr von Beschäftigten und Kunden geordnet und entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zu regeln. Bestandteil des Vorhabens ist die Errichtung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen. Auf der Stellplatzfläche werden insgesamt 147 Stellplätze, davon 53 Bestandsparkplätze im westlichen Plangebiet und 94 neue Parkplätze, vorgehalten. Darin sind vier Behindertenparkplätze, vier Eltern-Kind-Parkplätze sowie Mitarbeiterparkplätze integriert. Hinzu kommen 11 Fahrradstellplätze und sechs Lastenradstellplätze am Vollsortimenter sowie 16 Fahrradstellplätze und drei Lastenradstellplätze am Discounter.

Ein in der Planzeichnung gekennzeichnete Teil der Stellplatzanlage ist im Sinne der BauO NRW mit Photovoltaikanlagen zu überdachen (vgl. Kapitel 8.8).

8.7 Grünfläche

Im östlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche im Übergang zur angrenzenden Ackerfläche festgesetzt. Die Fläche dient der Eingrünung der Stellplatzfläche und der Plangebietsgrenze nach Osten hin. In Verbindung

mit Anpflanzmaßnahmen (vgl. Kapitel 8.11) ist die Grünfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Sie hat damit einen positiven Einfluss auf das lokale Mikroklima sowie das Ortsbild.

8.8 Solarenergienutzung

In der Planzeichnung sind Flächen gekennzeichnet, in denen Stellplätze mit Photovoltaikanlagen zu überdachen sind.

Gemäß § 48 Absatz 1a BauO NRW besteht bei Errichtung die Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen auf geeigneten Stellplatzanlagen mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen bei Nichtwohngebäuden. Dem soll mit der Festsetzung nachgekommen werden. In dem gekennzeichneten Bereich befinden sich 42 Stellplätze – dies entspricht 45 % der neu zu errichtenden und gemäß BauO NRW zu überdachenden Stellplätze. Darüber hinaus befindet sich dort eine Elektroladestation, die durch die PV-Anlage gespeist werden kann. Die restliche Stellplatzfläche wird aus klimatischen und gestalterischen Gründen mit Bäumen eingegrünt, sodass Hitzeinseln auf der Stellplatzfläche vermindert werden.

Darüber hinaus sind auch die Dachflächen der Marktgebäude gemäß BauO NRW mit Photovoltaikanlagen zu belegen.

8.9 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Nahversorgungsstandortes soll im östlichen Geltungsbereich an die Erler Straße (K 13) erfolgen. Zur Gewährleistung eines verkehrstechnisch sicheren Anschlusses wird das Flurstück 1117 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und ein Ein- und Ausfahrtsbereich an der Erler Straße definiert. Eine Ein- bzw. Ausfahrt an anderen, als der gekennzeichneten Stelle, ist unzulässig. Eine neue Roteinfärbung bzw. Furtmarkierung der Gehwegüberfahrt entlang der Erler Straße (K 13) wird vertraglich geregelt.

Im nordwestlichen Geltungsbereich wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung »Fuß- und Radweg« festgesetzt, die eine Anbindung der westlich liegenden Radwegtrasse an den Nahversorgungsstandort sicherstellt. Es wird eine 10 m breite Trasse freigehalten, welche als begrünter Fuß- und Radweg mit einer Mindestbreite von 3,00 m ausgestaltet wird.

Im östlichen Geltungsbereich wird eine private Verkehrsfläche mit einer Breite von 2,50 m festgesetzt. Diese ist mit einer wassergebundenen Wegedecke auszuführen und dient als Fuß- und Radweg zur Erschließung der Lebensmittelläden. In Richtung Norden kann perspektivisch eine Anbindung an nördlich angrenzende Bereiche erfolgen, dazu ist in der Ausführung der Anpflanzfläche eine Trasse freizuhalten.

8.10 Versorgungsflächen

Der Nahversorgungsstandort wird über eine 10 kV Station mit Strom versorgt. Eine entsprechende Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung »Elektrizität« wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt, um planungsrechtlich die bestehende Trafostation zu sichern.

8.11 Grünordnerische Maßnahmen

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plangebiet gekennzeichneten Bäume sowie die gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Mit dieser Festsetzung wird der aktuellen Bestandssituation Rechnung getragen, die eine Standorteingrünung aufweist. Bestehende Vegetation soll soweit möglich erhalten bleiben.

Anpflanzen von Bäumen

Im Plangebiet werden Standorte zur Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

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 nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Für jeden Baumstandort ist eine Pflanzfläche von 6,0 m² herzustellen und ein durchwurzelbares Volumen von 12 m³ 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.

Klein- bis mittelkronige Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn in Sorten	Acer platanoides in Sorten
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Gefüllt blühende Vogelkirsche	Prunus avium „Plena“

Und weitere vergleichbare, standortheimische Laubbäume einschließlich geeigneter siedlungstypischer Baumarten.

Die Anpflanzungen sollen die Stellplatzanlage angemessen mit Grün gliedern, beleben und den Eindruck einer großen versiegelten Fläche abmildern. Die Festsetzung dient dazu, die hohe Versiegelung, die mit einer Stellplatzfläche einhergeht, unmittelbar vor Ort zu mindern. Zudem soll die Verschattung gefördert werden, so dass sich die versiegelten Flächen nicht so stark aufheizen. Insgesamt werden 23 Bäume (Erhalt und Neupflanzung) auf der Stellplatzfläche stehen sowie die fünf Bestandsbäume an der Erler Straße. Mit der konkreten Verortung wird, abgesehen von dem mit Photovoltaikanlagen überdachten Bereich, sichergestellt, dass alle sechs Stellplätze ein Baum zugeordnet wird.

Anpflanzflächen

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Anpflanzflächen sind mit Sträuchern der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Sträucher

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 Kleingehölze.

Die Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebietes sowie dem Ausgleich der beabsichtigten Eingriffe in Natur und Landschaft. In der nordöstlichen Anpflanzfläche ist in der Ausführung perspektivisch eine Trasse für eine mögliche Anbindung von der privaten Verkehrsfläche in Richtung Norden freizuhalten. Die Umsetzung von begrünten Entwässerungsmulden in der Anpflanzfläche ist möglich.

8.12 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallschutzwand

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Wand mit einem Durchgangsdämmmaß von 25 dB(A) in einer Länge von 17,00 m und Höhe von 2,50 m dauerhaft zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Der untere Bezugspunkt orientiert sich an der Geländehöhe.

Die Schallschutzwand ist mit Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Im schalltechnischen Gutachten wird die bestehende Schallschutzwand im Westen des Plangebietes zur Prognose der Lärmbelastung in der Umgebung zu Grunde gelegt. Weiterhin wird der Einsatz geräuscharmer Einkaufswagen sowie das Abschalten der Lüftungsaggregate des Aldi-Marktes zur Nachtzeit zur Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm angesetzt.

8.13 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 dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort mit einer maximalen Gesamthöhe von 8,50 m über Geländeoberkante zulässig sind. Der vorgesehene Standort der Werbetafel ist in der Planzeichnung im Bereich der Erler Straße an der Zufahrt zum Sondergebiet 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.

Entlang der Erler Straße sind Einfriedungen unzulässig.

Die private Verkehrsfläche im Osten des Plangebietes ist mit einer wassergebundenen Wegedecke auszuführen. Dies bietet ökologische Vorteile und mindert die Versiegelung.

Als zulässige Dachform wird das Flachdach festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung von Photovoltaikmodulen und Dachbegrünung.

9. Verkehr

9.1 Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Erler Straße und wird von dieser Straße aus direkt erschlossen. Die Erler Straße mit ihrem einseitig verlaufenden Radweg hat als Kreisstraße K 13 überörtliche Bedeutung und besitzt im fraglichen Abschnitt den Charakter einer Ortsdurchfahrt. Entlang der Erler Straße wird eine neue Roteinfärbung bzw. Furtmarkierung der Gehwegüberfahrt vertraglich geregelt. Fußläufig wird das Plangebiet ebenfalls über die Erler Straße erschlossen (Fuß- und Radweg östlich der Stellplatzfläche), darüber hinaus wird im Nordwesten des Plangebietes eine ergänzende Wegeverbindung (Fuß- und Radweg) ermöglicht.

Die Stellplatzanlage umfasst 147 Stellplätze, darunter vier Behindertenparkplätze, vier Eltern-Kind-Parkplätze und mehrere Mitarbeiterparkplätze. Darüber hinaus werden 16 Fahrradstellplätze und drei Lastenradstellplätze am Aldi-Markt sowie 11 Fahrradstellplätze und sechs Lastenradstellplätze am Edeka-Markt verortet. Ziel ist die Förderung des Radverkehrs und eine Erhöhung des Radverkehrs am Modal-Split.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen im Dorfkern (Dorsten Rhade Ort, Dorsten Dillenweg). Die Buslinie 295 stellt Anschlüsse an die Stadtteile Deutern, Holsterhausen und den ZOB Dorsten her und fährt im Ein- und Zweistundentakt. Ein ergänzendes Angebot bildet die Taxibuslinie 205, die auf der Erler Straße verkehrt. Ihre Haltestellen liegen unter anderem in Nähe des Plangebietes.

9.2 Verkehrsgutachten

Im Zuge der Qualifizierung der Planung wurde frühzeitig eine gutachterliche Einschätzung der verkehrlichen Situation und der Auswirkungen erstellt.⁹ Dazu wurde am Knotenpunkt Erler Straße / Zufahrt Nahversorgungszentrum im Juli 2024 eine Verkehrszählung durchgeführt. Die Planung wurde im Verfahren verändert, was Auswirkungen auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen haben kann. Das Verkehrsgutachten wird zur Entwurfsfassung aktualisiert.

Vorbelastung

Bei der Verkehrszählung wurden in den Spitzenstunden 489 Kfz/h am Morgen und 659 Kfz/h am Nachmittag ermittelt. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird für den Prognose-Nullfall eine Zunahme um jeweils 10 % der Pkw- und Lkw-Verkehre angenommen.

Zusätzliches Verkehrsaufkommen

Insgesamt ergibt sich ein vorhabenbezogenes zusätzliches Verkehrsaufkommen von 742 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr. Davon sind dies 3 Lkw im Lieferverkehr, 732 Kfz/Tag als zusätzlicher Kunden- und Besucherverkehr und 7 Kfz/Tag im Beschäftigtenverkehr, jeweils im Ziel- und Quellverkehr.

Prognose-Verkehrsbelastung

Durch Überlagerung der Vorbelastung (Verkehrszählung + 10% Erhöhung) mit den Zusatzverkehren des geplanten Vorhabens ergibt sich die prognostizierte Verkehrsbelastung. Am Knotenpunkt Erler Straße / Zufahrt Nahversorgungszentrum ergibt sich eine Zunahme der Kfz-Verkehre von 13,5 % in der Morgenspitze und 29,2 % in der Nachmittagspitze.

Am vorfahrtgeregelten Knotenpunkt Erler Straße / Zufahrt Nahversorgungszentrum ergeben sich in der Einzelstrombetrachtung an allen wartepflichtigen Verkehrsströmen mittlere Wartezeiten von maximal 11 sec/Fz – die Mehrheit der ein- und abbiegenden Verkehrsteilnehmenden kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die Verkehrsqualität ist sowohl in der Analyse als auch in der Prognose mindestens als gut (Stufe B) zu bezeichnen. Kombiniert als Mischströme betrachtet weist die Prognose

⁹ Verkehrsgutachten, ambrosius blanke 2024

gegenüber der bestehenden Verkehrssituation nur geringe Zunahmen der mittleren Wartezeit auf. Staulängen liegen in der Zufahrt zum Nahversorgungszentrum in der Morgenspitze in Analyse und Prognose konstant bei 7 m; in der Nachmittagspitze weisen die Berechnungen eine Zunahme von 6 m auf 12 m auf.

Fazit

Bedingt durch die Entwicklung des geplanten Vorhabens ergeben sich keine signifikant spürbaren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität des Knotenpunktes Erler Straße / Zufahrt Nahversorgungszentrum gegenüber der bestehenden Verkehrssituation. Der Knotenpunkt ist auch nach der Realisierung der geplanten Erweiterung der beiden Märkte (Aldi und Edeka) mit einer Vorfahrtregelung im bestehenden Ausbauzustand als deutlich ausreichend leistungsfähig einzustufen. Das Verkehrsgutachten wird zur Entwurfsfassung aktualisiert.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen des erforderlichen Planänderungsverfahrens sind die von den erweiterten Einzelhandelsbetrieben ausgehenden Lärmimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebietes zu untersuchen und zu bewerten sowie bei Bedarf erforderliche Schallschutzmaßnahmen aufzuzeigen¹⁰. Insbesondere die Klima- und Kältetechnik der Märkte sowie die Fahr- und Verladungsgeräusche durch Kunden und Lieferanten sind zu berücksichtigen. Der Samstag stellt dabei gemäß Auswertung des täglichen Kundenaufkommens den kundenstärksten Wochentag dar und gilt somit als der lauteste Regelverkaufstag.

Die Planung wurde im Verfahren geändert (Verkaufsfläche, Anzahl der Stellplätze), so dass sich das Gutachten auf einen veralteten Planstand bezieht. Das Gutachten wird zur Entwurfsfassung aktualisiert.

Schallimmissionen des Vorhabens auf dessen Umfeld

Die vorhabenbedingten Schallemissionen umfassen mehrere Schallquellen, die gemeinsam die Gesamtbelastung des Vorhabens auf dessen Umfeld abbilden. Dazu gehört zum einen der Lärm, der aus den Fahrbewegungen auf dem Parkplatz sowie der erforderlichen Anlieferungen der Märkte resultiert. Das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen zählt ebenfalls zu den vorhabenbedingten Schallquellen, ebenso die für den Marktbetrieb erforderlichen stationären Anlagen. Die ermittelte Schallbelastung wird mit den gesetzlichen Immissionsrichtwerten abgeglichen, diese beziehen sich auf die im Umfeld vorzufindenden Nutzungskategorien.

Im Ergebnis zeigt sich, dass an sämtlichen Immissionsorten in der näheren Umgebung (Erler Straße, Winkelstraße) die zulässigen Richtwerte zur Tag- und Nachtzeit von 50 bzw. 35 dB(A) unterschritten werden. Als höchster Wert werden 49,8 dB(A) tags (Winkelstraße 41a) sowie 29,2 dB(A) nachts (Erler Straße 35) prognostiziert. Auch nördlich des Plangebietes werden die Richtwerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts um mindestens 9,6 dB(A) tags bzw. 4,8 dB(A) nachts unterschritten.

¹⁰ Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose, Ingenieurbüro Dr. Knohl 2024

Eine relevante Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten durch sonstige Gewerbebetriebe kann nicht festgestellt werden. Eine Überschreitung der zulässigen Höchstwerte durch kurzzeitige Geräuschspitzen ist nicht zu erwarten.

Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ist zum einen die bestehende Schallschutzwand westlich des Aldi-Marktes, zudem werden folgende Lärminderungsmaßnahmen angesetzt:

- Verwendung geräuscharmer Einkaufswagen
- Abschaltung der Lüftungsaggregate des Aldi-Marktes zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr; dies gilt nicht für den Gaskühler/Kältemaschine)

Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen

Um den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche deutlich zu erhöhen, müsste das Vorhaben eine Verkehrsmengenerhöhung von mehr als 60 % erzeugen. Mit der auf den lautesten Regelverkaufstag nach Erweiterung der Märkte hochgerechneten Verkehrsbelastung wird dieses Kriterium deutlich nicht erfüllt. Maßnahmen zur Minderung des durch das Nahversorgungszentrum verursachten Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend gilt das Vorhaben unter Berücksichtigung der Lärminderungsmaßnahmen als konform zu geltenden schallimmissionsschutzrechtlichen Gesetzen, Vorschriften und Normen. Das Gutachten wird zur Entwurfsfassung aktualisiert.

11. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Straßenbereich der Erler Straße.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt zentral durch die städtische Kanalisation im Mischsystem. Das Abwasser gelangt über den Stauraumkanal „SKO Rhade Dorf“ und den Transportkanal Rhade-Dorsten zur Kläranlage Dorsten-Holsterhausen. Nach der Reinigung wird es in die Lippe (Gewässer I. Ordnung) geleitet. Das aus dem Stauraumkanal „SKO Rhade Dorf“ überströmende Wasser wird in den Wortbach / Rhader Bach (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Der Planbereich befindet sich gem. Wasserschutzverordnung vom 04.05.1998 in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Holsterhausen / Üfter Mark. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist entsprechend zu beachten. Eine Schachtversickerung ist grundsätzlich unzulässig. Auch eine Versickerung der auf den Park- und Fahrflächen anfallenden Regenwässer ist nicht genehmigungsfähig. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen ist gem. § 51 a Landeswassergesetz jedoch zu versickern oder zu verrieseln.

Ein Entwässerungskonzept wird im Verfahren erarbeitet, dieses sieht Versickerungsmulden in den begrünten Randbereichen sowie unterirdische Rückhaltungsmöglichkeiten im Bereich der Stellplatzfläche vor.

12. Belange des Umweltschutzes

12.1 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.

12.2 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 des Kreises Recklinghausen.

Bei der Bewertung des Ausgangs- und des Planzustandes ergeben sich aus der Multiplikation der Fläche jedes Biotoptyps mit dem jeweiligen Biotopwert Gesamtflächenwerte für den Ausgangs- und den Planzustand, durch die das Ausmaß der erforderlichen Kompensation verdeutlicht wird. Für den Ausgangszustand wird der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan VEP Dorsten Nr. 200 und der Landschaftspflegerische Begleitplan sowie die zwei Erweiterungsbereiche (Ackerflächen) herangezogen. Es ergibt sich ein Wert von 11.084 Punkten.

Bei Gegenüberstellung des Planungszustands ergibt sich ein Gesamtwert der Planung von 11.281 Punkten. Es ergibt sich eine positive Bilanz, es entsteht kein Kompensationsbedarf. Die genaue Bewertung ist dem entsprechenden Kapitel des Umweltberichts zu entnehmen.

12.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist festzustellen, ob es durch die Umsetzung der Planung zu Verstößen gegen das besondere Artenschutzrecht kommen kann. Bei einer Begehung im Juni 2024 erfolgte eine Überprüfung des Vorhabenbereichs im Hinblick auf potenzielle Lebensstätten und geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten.

Schutzgebiete

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind im Vorhabenraum und Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet ist weder als Biotopkataster- noch als Biotopverbundfläche ausgewiesen. Ein Landschaftsplan liegt für das Plangebiet und Umfeld nicht vor; der Landschaftsplan Dorsten-Marl befindet sich zurzeit im Verfahren.

Vegetation

Die Vorhabenfläche ist zu weiten Teilen überbaut und versiegelt. Zwischen der Erler Straße und dem Aldi-Markt befindet sich eine Wiesenfläche mit einer Entwässerungsmulde und 5 Laubbaum-Hochstämmen (Esche, *Fraxinus excelsior*) entlang des Bürgersteigs. Die Entwässerungsmulde sowie die umgebenden Flächen sind durch eine ruderal Hochstaudenflur ohne Feuchtezeiger geprägt.

Die Stellplatzanlage wird durch schmale Grünstreifen gegliedert, die mit insgesamt 14 Spitz- Ahorn-Hochstämmen (*Acer platanoides*) bepflanzt sind. Die beiden mittigen Grünbeete weisen Grasfluren mit Resten von Bodendeckern wie Böschungsmyrthe und Zwergmispel auf.

Das Nahversorgungszentrum ist in den Randbereichen überwiegend mit Gehölzen eingegrünt. Westlich des Aldi-Marktes handelt es sich um einen ca. 4 m breiten Gehölzbestand, der vorwiegend aus heimischen Sträuchern wie Liguster, Gewöhnlicher Hasel, und Roter Hartriegel besteht. Im Osten bildet eine ca. 2 m breite Strauchhecke (vorwiegend aus Liguster und Hartriegel) die Begrenzung zu der angrenzenden Ackerfläche. In den Randbereichen des Edeka-Marktes zu den Ackerflächen kommen in den hier breiteren Gehölzstreifen auch Bäume wie Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Salweide (*Salix caprea*) vor. Westlich des Edeka-Marktes besteht zwischen den Bäumen eine krautige Vegetation aus Brennessel, Gundermann und Berg-Ahorn-Sämlingen.

An der Ostseite des Nahversorgungszentrums wird eine ca. 30 m breite Ackerfläche (derzeit Getreideanbau) in den Geltungsbereich einbezogen. Im Süden der Ackerfläche besteht ein breiter Saum mit einer Grasflur und häufigen Arten wie Glatthafer, Wiesen-Knäuelgras, Land-Reitgras, Echter Kamille und Gemeiner Beifuß.

Fledermäuse

In der Messtischblattauswertung werden vier Fledermausarten (Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügel-Fledermaus, Zwergfledermaus) aufgeführt, die im Großraum

nachgewiesen sind. Grundsätzlich könnten die im Plangebiet vorhandenen Gebäude Fledermäusen Quartiere bieten. Die beiden Marktgebäude wiesen jedoch keine Strukturen wie Fassadenspalten, Mauerwerksnischen oder Attikaverblendungen auf, die für Fledermäuse als Quartiere nutzbar wären. Auch die im Eingriffsbereich vorhandenen Bäume weisen keine geeigneten Höhlungen und damit potenzielle Quartiere baumbewohnender Fledermausarten auf. Es wurden keine indirekten Hinweise auf Vorkommen (Totfunde, Kotreste oder Verfärbungen an den Gebäudefassaden) festgestellt.

Da keine Quartiere (Höhlenbäume, Gebäude mit quartierrelevanten Strukturen) beansprucht werden, kann eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Vögel

Innerhalb des für die Planung maßgeblichen Messtischblattquadranten werden insgesamt 20 planungsrelevante Vogelarten gelistet. Aufgrund fehlender Lebensraumeignung kann ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit einiger in der Messtischblattauswertung vorhandener Vogelarten im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Bei der Begehung wurden häufige und weit verbreitete Arten wie Amsel, Blau- und Kohlmeise, Elster, Rotkehlchen und Ringeltaube festgestellt. Bäume mit vielen Nestern (Brutkolonien z. B. der Saatkrähe) kommen nicht vor. Horstbäume und ausgesprochene Höhlenbäume wurden bei der Begehung nicht vorgefunden. Die beiden eingeschossigen Marktgebäude wiesen keine Strukturen wie Fassadenspalten oder Mauerwerksnischen auf, die als Brutplätze für Nischenbrüter dienen könnten. Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten (z.B. Mehlschwalbennester, Kotsuren) ergaben sich im Rahmen der Begehung nicht. Auch Brutvorkommen sonstiger europäischer Vogelarten sind nicht zu erwarten.

Die in das Plangebiet einbezogene ca. 30 m breite Ackerfläche bildet eine randliche Teilfläche eines größeren Ackerraumes, der als Nahrungshabitat für Greif- und Eulenvögel dienen kann, die Offenlandschaften für die Jagd nach Kleinsäugetieren benötigen. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei der 0,3 ha großen Ackerfläche um kein essenzielles Nahrungshabitat handelt. Die v. a. nördlich und östlich des Plangebiets gelegenen Landwirtschaftsflächen bleiben weiterhin als großflächige Jagd- und Nahrungsbereiche erhalten. Brutvögel des Offenlandes werden aufgrund der Störeinflüsse durch die Marktgebäude, der Erler Straße und dem nahen Siedlungsraum Rhade ausgeschlossen.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten ist im Eingriffsbereich nicht zu erwarten. Die im Planungsraum zu erwartenden nicht planungsrelevanten Vogelarten sind weit verbreitet, allgemein häufig und ungefährdet.

Amphibien, Reptilien, Insekten

Aufgrund fehlender Habitatsbestandteile und mangelnder Lebensraumeignung werden keine Vorkommen von planungsrelevanten Arten erwartet. Die Entwässerungsmulde im südlichen Plangebiet wies zum Begehungszeitpunkt keine Wasserführung auf und ist als ruderaler Hochstauden- und Grasflur ohne Feuchtezeiger ausgebildet. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für die Artengruppen der Amphibien, Reptilien und Insekten nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erfüllt.

Fazit

In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden. Sofern im Rahmen einer Kontrolle durch einen ökologischen Fachgutachter ein sicherer Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44, Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG möglich ist, kann in Abstimmung mit der UNB von dem oben genannten Zeitraum abgewichen werden.

In der Gesamtbewertung werden unter Beachtung von Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

13. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen und der Stadt Dorsten keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Hinweise auf Bodenverunreinigungen sind ebenfalls nicht bekannt. Sollten bei Eingriffen in den Boden organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, Geruch, Fremdmaterialien) auftreten, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Stadt Dorsten abzustimmen.

14. Kampfmittel

Kampfmittel sind im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 200 nicht vorhanden. Nach dem Abschlussbericht des Kampfmittelräumdienstes vom 22.08.2002 ist die Fläche freigegeben worden. Insbesondere auf der Erweiterungsfläche ist daher auf den Erdaushub zu achten: weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bzw. die Stadt Dorsten zu verständigen.

15. Denkmalpflege/Bodendenkmäler

Bau-, Boden- oder Naturdenkmäler sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

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 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.

16. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Vorhabens sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

17. Kosten

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Vorhabenträgerin getragen.
Die Stadt Dorsten wird kostenfrei gestellt.

18. Flächenbilanzierung

Räumlicher Geltungsbereich	rd. 15.917 m ²	100 %
Sonstiges Sondergebiet 1	rd. 5.053 m ²	32 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	rd. 1.940 m ²	
Sonstiges Sondergebiet 2	rd. 8.668 m ²	54 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	rd. 3.082,5 m ²	
Private Grünfläche	rd. 1.099 m ²	7 %
Öffentliche Verkehrsfläche	rd. 42 m ²	0,2 %
Private Verkehrsfläche	rd. 284 m ²	1,8 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	rd. 755 m ²	4,7 %
Versorgungsfläche	rd. 5 m ²	0,1 %
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	rd. 11 m ²	0,1 %

Abweichungen können rundungsbedingt entstehen.



Stadt Dorsten
Der Bürgermeister

Vorentwurfsbegründung

Teil II Umweltbericht

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Dorsten Nr. 200 (1 + E)**

**"Nahversorgungszentrum Rhade"
1. Änderung + Erweiterung**

März 2025

Inhalt

1.	EINLEITUNG	1
1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	1
1.2	Lage, Abgrenzung, Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	2
1.3	Planerische Vorgaben	8
1.3.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	8
1.3.2	Regionalplanung	8
1.3.3	Landschaftsplanung	9
1.3.4	Bauleitplanung	9
1.3.5	Schutzgebiete	10
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
2.1	Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter (Basisszenario)	11
2.1.1	Schutzgut Mensch	11
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
2.1.3	Schutzgut Boden / Altlasten und Fläche	14
2.1.4	Schutzgut Wasser	16
2.1.5	Schutzgut Klima und Luft / Klimaschutz und Klimaanpassung	17
2.1.6	Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)	19
2.1.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	20
2.2	Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	20
2.3	Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase inkl. Abrissarbeiten	20
2.3.1	Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit)	21
2.3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Artenschutz)	23
2.3.3	Schutzgut Boden / Altlasten und Fläche	25
2.3.4	Schutzgut Wasser	26
2.3.5	Schutzgut Klima und Luft / Klimaschutz und Klimaanpassung	27
2.3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	28
2.3.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	28
2.3.8	Kumulierung mit benachbarten Gebieten	28
2.3.9	Wechselwirkungen	29
3.	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (BAU- UND BETRIEBSPHASE)	30
3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	30
3.2	Grünordnerische Maßnahmen	31
3.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Kompensationsmaßnahmen	33
4.	PLANUNGSAalternativen / ANGABE VON GRÜNDEN FÜR DIE GETROFFENE WAHL	38

5.	ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN, FEHLENDE KENN- NISSE	39
6.	MONITORING	40
7.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	41
8.	QUELLENANGABE	42

Abbildungen

Abb. 1:	Lage im Raum	2
Abb. 2:	Luftbildkarte mit Plangebiet	4
Abb. 3:	Biotopkataster- und Biotopverbundflächen im Umfeld der Vorhabenfläche	12
Abb. 4:	Klimatopkarte	18

Tabellen

Tab. 1:	Flächenbilanz des Bebauungsplan-Vorentwurfs	7
Tab. 2:	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für den Bebauungsplan Nr. 200, 1. Änderung + Erweiterung (Stand: 11.03.2025)	36

Anhang

Karte 1:	Biotoptypen Bestand	DIN A 3	M 1 : 750
Karte 2:	Biotoptypen Planung	DIN A 3	M 1 : 750

1. EINLEITUNG

1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Das an der Erler Straße in Dorsten-Rhade gelegene Nahversorgungszentrum, das im Wesentlichen aus einem Aldi-Markt und einem Edeka-Markt besteht, soll erneuert werden. Mit den Neubauten soll den aktuellen Anforderungen und Ansprüchen im Hinblick auf energetische Aspekte eines Lebensmitteldiscounters bzw. eines Vollsortimenters als auch einer kundenfreundlicheren Ausrichtung entsprochen werden. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 200, 1. Änderung + Erweiterung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Nahversorgungszentrums geschaffen werden.

Die Planung soll im "Normal-Verfahren" mit Aufstellung eines Umweltberichts und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil (Teil B) der Begründung (§ 2a BauGB). Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Zu den Umweltbelangen zählen laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Das Büro Grünplan aus Dortmund ist mit der Prüfung der Umweltbelange beauftragt worden. Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden voraussichtliche Auswirkungen durch das Vorhaben ermittelt, bewertet und als Teil der Planbegründung zusammengefasst. Der Umweltbericht ist Bestandteil im Abwägungsprozess der Beschlussfassung.

1.2 Lage, Abgrenzung, Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet (= räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 200 "Nahversorgungszentrum Rhade" 1. Änderung + Erweiterung) liegt an der Nordseite der Erler Straße (K 13) im Ortsteil Rhade der Stadt Dorsten (siehe Abb. 1). Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt.

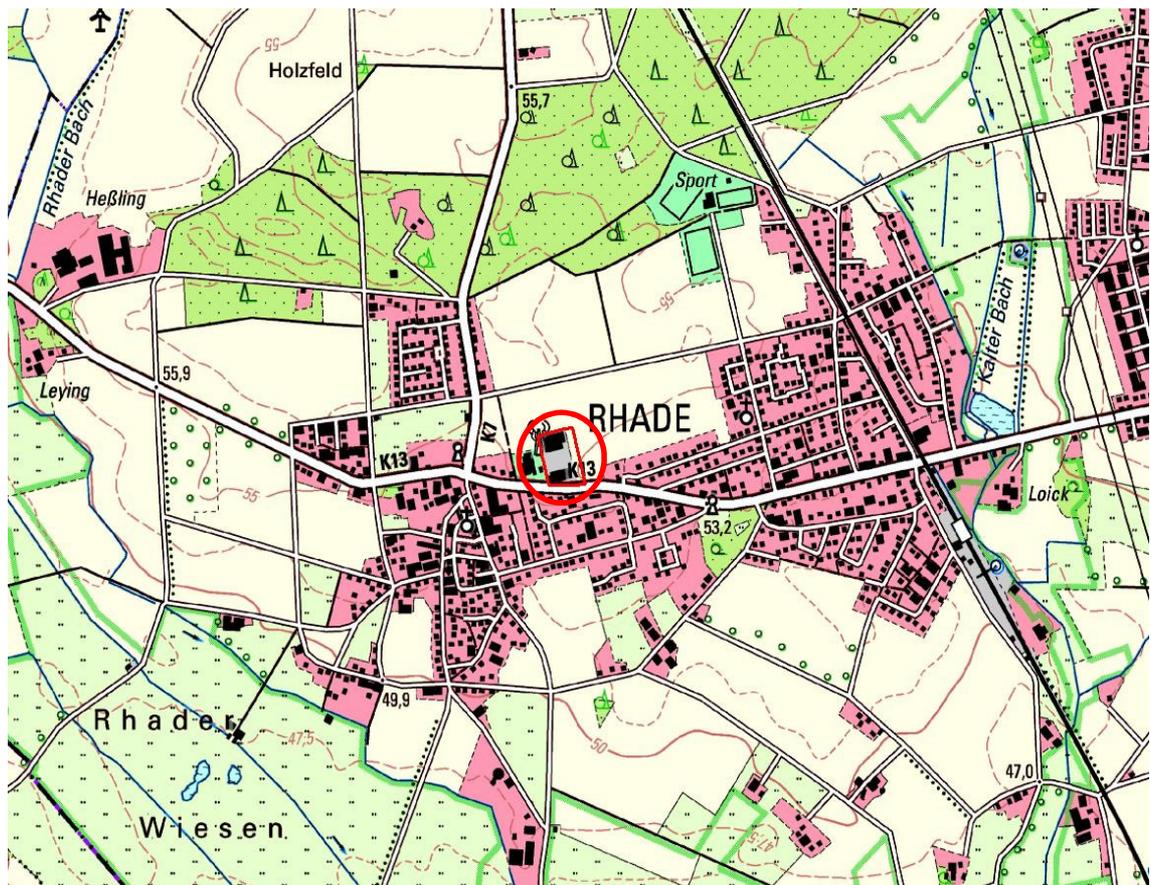


Abb. 1: Lage im Raum

Kartengrundlage: WMS NW DTK25 Farbe - Land NRW (2024); Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 (dl-de-zero-2.0) (ergänzt mit weiteren Daten)

Südlich der Erler Straße besteht ein Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Westlich des Plangebietes liegt die Sporthalle Rhade sowie die Grundschule "Urbanusschule".

Im Nordwesten, Norden und Osten des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich, vorwiegend ackerbaulich genutzte Flächen an (siehe Abb. 2). Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 55,30 m ü. NHN und fällt nach Süden leicht ab.

Die ca. 1,6 ha große Vorhabenfläche ist von dem zu weiten Teilen überbauten und versiegelten Einzelhandelsstandort geprägt (siehe Abb. 3). Der Discounter Aldi befindet sich im vorderen Bereich an der Erler Straße, der Vollsortimenter Edeka inklusive einer Filiale der Sparkasse im rückwärtigen Bereich. Dazwischen befindet sich eine gemeinsam genutzte Stellplatzanlage. Die Zu- und Ausfahrt liegt im Osten des Einzelhandelszentrums an der Erler Straße (K 13). Im Osten wurde eine 33 m breite Ackerfläche in den Geltungsbereich einbezogen. In Richtung Westen wurde für eine geplante Fuß- und Radweganbindung der Geltungsbereich um einen ca. 10 m breiten Streifen erweitert.

Bei den Gebäuden handelt es sich um eingeschossige Bauten. Der EDEKA-Markt ist mit einem Flachdach errichtet, das mit Photovoltaik-Modulen ausgestattet ist. Die Anlieferungszone befindet sich an der östlichen Seite des Baukörpers. Der ALDI-Markt weist ein Satteldach auf; die Anlieferungszone befindet sich westlich des Gebäudes.

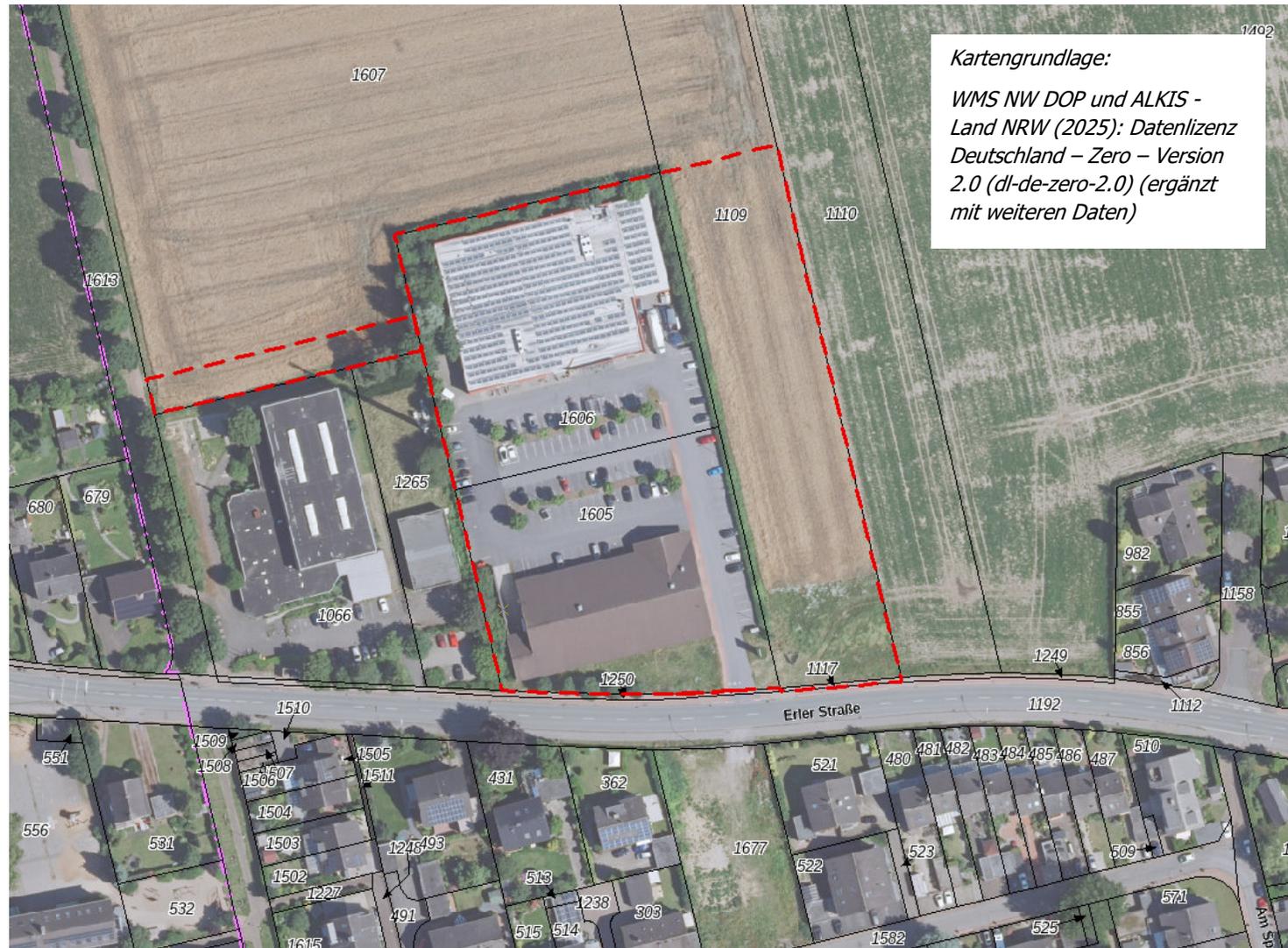


Abb. 2: Luftbildkarte mit Plangebiet

Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Bereits in der Rahmenplanung Rhade (2013) wird die nachhaltige Sicherung der Versorgungssituation im Stadtteil als Ziel formuliert. Den Lebensmittelmärkten EDEKA und ALDI kommt im Nahversorgungszentrum Rhade eine besondere Bedeutung zu; sie gelten als dorfkernahe Magnetbetriebe.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 200 "Nahversorgungszentrum Rhade" aus dem Jahr 2006, der für große Teile des Plangebietes gilt, wird die Verkaufsfläche (VFK) auf höchstens 2.100 m² (max. 1.350 m² für den Vollsortimenter und max. 750 m² für den Discounter) begrenzt. Mit Blick auf das Alter der baulichen Anlagen und den damit verbundenen hohen Energiekosten sowie den sich wandelnden und steigenden Kundenansprüchen gilt es, die Immobilien und die Verkaufsfläche anzupassen. Vor allem ein diversifiziertes Warenangebot und eine weniger komprimierte Sortimentspräsentation erfordern eine Vergrößerung der Verkaufsflächen. Auch das veränderte Verbraucherverhalten und barrierefreie Bewegungsflächen für den Kunden bedingen Veränderungen an den Märkten. Dies soll durch die bauliche Erweiterung der Bestandsimmobilien ermöglicht werden.

Ziel ist es, eine angemessene Verkaufsflächenerweiterung der vorhandenen Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum in Rhade zu realisieren. Für den ALDI-Markt ist eine Erweiterung der VKF von 751 m² auf max. 1.100 m², für den EDEKA-Markt von 1.349 m² auf 1.800 m² VKF vorgesehen. Voraussetzung ist die Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 200 "Nahversorgungszentrum Rhade".

Im Ergebnis ermöglicht das Bauleitplanverfahren die städtebaulich verträgliche Sicherung und Neuausrichtung eines etablierten Nahversorgungsstandortes, der einen wichtigen Beitrag zum langfristigen Erhalt und zur Qualifizierung der wohnortnahen Grundversorgung leistet. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der heute bestehenden Lebensmittelmärkte geschaffen werden, um v. a. die Integration der großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie die Erschließungssituation städtebaulich verträglich zu steuern.

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.

Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption und das Erschließungskonzept werden gegenüber der Bestandssituation nicht grundlegend verändert. Die beiden Lebensmittelmärkte bleiben bestehen und werden um ca. 15 m nach Osten erweitert, dadurch verschiebt sich auch die Zu- und Ausfahrt um rd. 10 m in

Richtung Osten. Der ALDI-Markt soll von 751 m² auf max. 1.100 m² VKF erweitert werden. Zum Schutz der umliegenden Bebauung bleibt die Schallschutzwand im Westen des Plangebietes an der Anlieferungszone des Discounters erhalten. Der EDEKA-Markt wird von 1.349 m² auf 1.800 m² VKF erweitert. Westlich des Hauptgebäudes befindet sich ein überdachtes Außenlager. Östlich befindet sich die Anlieferungszone. Beide Lebensmittelmärkte werden in eingeschossiger Bauweise errichtet und mit Flachdächern und Photovoltaikanlagen sowie einem überdachten Eingangsbereich ausgestattet.

Erschließung

Die Stellplatzanlage wird neu organisiert. Auf der Fläche sind somit zukünftig insgesamt 147 Parkplätze vorgesehen, darin sind breitere Behindertenparkplätze sowie Eltern-Kind-Parkplätze integriert. Zudem werden die Mitarbeiterstellplätze von den Besucherstellplätzen getrennt. Ein Teil der Stellplatzanlage (42 Stellplätze) wird mit Photovoltaikanlagen überdacht, hier befindet sich zudem eine Elektroladestation. Der Rest der Stellplatzfläche wird durch Baumpflanzungen begrünt.

Am ALDI-Markt sind 16 Fahrradstellplätze und drei Stellplätze für Lastenfahrräder östlich des Marktes vorgesehen. Am EDEKA-Markt sind 11 Fahrradstellplätze sowie sechs Stellplätze für Lastenfahrräder geplant.

Die Anlieferung erfolgt über die Zufahrt an der Erler Straße. Für den Vollsortimenter befindet sich die Anlieferung an der östlichen Gebäudeseite in Verlängerung der Zufahrt. Die Anlieferungszone des Discounters befindet sich aus der westlichen Gebäudeseite.

Freiraum / Entwässerung

Die Vorhabenplanung sieht weiterhin insbesondere nach Süden zur öffentlichen Verkehrsfläche hin und nach Osten sowie zu den weiteren Plangebietsgrenzen die Eingrünung des Standorts vor. Entlang der östlichen Plangeietsgrenze ist ein rd. 15 m breiter Grünstreifen geplant, der einen Fuß- und Radweg mit wassergebundener Wegedecke sowie Entwässerungsmulden aufnimmt. Die fünf Bestandsbäume im südlichen Plangebiet an der Erler Straße bleiben erhalten. Zudem können vier weitere bestehende Bäume auf der Stellplatzfläche erhalten bleiben. Ergänzend ist eine Neupflanzung von neunzehn Bäumen auf der Stellplatzfläche vorgesehen. Im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich sowie teilweise zwischen den Parktaschen befinden sich zudem begrünte Entwässerungsmulden.

Energie / Klimaschutz

Die Erweiterungsbauten werden in einer klimafreundlichen Bauweise errichtet. Die Dachflächen der Lebensmittelmärkte werden mit Photovoltaikmodulen ausgestattet; diese ergänzen die zum Teil schon bestehenden Solaranlagen auf

der Dachfläche des EDEKA-Marktes und sorgen für einen ressourcenschonenden und nachhaltigen Marktbetrieb. Auf den Stellplatzanlagen werden im Zusammenhang mit Ladestationen für Elektromobilität 42 Parkplätze mit Photovoltaikanlagen überdacht.

Bedarf an Grund und Boden / Flächenbilanz

Die flächenmäßigen Ausmaße der im Bebauungsplan-Entwurf dargestellten baulichen und verkehrlichen Nutzungen stellen sich zum derzeitigen Bearbeitungsstand wie folgt dar:

Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Flächenbilanz	Fläche [m ²]
Sonstige Sondergebiete 1 und 2 <i>davon Flächen zum Erhalt: 805 m²</i> <i>davon Flächen zum Anpflanzen: 1.790 m²</i>	13.721
Private Grünfläche (Fläche zum Anpflanzen)	1.099
Öffentliche Verkehrsfläche	42
Private Verkehrsfläche	284
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	755
Versorgungsfläche (Trafo)	5
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzwand)	11
Fläche des Geltungsbereiches	15.917

1.3 Planerische Vorgaben

1.3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Stadt Dorsten ist in der zeichnerischen Darstellung zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum festgelegt.

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 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 die Ziele 1 bis 3 aus Abschnitt 6.5 "Großflächiger Einzelhandel" zu berücksichtigen:

Nach dem Regionalplan Ruhr befindet sich das Vorhabenareal im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Dort sind Einzelhandelsvorhaben zulässig.

Das Planvorhaben befindet sich im bestehenden Zentralen Versorgungsbereich - Nahversorgungszentrum Rhade.¹ Dem Erfordernis der Raumordnung wird entsprochen.

Entsprechend der Analyse durch Stadt + Handel (2024) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst (vgl. Kapitel 6.2). Das Vorhaben ist demnach konform zu diesem Ziel des LEP.

Insgesamt ist das Planvorhaben kongruent zu den relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP NRW 2019.

1.3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Ruhr (in Kraft getreten am 28.02.2024) legt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Gemäß Grundsatz 1.9-1 soll die bauleitplanerische Steuerung von Standorten für den Einzelhandel auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte zu erfolgen. Die Stadt Dorsten verfügt über ein abgeschlossenes Einzelhandelskonzept. Nach Grundsatz 1.9-2 soll der Standort an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sein. Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt in rd. 500 m westlicher sowie östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort.

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

¹ Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten 2021: S. 30; 56 ff.

1.3.3 Landschaftsplanung

Ein Landschaftsplan liegt für das Plangebiet und Umfeld nicht vor; der Landschaftsplan Dorsten-Marl befindet sich zurzeit im Verfahren (Landschaftsplanung Kreis Recklinghausen, Abfrage am 07.06.2024).

1.3.4 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dorsten stellt den Vorhabenbereich als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung" dar. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb des dargestellten Zentralen Versorgungsbereichs. Östlich und nördlich grenzt Fläche für die Landwirtschaft an, westlich befinden sich eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und eine gemischte Baufläche.

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf und regelt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Mit der 1. Änderung + Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Do Nr. 200 wird die Sondergebietsfläche um ca. 25 m nach Osten erweitert. Auf dieser Fläche werden sich lediglich die Zu- und Ausfahrt, Teile der Stellplatzanlage sowie der Anlieferung und begrünte Randbereiche befinden. Die Märkte selbst verbleiben in der im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietsfläche. Das Erweiterungsvorhaben der bestehenden Lebensmittelmärkte lässt sich unter diesen Voraussetzungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Nr. 200 "Nahversorgungszentrum Rhade" vor (Rechtskraft 16.12.2006). Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung" fest, mit Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.350 m² für den Vollsortimenter und 750 m² für den Discounter. Zudem werden Haupt- und Randsortimente sowie Aktionsware definiert und begrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt. Darüber hinaus wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Märkte sind eingeschossig in abweichender Bauweise (offene Bauweise mit Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m) zu errichten. Für den Discounter wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m und ein Satteldach festgesetzt. Für den Vollsortimenter wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m und ein Flachdach festgesetzt. Zudem werden Anpflanzflächen, Bereiche für Werbe- und Versorgungsanlagen, Bereiche der Warenanlieferung und die Ein- bzw. Ausfahrt definiert.

Das Erweiterungsvorhaben lässt sich insbesondere aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der maximalen Verkaufsfläche mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht umsetzen. Daher wird die 1. Änderung + Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 200 erforderlich. In diesem Zuge sollen primär die maximalen Verkaufsflächen erhöht, die Baugrenzen verändert, die Zufahrt verschoben und die Stellplatzanlage angepasst werden.

1.3.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des durch ordnungsbehördliche Verordnung vom 04.05.1998 festgesetzten Wasserschutzgebietes "Holsterhausen / Üfter Mark", Wasserschutzzone III B.

Das Plangebiet und Umfeld unterliegen nicht dem Landschaftsschutz. Sonstige Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile) oder gesetzlich geschützte Biotope sind im Vorhabenraum und Umfeld nicht vorhanden.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und die Freizeit- und Erholungsfunktion zu berücksichtigen.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Plangebiet weist keine wohnbaulichen Nutzungen auf. Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt. Südlich der Erler Straße besteht ein Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Westlich des Plangebietes liegt die Sporthalle Rhade sowie die Grundschule "Urbanusschule". Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich ca. 90 m westlich bzw. ca. 100 m östlich des bestehenden Einzelhandelszentrums. Im Nordwesten, Norden und Osten des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Erler Straße und das bestehende Einzelhandelszentrum ist bereits eine Lärmvorbelastung gegeben. An der Westseite des Aldi-Marktes besteht eine Lärmschutzwand.

Vorbelastungen

Das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen stellt in Karten den Umgebungslärm in NRW (Abfrage am 19.08.2021) dar; dabei werden verschiedene Schallquellen wie Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr, Industrie und Gewerbe berücksichtigt. Für das Plangebiet bestehen in den Umgebungslärmkarten keine Eintragungen.

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Achtungsabstand eines Betriebsbereichs mit Störfallpotenzial i.S. des § 3 Abs. 5a BImSchG.

Freizeit- und Erholungsfunktion

Durch die Nutzung als Einzelhandelszentrum bzw. die landwirtschaftliche Nutzung besteht derzeit keine konkrete Freizeit- und Erholungsfunktion im Plangebiet. Im direkten Umfeld des Plangebiets kommen keine ausgewiesenen Wanderwege vor (Freizeitinformationen tim-online; Abfrage am 17.07.2024). Ausgewiesene Wanderwege verlaufen durch den ca. 430 m nördlich gelegenen Waldbestand

'Große Heide'. Auf der Nordseite der Erler Straße besteht ein rot gepflasterter Bürgersteig, der als kombinierter Rad- und Fußweg ausgeschildert ist. Im Radverkehrsnetz NRW ist er Bestandteil im lokalen Radnetz (Radverkehrsnetz NRW, Abfrage am 17.07.2024).

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Daraus abgeleitet sind besonders die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Schutzgebiete und Vorrangflächen für den Biotop- und Artenschutz

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind im Vorhabenraum und Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet ist weder als Biotopkataster- noch als Biotopverbundfläche ausgewiesen (siehe Abb. 3).

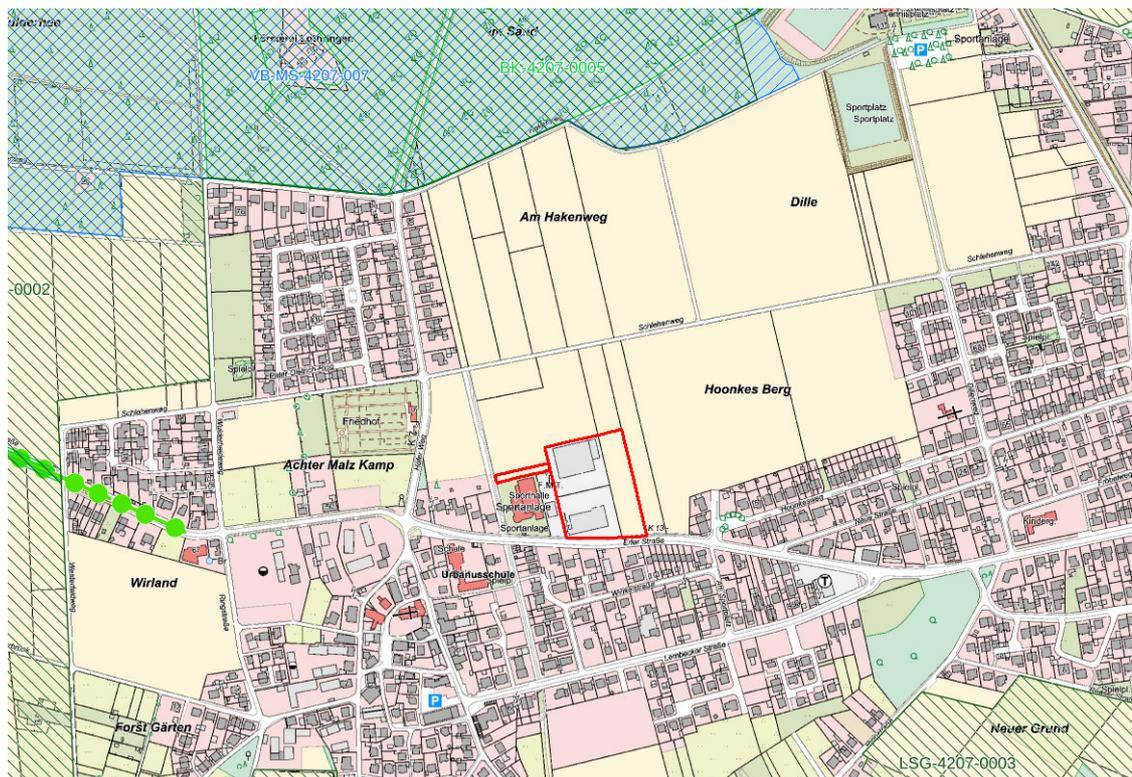


Abb. 3: Biotopkataster- und Biotopverbundflächen im Umfeld der Vorhabenfläche

(Landschaftsinformationssammlung LINFOS; Abfrage am 11.03.2025)

Die nächstgelegene Biotopverbundfläche Dünengelände Große Heide (VB-MS-4207-007) befindet sich rund 430 m nördlich (blaue Schraffur in Abb. 3) und umfasst Dünen mit ausgedehnten Kiefern-Mischwaldbeständen. Die Fläche ist

Teil eines bandartigen Waldbestandes und somit von großer potentieller faunistischer Bedeutung für typische Wald-Tierarten.

Reale Vegetation / Biotoptypen

Das Plangebiet ist von dem größtenteils überbauten und versiegelten Einzelhandelsstandort geprägt. Die zentral gelegenen Marktgebäude sind von asphaltierten Stellplatzanlagen, Zufahrten und Anlieferbereichen umgeben. Unversiegelte Grünbeete kommen nur randlich und kleinflächig vor.

Die Stellplatzanlage wird durch schmale Grünstreifen gegliedert, die mit insgesamt 14 Spitz-Ahorn-Hochstämmen (*Acer platanoides*) bepflanzt sind. Die beiden mittigen Grünbeete weisen Grasfluren mit Resten von Bodendeckern wie Böschungsmyrthe (*Lonicera pileata*) und Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*) auf.

Das Nahversorgungszentrum ist in den Randbereichen überwiegend mit Gehölzen eingegrünt. Westlich des Aldi-Marktes handelt es sich um einen ca. 4 m breiten Gehölzbestand, der vorwiegend aus heimischen Sträuchern wie Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*), und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) besteht. Im Osten bildet eine ca. 2 m breite Strauchhecke (vorwiegend aus Liguster und Hartriegel) die Begrenzung zu der angrenzenden Ackerfläche. In den Randbereichen des Edeka-Marktes zu den Ackerflächen kommen in den hier breiteren Gehölzstreifen auch Bäume wie Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Salweide (*Salix caprea*) vor. Westlich des Edeka-Marktes besteht zwischen den Bäumen eine nitrophytenreiche krautige Vegetation aus Brennnessel (*Urtica dioica*), Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Berg-Ahorn-Sämlingen.

Am südlichen Rand des Pangebiets zwischen dem Bürgersteig entlang der Erler Straße (K 13) und Aldi-Markt befindet sich eine Wiesenfläche mit einer Entwässerungsmulde und fünf Laubbaum-Hochstämmen (Esche, *Fraxinus excelsior*).

An der Ostseite des Nahversorgungszentrums wurde eine ca. 33 m breite Ackerfläche (derzeit Getreideanbau) in den Geltungsbereich einbezogen. Im Süden der Ackerfläche besteht ein Saum mit einer Grasflur und häufigen Arten wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Echter Kamille (*Matricaria chamomilla*) und Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*).

An der Westseite des Nahversorgungszentrums wurde der Geltungsbereich um eine ca. 10 m breite Ackerfläche, die am nördlichen Rand der vorhandenen Bebauung liegt, erweitert.

Angrenzende Biotopstrukturen

Im Osten grenzt eine weitere Ackerfläche (derzeit Rübenanbau) an das Plangebiet. Im Norden liegen weitere großflächige Ackerflächen, die im Umfeld des Nahversorgungszentrums zum Getreideanbau genutzt werden.

Westlich angrenzend befindet sich das Betriebsgelände eines Telekommunikationsunternehmens mit einem Sendemast. Im Süden grenzt der gepflasterte Bürgersteig der Erler Straße (K 13) an das Plangebiet. Südlich der Straße sowie westlich und östlich des Plangebietes liegen die Siedlungsflächen des Ortsteils Rhade mit vorwiegenden Wohnnutzungen.

Tiere

Zur Beurteilung der Frage, ob planungsrelevante Arten durch das Vorhaben betroffen sind, wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) durchgeführt. Die Ermittlung des potentiell vorkommenden Artenspektrums erfolgte anhand von recherchierbaren Daten aus den Fachinformationssystemen des LANUV sowie durch einen Abgleich des Requisitenangebotes des Untersuchungsraumes (Ortsbegehung am 20.06.2024) mit den Habitatansprüchen von planungsrelevanten Arten, die bisher innerhalb des Messtischblattes 4207 Raesfeld (2. Quadrant) nachgewiesen werden konnten.

Säugetiere

Gemäß LANUV (2021) kommen innerhalb des Messtischblattes insgesamt 4 planungsrelevante Säugetierarten vor, bei denen es sich ausnahmslos um Fledermäuse handelt.

Avifauna

Innerhalb der Messtischblatt-Quadranten werden insgesamt 20 planungsrelevante Vogelarten gelistet, für die ein Vorkommen im Lebensraumtyp "Äcker", "Gebäude" und "Gehölze" denkbar ist. Konkrete Fundpunkte planungsrelevanter Vogelarten liegen für das Plangebiet und dessen Umfeld nicht vor. Bei der Begehung im Juni 2024 wurden Amsel, Blau- und Kohlmeise, Elster, Rotkehlchen und Ringeltaube beobachtet, die zu den häufigen und weit verbreiteten Arten der Siedlungen gehören.

2.1.3 Schutzgut Boden / Altlasten und Fläche

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Fläche

Das Schutzgut Fläche umfasst den Flächenverbrauch bzw. die Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Gemäß den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das größte Teil des Plangebiets (ca. 1 ha) wird bereits als Einzelhandelsstandort mit zwei Lebensmittelmärkten genutzt. Das Grundstück ist aufgrund der Bebauung mitsamt der Stellplatzanlage überwiegend versiegelt. Der östliche Teil (ca. 0,5 ha) und westliche Teil (ca. 755 m²) ist ackerbaulich genutzt und unversiegelt.

Boden

Das Plangebiet liegt aus geologischer Sicht im Süden des Münsterländer Kreidebeckens. Nach Kartenangaben überdecken quartäre Flugsande sowie Bach- und Flussablagerungen die kreidezeitlichen Halterner Sande.

Gemäß Bodenkarte 1:50.000 (Blatt L 4306 Dorsten) kommen im Plangebiet und den angrenzenden Flächen großflächig Braunerden und Pseudogley-Braunerden, vereinzelt Gley-Braunerden mit unterschiedlicher Podsolierung, die z. T. tiereichend humos sind (Bodeneinheit (s)B71), vor. Die Böden sind aus Schmelzwassersand mit lückenhafter Flugsanddecke über Geschiebelehm entstanden. Die natürliche Ertragsfähigkeit der stellenweise kiesigen Sandböden ist gering bis mittel (Bodenwertzahlen 20 bis 40).

Der Geologische Dienst NRW hat auf der Grundlage der flächendeckenden Bodenkarte von NRW im Maßstab 1:50.000 alle Böden hinsichtlich ihrer natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion bewertet. In der Karte der schutzwürdigen Böden (3. Auflage, WMS Server Geologischer Dienst, Abfrage am 15.02.2024) liegen die Böden im Bereich des Einzelhandelszentrums und im bebauten Umfeld in "Bereichen mit geringer Wahrscheinlichkeit von Naturnähe". Rund 80 % des Einzelhandelszentrums sind überbaut oder versiegelt.

Der östliche, ackerbaulich genutzte Teil des Plangebiets und die angrenzenden Landwirtschaftsflächen befinden sich in "Bereichen mit hoher Wahrscheinlichkeit von Naturnähe", d. h. es handelt sich um weitestgehend naturnahe Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen erhalten haben. Diese Böden sind als "Humusbraunerden" und schutzwürdige Böden mit "hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion" (Wasserspeicher im 2-Meter-Raum) eingestuft.

Bodenuntersuchungen

Zur Erkundung des Bodenaufbaus wurden am 27.06. und 02.07.2024 im Bereich der geplanten Bebauung, der geplanten Zufahrt sowie im Bereich geplanter Versickerungsanlagen insgesamt 10 Kleinrammbohrungen bis in Tiefen von 1,0 – 5,0 m u. Gelände abgeteuft². Bei den Felduntersuchungen wurde folgender Bodenaufbau in Oberflächennähe (bis max. 5,0 m u. Gelände) ermittelt:

Oberboden/Auffüllungen

- Mächtigkeit: 0,5 – 1,1 m; Basis 54,2 – 55,3 m ü. NHN
- Zusammensetzung: Mutterboden, sandig, schluffig teilw. wenig Schotter, Schlacke, Beton und Ziegel; lagenweise hohe Anteile von Sand und Bauschutt

Sand und Schluff Wechsellagerungen

- Mächtigkeit: > 4,5 m; Basis > 5,0 m u. Gelände
- Zusammensetzung: Sand, teilw. schluffig – schwach schluffig, teilw. kiesig und Schluff, feinsandig, teilw. schwach tonig, teilw. schwach kiesig.

Unter den max. 1,1 m mächtigen Oberböden und sonstigen Auffüllungen folgen bis zur Endteufe der Bohrungen quartäre, unregelmäßige Wechsellagerungen von Sand und Schluff. Die unterlagernden Halterner Sande wurden nicht erbohrt.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt; zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes und im Umfeld kommen keine Fließ- oder Stillgewässer vor.

Grundwasser

Das Plangebiet gehört zu dem Grundwasserkörper "Halterner Sande / Hohe Mark" (278_07). Es handelt sich um einen weitgehend unverfestigten, zusammenhängenden Grundwasserleiter aus meist mittelkörnigen Sanden mit Einlagerungen von Kalksandsteinen und Quarzitbänken. Die zum Teil feinkiesigen Sande weisen eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit auf und sind äußerst

² Erweiterung Nahversorgungszentrum Rhade, Erler Straße 26, Dorsten-Rhade, Baugrund- und Versickerungsuntersuchungen, Dr. Meinecke & Schmidt Partnerschaftsgesellschaft, Hertens-Westerholt, Bericht vom 26.07.2024

ergiebig. Wasserwirtschaftlich sind die Ablagerungen von hoher Bedeutung. (Fachinformationssystem ELWAS, Abfrage am 17.07.2024)

Bei den Bodenuntersuchungen³ wurde kein Grundwasser angetroffen. "Nach Kartenangaben sind die Grundwasserhöchststände bei rd. 50,0 m ü. NHN (rd. 5,0 – 5,5 m u. Gelände) zu erwarten. In und auf den feinkörnigen Schichten kommt es zu einem zeitweiligen Aufstau versickernder Niederschläge."

Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete / Starkregen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des durch ordnungsbehördliche Verordnung vom 04.05.1998 festgesetzten Wasserschutzgebietes "Holsterhausen / Üfter Mark", Wasserschutzzone III B.

Die Vorhabenfläche liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich (Hochwassergefahrenkarten NRW, Fachinformationssystem ELWAS, Abfrage am 17.07.2024).

Für Starkregenereignisse stellt die Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen für ein extremes Ereignis Wassertiefen von bis zu 0,5 m im Bereich der Randbegrünung und der Stellplatzanlage dar.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft / Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll zudem den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Klimatope

In Abhängigkeit von Vegetation, Wasser, Relief und Versiegelung bilden sich lokal unterschiedliche Klimatope aus, die sich insbesondere durch Windfeldveränderungen und extremere Tagestemperaturverläufe vom großräumigen Klima unterscheiden. Klimatope sind räumliche Einheiten, die mikroklimatisch einheitliche Gegebenheiten aufweisen. Das Mikroklima wird vor allem durch die Faktoren Flächennutzung, Bebauungsdichte, Versiegelungsgrad, Oberflächenstruktur, Relief und Vegetationsart beeinflusst.

³ Erweiterung Nahversorgungszentrum Rhade, Erler Straße 26, Dorsten-Rhade, Baugrund- und Versickerungsuntersuchungen, Dr. Meinecke & Schmidt Partnerschaftsgesellschaft, Hertens-Westerholt, Bericht vom 26.07.2024

In der Klimatopkarte ist das bestehende Einzelhandelszentrum dem offenen Gewerbeklima (Nr. 9) zugeordnet (vgl. Abb. 4). Dieses ist durch einen hohen Versiegelungsgrad und geringen Grünflächenanteil gekennzeichnet (rund 80 % des Einzelhandelszentrums EHZ).

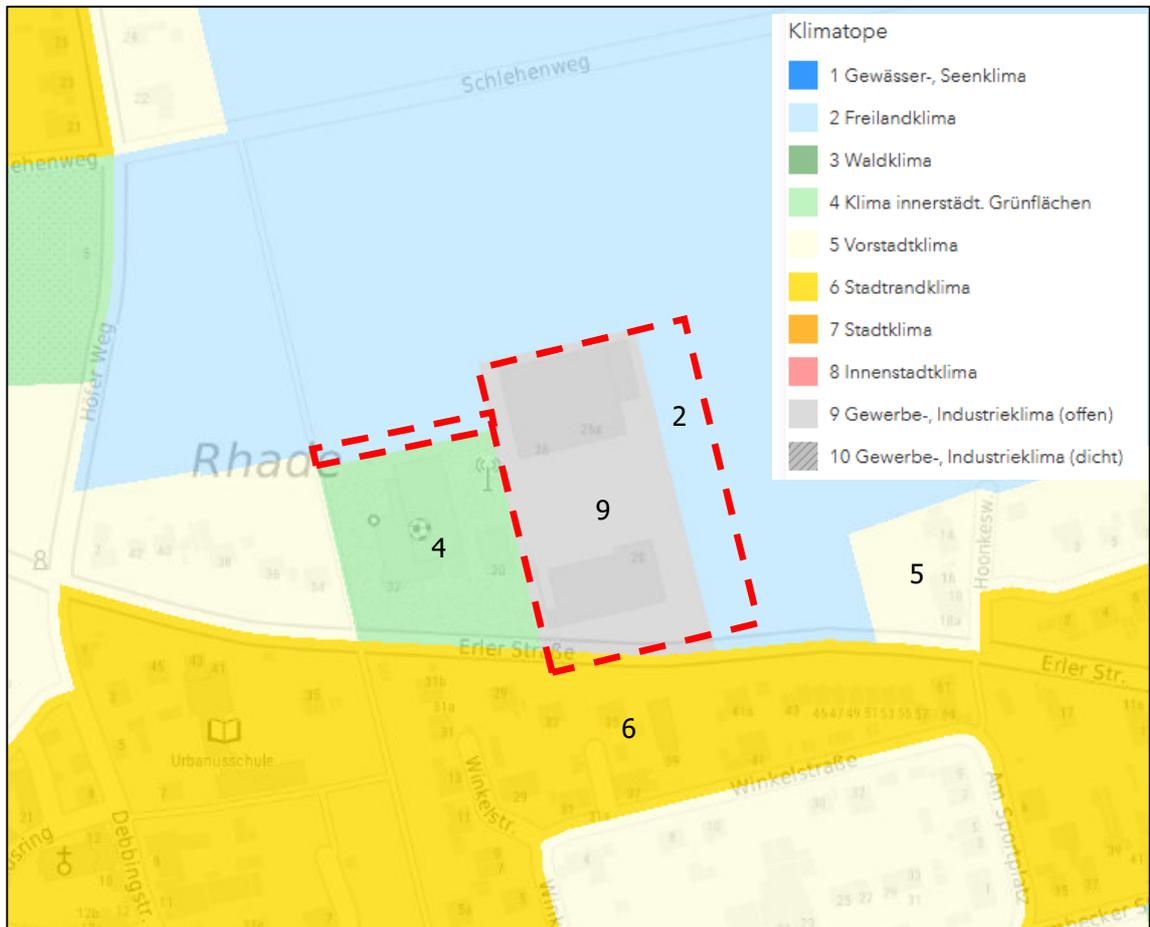


Abb. 4: Klimatopkarte

([fis-klimaanpassung-nordrhein-westfalen/klimaanalyse](https://www.fis-klimaanpassung-nordrhein-westfalen.de/klimaanalyse), LANUV, Abfrage am 11.07.2024)

Klimatische Ungunstfaktoren sind:

- langanhaltende nächtliche Wärmebelastungen
- tagsüber erhöhtes Belastungspotential durch Hitzestress und Schwüle möglich
- fehlende Verschattungsstrukturen durch verdunstungsaktive Baumkronen fördern die Hitze- und Wärmebelastung.

Der westliche und östliche ackerbaulich genutzte Teil des Plangebiets und die angrenzenden Landwirtschaftsflächen weisen ein Freilandklima (Nr. 2) auf. Dieses ist windoffen und durch einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte sowie eine starke Frisch-/Kaltluftproduktion geprägt.

Die westlich angrenzende Fläche wird dem "Klima innerstädtischer Freiflächen" (Nr. 4) zugeordnet und ist durch einen gedämpften Tagesgang der Lufttemperaturen und der Windgeschwindigkeiten gekennzeichnet.

Die südlich der Erler Straße gelegenen Wohngebiete sind dem "Stadtrandklima" (Nr. 6) zugeordnet. Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrünt Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate. Teile der Wohngebiete sind dem "Vorstadtklima" (Nr. 5) zugeordnet. Kennzeichnend für diese Gebiete ist die aufgelockerte, offene Bauweise mit einem hohen Grünflächenanteil, relativ geringe Versiegelungsraten und ihre Nähe zu regionalen Ausgleichsräumen.

In der Klimaanalysekarte nachts werden die Wohngebiete als Siedlungsflächen mit schwacher bis mäßiger nächtlicher Überwärmung eingestuft. Die Landwirtschaftsflächen weisen einen mittleren, nach Westen gerichteten Kaltluftvolumenstrom auf. (fis-klimaanpassung-nordrhein-westfalen/klimaanalyse, LANUV, Abfrage am 11.07.2024)

Für das Plangebiet bzw. die Erler Straße liegen keine Messergebnisse von Luftschadstoffen vor. Aufgrund der relativ lockeren Bebauung und Freiflächen im Umfeld ist jedoch davon auszugehen, dass es zu keinen Grenzwertüberschreitungen kommt.

2.1.6 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt. Der Schutzanspruch des Landschaftsbildes vor Eingriffen resultiert aus § 1 Bundesnaturschutzgesetz, wonach Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen sind, dass "die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft".

Das Ortsbild des Plangebietes wird durch den Einzelhandelsstandort mit den beiden Marktgebäuden und den umgebenden asphaltierten Stellplatzanlagen, Zufahrten und Anlieferbereichen geprägt. Die Stellplatzanlage wird durch schmale Grünstreifen gegliedert, die mit insgesamt 14 Laubbaum-Hochstämmen bepflanzt sind. Das Nahversorgungszentrum ist in den Randbereichen gut mit Gehölzen eingegrünt. Am südlichen Rand des Plangebiets kommt entlang der Erler Straße eine Reihe aus fünf Laubbaum-Hochstämmen vor, die zu dem ortsbildprägenden Baumbestand in diesem Bereich gehören.

Im westlichen und östlichen Plangebiet sowie im nördlichen Umfeld ist das Landschaftsbild durch offene Ackerflächen gekennzeichnet. Nordwestlich des Plangebiets gliedert eine Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen die Feldflur.

Das sonstige Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt. Südlich der Erler Straße besteht ein Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Westlich des Plangebietes liegt die Sporthalle Rhade sowie die Grundschule "Urbanusschule" und ein Telekommunikationsunternehmen. Im Westen ist ein hoher Sendemast weithin sichtbar.

2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kulturgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Bau-, Boden- oder Naturdenkmäler sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

2.2 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Um die Umwelterheblichkeit eines Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt unter Berücksichtigung zeitlich absehbarer Dimensionen von 20 – 25 Jahren.

Unter Berücksichtigung der Rechtslage und der zum Planungszeitpunkt vorhandenen Nutzungen sind im Falle der Nichtrealisierung des vorliegenden Vorhabens langfristig folgende Nutzungssituationen denkbar:

Im Falle der Nichtrealisierung des vorliegenden Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Nutzung beibehalten wird. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzung keine wesentlichen Änderungen der Umweltqualität ergeben würden.

2.3 Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase inkl. Abrissarbeiten

Bei Durchführung der Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich unterschiedliche Wirkungen auf den Umweltzustand. Diese werden im Folgenden in Relation zum aktuellen Umweltzustand sowie den bestehenden Vorbelastungen für die jeweiligen Schutzgüter erläutert und bewertet. Dabei

werden, soweit sie erheblich sind, auch mögliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase berücksichtigt.

2.3.1 Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit)

Den an der Erler Straße vorhandenen Wohngebäuden kommt innerhalb des Schutzgutes Mensch eine hohe Schutzwürdigkeit hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse zu.

Lärmbelastungen

Während der Bauzeit treten Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf umliegende Anwohner hauptsächlich durch den Einsatz von Baufahrzeugen und durch den Schwerlastverkehr in Form von Lärm und Staub auf. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Bautätigkeiten und damit die Schallemissionen im Regelfall tagsüber (7:00 – 20:00 Uhr) und nur an Werktagen stattfinden. Die mit dem Baustellenbetrieb verbundenen Umweltbelastungen sind zudem durch die für das Baugewerbe einschlägigen Gesetze/Verordnungen begrenzt.

Durch den Betrieb der erweiterten Verbrauchermärkte werden Lärmemissionen verursacht, die zu Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft des Plangebietes führen können. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Schalltechnisches Gutachten⁴ erstellt. Als Grundlage für das Gutachten wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Das schalltechnische Gutachten geht von folgenden Grundannahmen aus (die nachfolgenden Ausführungen sind dem Schalltechnischem Gutachten entnommen.):

"Die werktägliche Öffnungszeit des Edeka-Marktes inkl. des Backshops wird der des Aldi-Marktes angeglichen (Mo-Sa 7:00 bis 21:00).

Die sonntägliche Öffnungszeit des Edeka-Backshops wird um zwei Stunden auf den Zeitraum von 7:00 bis 14:00 verlängert; zusätzlich soll der Backshop um eine ausschließlich an Werktagen bewirtschaftete Außensitzfläche für bis zu 24 Personen erweitert werden.

Der vorhandene Parkplatz wird auf 147 Pkw-Stellplätze, 27 Fahrrad-Stellplätze und 9 Stellplätze für Lastenfahrräder ausgebaut."

"Maßgeblich für die Ermittlung und Beurteilung der von Gewerbebetrieben ausgehenden Schallimmissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

⁴ Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 200 "Nahversorgungszentrum Rhade" der Stadt Dorsten, Ingenieurbüro Dr. Knohl, Dorsten, Bericht vom 20.07.2024

Die möglichen maßgeblichen Immissionsorte im Einwirkungsbereich des Nahversorgungszentrums (NVZ) befinden sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. In Abstimmung mit dem Planungs- und Umweltamt der Stadt Dorsten werden die möglichen maßgeblichen Immissionsorte (Erler Straße 14, 16, 18, 18a, 25, 29, 31c, 33, 35; Winkelstraße 41a, 43, 45) festgestellt. Für diese als Reine Wohngebiete (WR) eingestuft Wohngebäude liegen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bei 50 dB(A) tags bzw. 35 dB(A) nachts.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden Lärminderungsmaßnahmen angesetzt, welche die Verwendung geräuscharmer Einkaufswagen und die Abschaltung der Lüftungsaggregate des Aldi-Marktes zur Nachtzeit (gilt nicht für den Gaskühler der Kältemaschine) umfassen.

Die Berechnung der zu beurteilenden Geräuschimmissionen erfolgt für jeden Beurteilungszeitraum gemäß TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien".

Die Gegenüberstellung der Beurteilungspegel der an den maßgeblichen Immissionsorten verursachten Geräuschimmissionen zu den dort geltenden Immissionsrichtwerten zeigt, dass an sämtlichen Immissionsorten die zulässigen Richtwerte sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen zur Tag- und Nachtzeit unterschritten werden.

Eine relevante Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten durch sonstige Gewerbebetriebe kann nicht festgestellt werden; eine detaillierte Beurteilung der Vorbelastung durch sonstige Gewerbebetriebe erübrigt sich damit.

Eine Überschreitung der zulässigen Höchstwerte nach TA Lärm infolge kurzzeitiger Geräuschspitzen ist nicht zu erwarten.

Organisatorische Maßnahmen zur Minderung des durch das Nahversorgungszentrum verursachten Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die geplante Erweiterung des Nahversorgungsgebietes in der untersuchten Konstellation und unter Berücksichtigung der genannten Lärminderungsmaßnahmen als konform zu geltenden schallimmissionsschutzrechtlichen Gesetzen, Vorschriften und Normen zu bezeichnen ist."

Lichtemissionen

Potenzielle Quelle für Lichtemissionen ist die Beleuchtung der Stellplatzanlagen und von Werbeanlagen, die auf die vorhandene Wohnbebauung an der Erler Straße einwirken kann. Aus Rücksicht auf die Nachbarn ist die Beleuchtung der Werbeanlagen an den der Wohnbebauung zugewandten Seiten nach 21:30 Uhr (Geschäftsschluss) auszuschalten. Außerdem ist zu beachten, dass diese zum

Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (Blendschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden).

Erhebliche nachteilige Auswirkungen (Krisenfall)

Das Plangebiet befindet sich nach aktuellem Kenntnisstand in keinem Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

Erhebliche Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit, sind im Zuge der Planungsumsetzung nicht zu erwarten.

2.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Artenschutz)

Durch die Erweiterung des Einzelhandelszentrums werden zwei am Rand der Bebauung vorhandene, intensiv genutzte Ackerflächen (insg. rund 0,56 ha) beansprucht.

Die im Süden des Plangebiets vorhandene neo-/nitrophytenarme Hochstaudenflur mit flächiger Versickerungsmulde (Erhaltung und Entwicklung südlich Aldi-Markt) sowie die fünf Laubbäume werden erhalten. Auf der mittigen Stellplatzanlage gehen durch die PV-Überdachung neun Hochstämme verloren. Auf der Stellplatzanlage werden insbesondere im Osten zahlreiche neue Laubbäume gepflanzt, so dass insgesamt 23 Bäume die Stellplätze (Bestand: 16 Bäume) untergliedern.

Im Westen und Norden des Plangebiets werden die randlichen Gehölzstreifen (vorwiegend aus Sträuchern) überwiegend erhalten; westlich des Edeka-Marktes geringfügig in Anspruch genommen. Bei Realisierung des Planungskonzeptes werden die Gehölzstreifen am östlichen Rand in Kombination mit einer linienförmigen Versickerungsmulde versetzt wiederhergestellt.

Durch die Neuordnung des Einzelhandelsstandortes werden ansonsten keine wertvollen Biotoptypen beansprucht. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden die durch das Vorhaben beanspruchten Biotoptypen ermittelt und den geplanten Biotoptypen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenübergestellt (vgl. Kap. 3.3). Falls die Kompensation nicht innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann, werden externe Maßnahmen vorgesehen.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Flächen z. B. in Form von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen, Naturdenkmälern, Flächen des Biotopkatasters und gesetzlich geschützten Biotopen nach § 42 LNatSchG NRW sind im Plangebiet nicht vorhanden und daher auch nicht betroffen. Das Plangebiet ist zudem nicht Bestandteil des Biotopverbundflächensystems gemäß LANUV.

Artenschutz

Zur Beurteilung der Frage, ob planungsrelevante Arten durch das Vorhaben betroffen sind, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum B-Plan Nr. 200 "Nahversorgungszentrum Rhade", 1. Änderung in Dorsten durchgeführt.

Grundsätzlich könnten die im Plangebiet vorhandenen Gebäude Fledermäusen Quartiere bieten. Im Rahmen der Begehung am 20.06.2024 wurden keine indirekten Hinweise auf Vorkommen (Totfunde, Kotreste oder Verfärbungen an den Gebäudefassaden) festgestellt. Die beiden Marktgebäude wiesen keine Strukturen wie Fassadenspalten, Mauerwerksnischen oder Attikaverblendungen auf, die für Fledermäuse als Quartiere nutzbar wären.

Die im Eingriffsbereich (Rand der Stellplatzanlage, Umfeld Marktgebäude) vorhandenen Bäume weisen derzeit augenscheinlich keine geeigneten Höhlungen und damit potenzielle Quartiere baumbewohnender Fledermausarten auf.

Da keine Quartiere (Höhlenbäume, Gebäude mit quartierrelevanten Strukturen) beansprucht werden, kann eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

In der Zusammenschau von Funden nach Fachdatenrecherche, Begehung und Potenzialerschließung vor Ort sowie unter Berücksichtigung der Habitatansprüche relevanter Arten ist ein Brutvorkommen planungsrelevanter Vogel-Arten im Eingriffsbereich nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Lebensraumausstattung sowie der Vorbelastungssituation liegt auch kein erhöhtes Habitatpotenzial für entsprechende Arten vor.

Aufgrund der randlich vorhandenen Gehölzbestände ist davon auszugehen, dass die Vorhabenfläche allenfalls als Teilhabitat für gehölzbrütende europäische Vogel-Arten von Bedeutung ist. Die (kleinflächige) Inanspruchnahme vorhandener Gehölzstrukturen und Gehölzrodungen lösen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Hinblick auf die Artengruppe der Vögel aus, wenn beachtet wird, dass zur Vermeidung eines Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln Gehölzrodungen und Baumfällungen in Anlehnung an § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig sind.

Für die Artengruppe der Vögel werden unter Beachtung dieser Maßgaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Die Entwässerungsmulde im südlichen Plangebiet (südlich des Aldi-Marktes) wies zum Begehungszeitpunkt keine Wasserführung auf und ist als ruderales Hochstauden- und Grasflur ohne Feuchtezeiger ausgebildet. Entsprechend bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitatbestandteile, so dass Vorkommen von Amphibien auszuschließen sind.

Vorkommen von sonstigen planungsrelevanten Arten oder nicht planungsrelevanten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie bzw. eine vorhabenbedingte Betroffenheit entsprechender Arten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

In der Gesamtbewertung werden unter Beachtung von Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

2.3.3 Schutzgut Boden / Altlasten und Fläche

Das 1,6 ha große Plangebiet wird bereits überwiegend als Einzelhandelsstandort mit zwei Lebensmittelmärkten (ca. 1 ha) genutzt. Das Grundstück ist aufgrund der Bebauung mitsamt der Stellplatzanlage zu einem hohen Anteil versiegelt. Das Plangebiet ist durch Auffüllungen bzw. Oberflächenbefestigungen gekennzeichnet, so dass natürlich gewachsener Boden oberflächennah nicht mehr vorhanden ist. Da die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet überwiegend zerstört sind, sind bei Durchführung der Planung grundsätzlich nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Bei dem östlichen, ackerbaulich genutzten Teil des Plangebiets (ca. 0,5 ha) handelt es sich dagegen um weitestgehend naturnahe Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen erhalten haben. Diese Böden sind vom Geologischen Dienst als "Humusbraunerden" und schutzwürdige Böden mit "hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion" (Wasserspeicher im 2-Meter-Raum) eingestuft.

Im Hinblick auf den Flächenverbrauch und den Schutzbelang "Fläche" ist die Inanspruchnahme einer vorgenutzten Fläche am Siedlungsrand von Dorsten positiv zu bewerten.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen und der Stadt Dorsten keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Hinweise auf Bodenverunreinigungen sind ebenfalls nicht bekannt. Sollten bei Eingriffen in den Boden organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, Geruch, Fremdmaterialien) auftreten, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Stadt Dorsten abzustimmen.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer

Nach Umsetzung der Planung ist betriebsbedingt mit einem Anfall von Abfällen und Abwässern zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass gemäß den rechtlichen Grundlagen sowie den kommunalen Entwässerungs- und Abfallsatzungen ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer

gewährleistet und eine ordnungsgemäße Entsorgung sichergestellt werden. Konzepte zur Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung werden erstellt.

In der Bauphase kann es durch den Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz zu Verunreinigungen kommen. Eine maßgebliche stoffliche Belastung des Bodens und auch des Grundwassers ist jedoch durch eine sachgerechte Bauausführung zu vermeiden.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes und im Umfeld kommen keine Fließ- oder Stillgewässer vor.

Die Versiegelungsrate des Plangebiets erhöht sich durch das Vorhaben von derzeit ca. 51 % auf max. 74 % (sämtliche Gebäude, Asphalt- und Pflasterflächen sowie komplette Verkehrsfläche "Fuß- und Radweg" im Westen).

Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt zentral durch die städtische Kanalisation im Mischsystem. Das Abwasser gelangt über den Stauraumkanal "SKO Rhade Dorf" und den Transportkanal Rhade-Dorsten zur Kläranlage Dorsten-Holsterhausen. Nach der Reinigung wird es in die Lippe (Gewässer I. Ordnung) geleitet. Das aus dem Stauraumkanal "SKO Rhade Dorf" überströmende Wasser wird in den Wortbach / Rhader Bach (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Der Planbereich befindet sich gem. Wasserschutzverordnung vom 04.05.1998 in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Holsterhausen / Üfter Mark. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist entsprechend zu beachten. Eine Schachtversickerung ist grundsätzlich unzulässig. Auch eine Versickerung der auf den Park- und Fahrflächen anfallenden Regenwässer ist nicht genehmigungsfähig. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen ist gem. § 51 a Landeswassergesetz jedoch zu versickern oder zu verrieseln.

Entwässerung / Versickerungsfähigkeit

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden die Bohrlöcher der KRB 8 – 10 zu vorübergehenden Versickerungsmessstellen DN 30 ausgebaut und Versickerungsversuche durchgeführt. Zusätzlich wurden zwei Schurfversickerungen durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Versickerung der Niederschlagswässer gemäß ATVDVWK A 138 (u.a. kf-Wert zwischen $1 \cdot 10^{-6}$ und $5 \cdot 10^{-3}$ m/s) werden in den Sanden erfüllt. In den lehmigen Bereichen (KRB 9) ist die Durchlässigkeit zu gering.

Ein Entwässerungskonzept wird im Verfahren erarbeitet, dieses sieht Versickerungsmulden in den begrünten Randbereichen sowie unterirdische Rückhaltungsmöglichkeiten im Bereich der Stellplatzfläche vor.

2.3.5 Schutzgut Klima und Luft / Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Versiegelung und Überbauung von ca. 0,56 ha Ackerfläche gehen klimatische Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets verloren, die dem Freilandklima zuzuordnen sind und eine thermische Ausgleichsfunktion übernehmen.

Mit der Erweiterung des Einzelhandelszentrums ergibt sich in Verbindung mit den übrigen Flächenfestsetzungen eine Überbauung und Versiegelung von max. 74 % im Plangebiet. Es ist davon auszugehen, dass sich das "Freilandklima" im Plangebiet in ein "offenes Gewerbe-, Industrieklima" wandelt. Aufgrund des hohen Freiflächenanteils im Umfeld ist jedoch keine wesentliche Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse in den umliegenden Wohngebieten zu erwarten, die als Siedlungsflächen mit schwacher bis mäßiger nächtlicher Überwärmung eingestuft sind.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Klimaschutz und -anpassung

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Neubauten werden nach dem Gebäudeenergiegesetz - GEG ausgeführt.

Neben den Photovoltaikflächen der beiden Marktgebäude und über einem Teil der Stellplätze ist insbesondere die integrierte Lage des Einzelhandelsstandortes hervorzuheben. Das Plangebiet ist fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar; in zentraler Lage zu den jeweiligen Markteingängen werden Fahrradstellplätze für Kunden angeordnet.

Zudem ist über der westlichen Stellplatzdoppelreihe eine Überdachung in Form einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) vorgesehen. Darüber hinaus befindet sich dort eine Elektroladestation, die durch die PV-Anlage gespeist werden kann. Auf eine Überdachung der östlichen Stellplatzdoppelreihe und der Stellplatzreihen am westlichen und östlichen Rand wird zugunsten von Baumanpflanzungen verzichtet. Die Bäume, die in einer entsprechenden Qualität, wie unter Kapitel 3.2 aufgeführt, festgesetzt werden, tragen u. a. aufgrund ihrer schattenspendenden Eigenschaften und der Verdunstung von Wasser zur Verringerung der Umgebungstemperatur bei und schaffen somit ein angenehmes Mikroklima.

2.3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch das Vorhaben werden die beiden Lebensmittelmärkte um ca. 15 m nach Osten erweitert; die vorhandene Eingrünung mit Strauchhecken wird versetzt wiederhergestellt.

Die im südlichen Plangebiet entlang der Erler Straße vorhandenen 5 Bäume werden als ortsbildprägende Landschaftselemente erhalten. Auf der mittigen Stellplatzanlage gehen durch die PV-Überdachung neun Hochstämme verloren. Auf der Stellplatzanlage werden insbesondere im Osten zahlreiche neue Laubbäume gepflanzt, so dass insgesamt 23 Bäume die Stellplätze (Bestand: 16 Bäume) untergliedern. Dies dient einer ansprechenden städtebaulichen Gestaltung und bringt aufgrund der schattenspendenden Funktion von Bäumen stadtklimatische Vorteile.

Durch das Vorhaben ergeben sich daher insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild.

2.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine schützenswerten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

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 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.

2.3.8 Kumulierung mit benachbarten Gebieten

Die Umweltprüfung hat neben den vorhabenbezogenen Wirkungen gleichsam entsprechende zusätzliche Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall bestehen im Umfeld des Plangebietes derzeit keine Planungsabsichten, die zu weitergehenden und ggf. kumulierenden Wirkungen auf die Umweltschutzgüter führen könnten.

2.3.9 Wechselwirkungen

Bei der Umweltprüfung handelt es sich um ein integratives Verfahren, das eine schutzgüter-übergreifende Betrachtung unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen erfordert (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Ausgangspunkt dieses Ansatzes ist die Erkenntnis, dass die einzelnen Schutzgüter nicht isoliert und zusammenhangslos nebeneinander vorliegen, sondern dass zwischen ihnen Wechselwirkungen und Abhängigkeiten bestehen.

Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb der Schutzgüter (zwischen und innerhalb von Schutzgutfunktionen und Schutzgutkriterien) sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Sie beschreiben somit die Umwelt als funktionales Wirkungsgefüge.

Allerdings ist die Anzahl ökosystemarer Wechselbeziehungen aufgrund der Fülle von biotischen und abiotischen Einflüssen sowie unter Beachtung der zeitlichen Dimension potenziell unendlich. Aufgrund wissenschaftlicher Kenntnislücken und praktischer Probleme (unverhältnismäßig hoher Untersuchungsaufwand) ist eine vollständige Erfassung aller Wechselbeziehungen daher im Rahmen einer Umweltprüfung nicht zu leisten bzw. nicht zielführend.

Folglich werden nur die Wechselwirkungen erfasst und bewertet, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und die im Rahmen der Umweltprüfung entscheidungserheblich sein können. Die relevanten Wechselwirkungen (z. B. Wirkungspfade Boden-Wasser-Lebensgemeinschaften oder Abhängigkeiten zwischen abiotischen Standortbedingungen und Lebensraumfunktionen) werden daher, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und in die Schutzgutanalyse und -bewertung integriert.

3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (BAU- UND BETRIEBSPHASE)

3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Entsprechend der Ziele und Grundsätze der Eingriffsregelung sind die zu erwartenden Risiken und zu prognostizierenden Beeinträchtigungen bei der Entwicklung des Vorhabens soweit wie möglich zu minimieren. Der Vermeidung ist generell Vorrang vor dem Ausgleich einzuräumen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen sind eng an den Bebauungsplanentwurf gekoppelt. Es werden folgende Maßnahmen beschrieben:

Bauzeitlicher Schutz von Gehölzbeständen

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen zu schützende Bäume südlich des Aldi-Marktes entlang des Bürgersteiges der Erler Straße sowie auf der Stellplatzanlage. Im Vorfeld der Realisierung etwaiger Baumaßnahmen sind Vorsorgemaßnahmen zum Schutz des jeweiligen Baumes, u. a. im Kronentraufbereich, zu ergreifen. Im Bereich der Kronentraufe sind Veränderungen der Geländehöhe in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.

Sonstige als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestände in Form von Gehölzstreifen und Strauchhecken befinden sich westlich des Aldi- und Edeka-Marktes sowie am nördlichen Rand des Plangebiets entlang des Edeka-Marktgebäudes.

Zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen müssen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i. V. m. der DIN 18920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Ablagerung von Baumaterialien oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" (R SBB, 2023) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen vorzunehmen sind.

Artenschutz

Zur Minimierung bzw. Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen bzw. zu beachten:

Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen. Die Brutzeit erstreckt sich vom 01.03 – 30.09. Punktuell können Gehölzfällungen oder Baufeldfreimachungen ggf. auch innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, sofern bei vorangehenden Untersuchungen ausgeschlossen werden kann, dass gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Zudem sind Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber Nachtinsektenanflug verhalten und energiesparend sind, z. B. Leuchtmitteltypen mit geringem UV-A-Lichtanteil im Lichtspektrum $> 500 \text{ Nm}$, z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Lärmschutz

Im schalltechnischen Gutachten wird die bestehende Schallschutzwand im Westen des Plangebietes zur Prognose der Lärmbelastung in der Umgebung zu Grunde gelegt. Weiterhin wird der Einsatz geräuscharmer Einkaufswagen sowie das Abschalten der Lüftungsaggregate des Aldi-Marktes zur Nachtzeit zur Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm angesetzt.

3.2 Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Marktgebäude und die Stellplatzanlage optisch in das Umfeld zu integrieren. Neben der gestalterischen Wirkung haben die Pflanzmaßnahmen zudem eine ökologische Funktion.

Die im Folgenden dargestellten grünordnerischen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert und festgesetzt.

Stellplatzbegrünung / Anpflanzen von Bäumen

Im Plangebiet werden Standorte zur Anpflanzung von Bäumen festgesetzt, die der Stellplatzbegrünung dienen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind als Laubbäume mit adäquaten Qualitäten (3 x verpflanzte Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von mind. 18-20 cm) entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste oder vergleichbaren, standortheimischen Laubbäumen zu pflanzen. Für jeden Baumstandort ist eine Pflanzfläche von $6,0 \text{ m}^2$ herzustellen und ein durchwurzelbares Volumen von 12 m^3 auch unterhalb von Stellplatz- und Fahrspurbefestigungen nach aktuellen FLL-Richtlinien für Baumpflanzungen bereitzuhalten. Offene Baumscheiben sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist. Die Begrünung der Pflanzbeete erfolgt mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und

Kräutern. 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.

Klein- bis mittelkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn in Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere
Prunus avium "Plena"	Gefüllt blühende Vogelkirsche

Die Anpflanzungen sollen die Stellplatzanlage angemessen mit Grün gliedern und den Eindruck einer großen versiegelten Fläche abmildern. Die Festsetzung dient dazu, die hohe Versiegelung, die mit einer Stellplatzfläche einhergeht, unmittelbar vor Ort zu mindern. Zudem soll die Verschattung gefördert werden, so dass sich die versiegelten Flächen nicht so stark aufheizen. Insgesamt werden 23 Bäume (4 Bäume Erhalt und 19 Bäume Neupflanzung) auf der Stellplatzfläche stehen. Mit der konkreten Verortung wird (abgesehen von dem mit Photovoltaikanlagen überdachten Bereich) sichergestellt, dass alle sechs Stellplätze ein Baum zugeordnet wird.

Strauchpflanzung / Anpflanzflächen

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Anpflanzflächen sind mit Sträuchern der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Sträucher

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

Die Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebietes sowie dem Ausgleich der beabsichtigten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Begrünung der Schallschutzwand

Die bestehende Schallschutzwand ist mit Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen bzw. die vorhandene Begrünung zu erhalten.

3.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Kompensationsmaßnahmen

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gem. § 1a BauGB i. V. m. § 19 BNatSchG auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation mit dem nach dem Bebauungsplan festgesetzten Zustand von Natur und Landschaft. Hierbei bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans die gültige Bezugsgröße.

Methodik

Die im Rahmen der durchgeführten Bestandskartierung erfassten Biotoptypen (siehe Karte im Anhang) bilden die Grundlage für die folgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Bei der Kartierung und Darstellung der Biotoptypen wurde die Biotoptypenliste und -bewertung des Kreises Recklinghausen "Eingriffsregelung im Kreis Recklinghausen und Gelsenkirchen - Bewertungsmethode" (Der Landrat des Kreises Recklinghausen, Fachdienst Umwelt – Resort 70.4 – Landschaftsrecht, 4. Überarbeitete Fassung aus 4/2013) verwendet und der Eingriff in den Naturhaushalt entsprechend bilanziert.

Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans wird insgesamt eine Fläche von 15.917 m² zugrunde gelegt. Die auf dieser Fläche vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen werden im nächsten Schritt aufgelistet und ihre jeweiligen Flächenanteile ermittelt. Die jeweils ermittelte Quadratmeterzahl wird anschließend mit dem zugehörigen Wertfaktor aus der Biotoptypenwertliste für den angegebenen Biotoptyp multipliziert. Das Produkt entspricht dem Biotopwert des betreffenden Biotoptyps.

Durch Addition aller ermittelten Biotopwerte der Biotoptypen wird der Gesamtwert des Ausgangszustands des Plangebietes (Gesamtflächenwert A = Ausgangszustand, s. Tab. 3) ermittelt. Diesem wird der Gesamtwert des Zustands gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplangebietes (Gesamtflächenwert B = Planungszustand, s. Tab. 3) gegenübergestellt, der auf die gleiche Art ermittelt wird. Die Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert ergibt den erforderlichen Kompensationsumfang.

Bestand Biotoptypen

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes wurde im Juli 2024 eine Biotoptypenkartierung und Erfassung des Gehölzbestands nach dem Verfahren Kreis Recklinghausen durchgeführt.

Der bei der Bilanzierung zugrunde gelegte Bestand der Biotoptypen ist in der Karte 1 dargestellt (siehe Anhang) und in der Tab. 3 unter "Ausgangszustand des Plangebietes" nach den verschiedenen Biotoptypen aufgelistet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 200 1. Änderung von 15.917 m² wird in das bestehende Einzelhandelszentrum und zwei Erweiterungsbereiche gemäß 1. Änderung unterschieden:

Bereich Nahversorgungszentrum gemäß Planungszustand VEP Dorsten Nr. 200 (2006)

Für diesen Bereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan VEP Dorsten Nr. 200, zu dem ein Umweltbericht mit Landschaftspflegerischem Fachbeitrag einschl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach Biotoptypen (2006) vorliegt. Die Biotoptypen nach Durchführung der Maßnahmen wurden differenziert nach dem Verfahren des Kreises Recklinghausen festgelegt. Die Flächengrößen und Wertfaktoren werden aus der Tabelle 2 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum VEP Dorsten Nr. 200 - Nahversorgungszentrum Rhade - übernommen. Für eine Fläche von 10.260 m² ergibt sich ein Biotopwert von 5.169,8 Biotopwertpunkten.

Erweiterung des Nahversorgungszentrums gemäß 1. Änderung des B-Planes Nr. 200 (2024)

Die östliche Erweiterungsfläche besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche (Code-Nr. 4.2; ÖWE = 1,0) mit einem neo-/nitrophytenarmen Saum/Ackerrain (Code-Nr. 7.2; ÖWE = 4,0) am südlichen Rand entlang der Erler Straße.

Geplanter Fuß- und Radweg im Westen

Die westliche Erweiterungsfläche besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche (Code-Nr. 4.2; ÖWE = 1,0).

Für den Ausgangszustand des Plangebietes ergibt sich insgesamt ein Wert von 11.084,8 Punkten.

Planungszustand / geplante Biotoptypen

Der bei der Bilanzierung zugrunde gelegte Planungszustand der Biotoptypen ist in der Karte 2 dargestellt (siehe Anhang) und in der Tab. 3 unter "Planungszustand des Plangebietes" nach den jeweiligen Biotoptypen aufgelistet.

Die Flächen für die Bebauung innerhalb der Baugrenzen werden aufgrund der eingeschossigen Marktgebäude entsprechend dem Verfahren des Kreises

Recklinghausen mit – 0,5 Punkten bewertet. Die Flächen der Stellplätze und Zufahrten fließen als vollversiegelte Flächen mit 0 Punkten in die Bilanzierung ein.

Der am östlichen Rand geplante Fuß- und Radweg sowie die Wegeparzelle im Westen sollen in wassergebundener Decke erstellt werden und werden mit 0,3 Punkten bewertet.

Die im Süden des Plangebiets vorhandene neo-/nitrophytenarme Hochstaudenflur mit flächiger Versickerungsmulde (Erhaltung und Entwicklung südlich Aldi-Markt) wird mit 3,0 Punkten berücksichtigt.

Die mit einer Erhaltungsfestsetzung belegten Gehölzflächen fließen gemäß ihrem Ausgangszustand mit 2,5 bis 4,0 Punkten in die Bilanzierung ein.

Die geplanten Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen mit einer linienförmigen Versickerungsmulde, die insgesamt überwiegend eine Breite von 10 m sowie am nördlichen und östlichen Rand des EHZ einen Landschaftsbezug aufweisen, werden mit 3,5 Punkten bewertet.

Die geplanten Stellplatzanlagen werden von 4 vorhandenen und 19 geplanten Laubbaum-Hochstämmen gegliedert, diese werden als Bäume lebensraumtypischer Laubbaumarten mit 20 m² und 2,5 Punkten in der Bilanzierung erfasst. Die auf der Stellplatzanlage geplanten Beete mit Bodendeckern werden mit 1,0 Punkten bewertet.

Die zu erhaltenden 5 Bestandsbäume an der Erler Straße fließen entsprechend ihres Bestandswertes mit 2,5 Punkten und jeweils 40 m² ein.

Für den Planungszustand des Plangebietes ergibt sich insgesamt ein Wert von 11.282,0 Punkten.

Ergebnis

Die Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert ergibt eine positive Biotopwertdifferenz von 196,2 Punkten, sodass keine externe Maßnahmen erforderlich werden.

**Tab. 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für den Bebauungsplan Nr. 200,
 1. Änderung + Erweiterung (Stand: 11.03.2025)**

A. Ausgangszustand des Plangebiets - Biotopwert vor dem Eingriff				
1	2	3	4	5
Code Nr.*	Biotop-/Nutzungstypen	Fläche in m ²	Wertfaktor	Biotopwert (Sp 3 x Sp 4)
Bereich Nahversorgungszentrum gemäß Planungszustand VEP Dorsten Nr. 200 (2006)***				
1.1	Gebäude (Baugrenzen), eingeschossige Bebauung	4.094,0	-0,5	-2.047,0
2.1	versiegelte Flächen	4.042,0	0,0	0,0
13.5	Versickerungsmulde, linienförmig	137,0	2,0	274,0
13.6	Versickerungsmulde, flächig	501,0	3,0	1.503,0
	bodendeckende Gehölz- oder Staudenpflanzung	810,0	2,0	1.620,0
8.1	Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzen, unter 3m Breite	155,0	2,5	387,5
8.1	Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzen, 5m Breite	146,0	3,5	511,0
8.6	Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzen, 5m Breite mit Landschaftsbezug	375,0	4,0	1.500,0
8.9	Einzelbäume, kleinkronig, 18 St. a 20m ^{2**}	360,0	2,5	900,0
8.9	Einzelbäume, großkronig, 5 St. a 40m ^{2**}	200,0	2,5	500,0
	Fassadenbegrünung Schallschutzmauer (2,5*17m)**	42,5	0,5	21,3
	Zwischensumme NVZ 2006	10.260,0		5.169,8
Erweiterung des Nahversorgungszentrums gemäß 1. Änderung des B-Planes Nr. 200 (2025)				
4.2	Acker, intensiv, artenarm	4.760,0	1,0	4.760,0
7.2	Ackerrain, neo-/nitrophytenarm	100,0	4,0	400,0
	Zwischensumme Erweiterung	4.860,0		5.160,0
	Nahversorgungszentrum Gesamt	15.120,0		10.329,8
Geplanter Fuß- und Radweg im Westen				
4.2	Acker, intensiv, artenarm	755,0	1,0	755,0
Öffentliche Verkehrsfläche				
2.1	Versiegelte Flächen	42,0	0,0	0,0
	Gesamtwert Bestand	15.917,0		11.084,8

* gemäß Biotoptypenliste Kreis Recklinghausen (Stand 04/2013)

**Die Fläche ist nicht in der Gesamtfläche enthalten

***Flächengrößen und Wertfaktoren gemäß LBP zum VEP Dorsten Nr. 200 - Nahversorgungszentrum Rhade -, 2006

**Forts. Tab. 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für den Bebauungsplan Nr. 200,
 1. Änderung + Erweiterung (Sand: 11.03.2025)**

B. Planungszustand des Plangebiets - Biotopwert nach dem Eingriff				
1	2	3	4	5
Code Nr.*	Biotop-/Nutzungstypen	Fläche in m ²	Wertfaktor	Biotopwert (Sp 3 x Sp 4)
Planungszustand gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan VEP Dorsten Nr. 200 1. Änd. (2025)				
1.1	Marktgebäude, eingeschossige Bebauung (Versorgung, Schallschutz)	5.039,0	-0,5	-2.519,5
2.1	versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, etc.)	5.957,0	0,0	0,0
2.5	Teilversiegelte Flächen: Schotterweg, wassergebundene Decke (Fuß- und Radweg im Osten)	284,0	0,3	85,2
7.2	Hochstaudenflur, neo-/nitrophytenarm mit Versickerungsmulde, flächig (Erhaltung und Entwicklung südlich Aldi-Markt)	1.070,0	3,0	3.210,0
8.1 E 4,5m	Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzen, 4,5m Breite (Erhaltung westlich Aldi)***	117,0	3,5	409,5
8.1 E 3m	Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzen, 3m Breite (Erhaltung westlich Edeka)***	64,0	2,5	160,0
8.1 E 5m	Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzen, 5m Breite, mit Landschaftsbezug (Erhaltung nördlich Edeka)***	373,0	4,0	1.492,0
8.1/13.5 P 10m	Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzen mit Versickerungsmulde, linienförmig; insgesamt überw. 10m breit, mit Landschaftsbezug (Planung am nördlichen und östlichen Rand des EHZ)	1.732,0	3,5	6.062,0
B	bodendeckende Gehölz- oder Staudenpflanzung (geplante Beete auf der Stellplatzanlage sowie unter der Baumreihe am östlichen Rand)	484,0	1,0	484,0
8.9	Einzelbäume, kleinkronig, 19 St. a 20m ² (Neuanpflanzung)**	380,0	2,5	950,0
8.9	Einzelbäume, kleinkronig, 4 St. a 20m ² (Erhaltung)**	80,0	2,5	200,0
8.9	Einzelbäume, großkronig, 5 St. a 40m ² (Erhaltung)**	200,0	2,5	500,0
	Fassadenbegrünung Schallschutzmauer (2,5*17m)**	42,5	0,5	21,3
	Zwischensumme NVZ 2025	15.120,0		11.054,5
Geplanter Fuß- und Radweg im Westen				
2.5	Teilversiegelte Flächen: Schotterweg, wassergebundene Decke	755,0	0,3	226,5
Öffentliche Verkehrsfläche				
2.1	Versiegelte Flächen	42,0	0,0	0,0
	Gesamtwert Planung 2025	15.917,0		11.281,0

**Die Fläche ist nicht in der Gesamtfläche enthalten

*** Wertfaktoren der Erhaltungsflächen gemäß Ausgangszustand

C. Zwischenbilanz (Gegenüberstellung Bestand / Planung)	
Biotopwertdifferenz (Gesamtwert Planung abzüglich Gesamtwert Bestand)	196,2

4. PLANUNGALTERNATIVEN / ANGABE VON GRÜNDEN FÜR DIE GETROFFENE WAHL

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen.

Da es sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort aus Lebensmittel-Vollsortimenter und -Discounter handelt, der beibehalten werden soll, wurden keine alternativen Standorte gesucht. Der Einzelhandelsstandort ist zudem durch seine integrierte Lage am Siedlungsrand von Dorsten-Rhade mit überwiegenden Wohnnutzungen gekennzeichnet. Er ist gut fußläufig als auch mit dem Fahrrad und dem ÖPNV zu erreichen. Aufgrund des umliegenden hohen Einwohnerpotentials kommt dem Einzelhandelsstandort eine Nahversorgungsfunktion zu, die weiterhin gestärkt werden soll. Des Weiteren wird das Vorhaben auf einer bestehenden, schon als Einzelhandelsstandort genutzten Fläche errichtet, so dass nur in geringem Umfang zusätzlicher Boden bzw. Fläche in Anspruch genommen werden muss.

5. ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN, FEHLENDE KENN- NISSE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das auf einer Verkehrszählung basiert (Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 200 "Nahversorgungszentrum Rhade" der Stadt Dorsten, Ingenieurbüro Dr. Knohl, Dorsten, Bericht vom 20.07.2024).

Des Weiteren wurde eine Boden- und Baugrunduntersuchung durchgeführt (Erweiterung Nahversorgungszentrum Rhade, Erler Straße 26, Dorsten-Rhade, Baugrund- und Versickerungsuntersuchungen, Dr. Meinecke & Schmidt Partnerschaftsgesellschaft, Herten-Westerholt, Bericht vom 26.07.2024).

Zur Eingriffsermittlung und Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt sowie zur Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wurde eine Biotoptypenkartierung gemäß der Biotoptypenliste und -bewertung des Kreises Recklinghausen durchgeführt.

Für die artenschutzrechtliche Vorprüfung wurden die Landschaftsinformationssammlung NRW (@Linfos-Daten) und das Infosystem streng geschützte Arten (LANUV) genutzt. Darüber hinaus wurde eine Ortsbegehung durchgeführt.

Weitere Informationen wurden aus den Geobasisdaten des Landes NRW, TIM-Online, sowie der Karte der Schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes und dem Fachinformationssystem ELWAS entnommen.

6. MONITORING

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Durch die Umweltüberwachung (Monitoring) sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen in der Folge der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dabei sind die nach Nr. 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB genannten Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Kontrolle der erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen umweltrelevanten Auswirkungen und umfasst folgende Komponenten

- laufende Auswertung von Hinweisen der Bürger und Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfalle
- laufende Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB und Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfalle
- laufende Auswertung vorhandener und zukünftiger regelmäßiger städtischer Untersuchungen zu den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB (z. B. Handlungs- und Stadtentwicklungskonzepte, Masterpläne und ähnliches) und Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfalle.

Für den Bebauungsplan Nr. 200, 1. Änderung der Stadt Dorsten werden die im Folgenden beschriebenen Monitoringmaßnahmen vorgesehen:

- Überprüfung im Baugenehmigungsverfahren (Prüfung Planunterlage, Bauabnahme)
- Überprüfung Bäume im Rahmen Erschließungsplanung Neuordnung Parkplätze.

7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Die Zusammenfassung wird bis zur Offenlage ergänzt.

8. QUELLENANGABE

Geologischer Dienst NRW (2024): Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden; Krefeld.

Fachinformationssystem ELWAS (2024): Wasserschutzgebiete, Gewässersystem, Grundwasserkörper (Abfrage am 29.01.2024).

Kreis Recklinghausen (2013): Eingriffsregelung im Kreis Recklinghausen und Gelsenkirchen – Bewertungsmethode, Der Landrat des Kreises Recklinghausen, Fachdienst Umwelt – Resort 70.4 – Landschaftsrecht, 4. Überarbeitete Fassung aus 4/2013.

Kreis Recklinghausen (2024): Landschaftsplan Dorsten – Marl (in Aufstellung).

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV): Landschaftsinformationssammlung NRW - Biotopkataster, Biotopverbundflächen, FFH-Gebiete, Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete (Abfrage am 26.07.2024); Recklinghausen.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV): Infosystem streng geschützte Arten (Abfrage am 17.07.2024); Recklinghausen.

LANUV NRW (2024): Umgebungslärm in NRW (Abfrage am 19.08.2024).

LANUV NRW (2024): Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW (Abfrage am 24.07.2024).

LINFOS (2024): Fundortkataster, Biotopverbundflächen (WMS-Server).

MKULNV NRW (2024): Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten, Abfrage am 23.07.2024.

Regionalverband Ruhr - RVR (2024): Regionalplan Ruhrgebiet, Internet-Abfrage vom März 2024.

Stadt Dorsten (2024): Flächennutzungsplan der Stadt Dorsten.

Stadt Dorsten (2024): Bebauungspläne der Stadt Dorsten.

TIM-online (2024): Topographische Karten, Luftbildkarte, Freizeitinformationen, Radverkehrsnetz NRW (Abfrage am 26.07.2024).

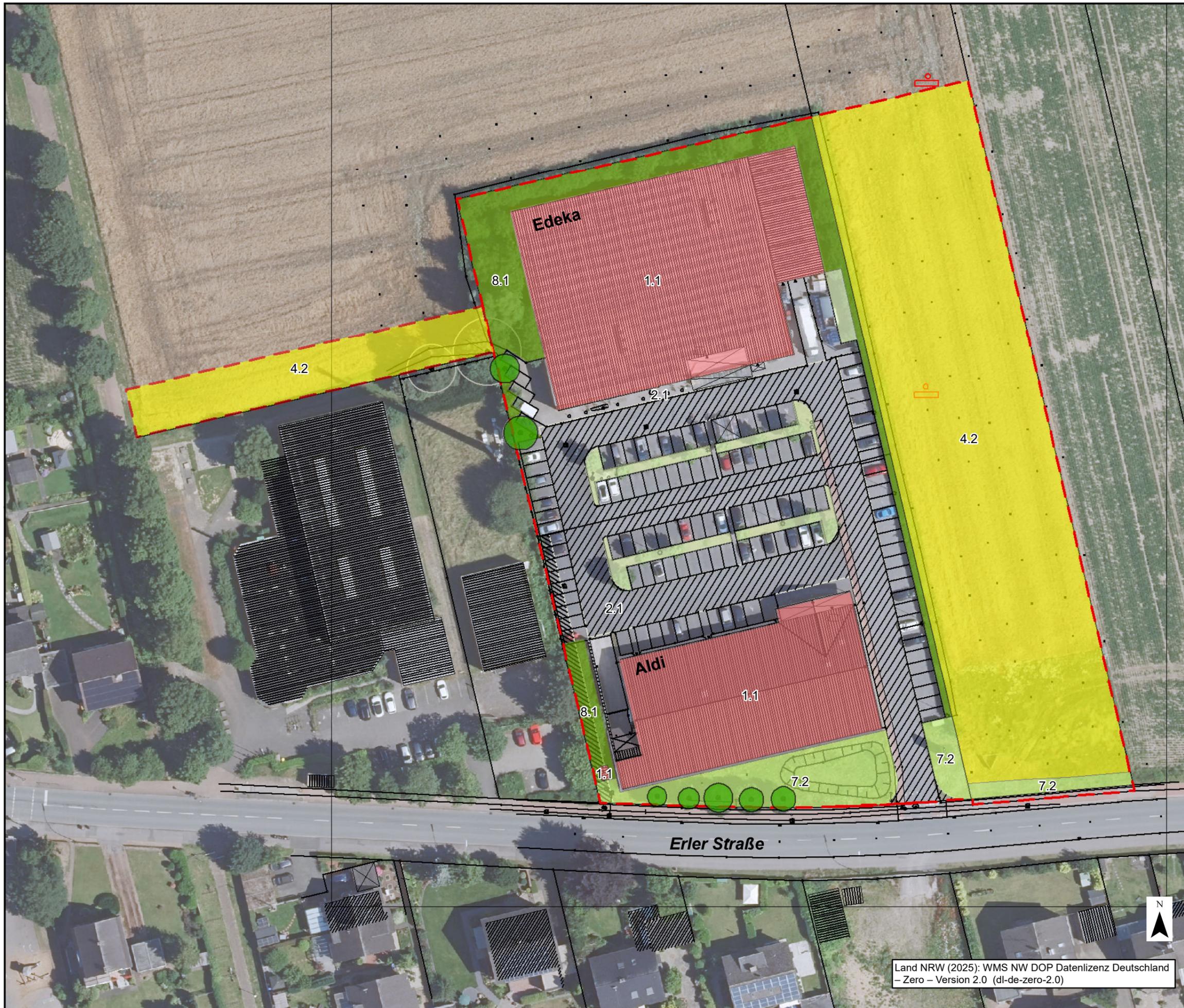
Anhang

**Biotoptypen zum Bebauungsplan Nr. 200
"Nahversorgungszentrum Rhade"
1. Änderung in Dorsten**

Biotoptypen Bestand

Gemäß Biotoptypenliste Keis Recklinghausen

- 1.1 Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen
- 2.1 Versiegelte Fläche (Asphalt, Beton)
- 4.2 Acker, intensiv, artenarm
- 7.2 Rain, Saum-, Ruderal-, Hochstaudenflur neo-/nitrophytenarm
- Rasen, Bodendecker
- 8.1 Gehölzpflanzungen im besiedelten Bereich, mit überw. standortheimischen Gehölzarten
- eingemessene Bäume überw. standortheimische Arten z. B. Gemeine Esche
- Geltungsbereich



Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ellen Steppan

Maßstab: 1:750
(DIN A3)
Stand: 11.03.2025

grünplan
büro für landschaftsplanung
Dipl.-Ing. E. Steppan / Dipl.-Ing. (FH) A. Quante
Landschaftsarchitekten AKNW
Hohe Straße 5 44139 Dortmund
Tel. 0231/52 90 21 Fax. 0231/55 61 56
info@gruenplan.org www.gruenplan.org

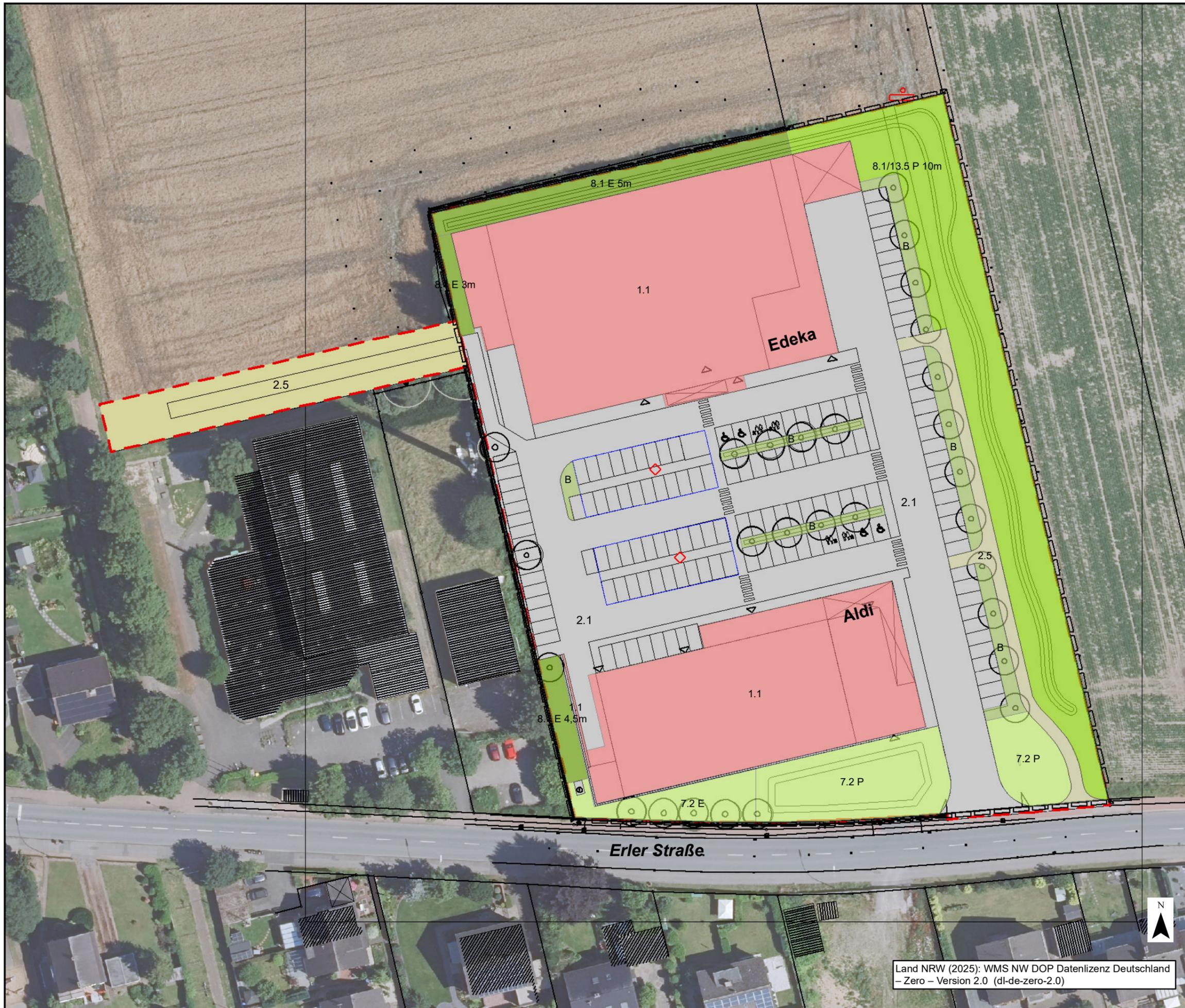
Land NRW (2025): WMS NW DOP Datenlizenz Deutschland
– Zero – Version 2.0 (dl-de-zero-2.0)

**Biotoptypen zum Bebauungsplan Nr. 200
"Nahversorgungszentrum Rhade"
1. Änderung in Dorsten**

Biotoptypen Planung

Gemäß Biotoptypenliste Keis Recklinghausen

- 1.1 Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen
- 2.1 Versiegelte Fläche (Asphalt, Beton)
- 2.5 Teilversiegelte Fläche (Schotter, wassergebundene Decke)
- 7.2 Rain, Saum-, Ruderal-, Hochstaudenflur neo-/nitrophytenarm
- B Bodendecker
- 8.1 Gehölzpflanzungen im besiedelten Bereich, mit überw. standortheimischen Gehölzarten
- 8.1/13.5 Gehölzpflanzungen im besiedelten Bereich, wie vor, mit linienförmiger Versickerungsmulde
- eingemessene Bäume überw. standortheimische Arten z. B. Gemeine Esche, Spitz-Ahorn
- geplante Bäume überw. standortheimische Arten
- Geltungsbereich



Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ellen Steppan

Maßstab: 1:750
(DIN A3)
Stand: 10.03.2025

grünplan
büro für landschaftsplanung
Dipl.-Ing. E. Steppan / Dipl.-Ing. (FH) A. Quante
Landschaftsarchitekten AKNW
Hohe Straße 5 44139 Dortmund
Tel. 0231/52 90 21 Fax. 0231/55 61 56
info@gruenplan.org www.gruenplan.org

Land NRW (2025): WMS NW DOP Datenlizenz Deutschland
– Zero – Version 2.0 (dl-de-zero-2.0)

Erklärung zum Urheberrecht

Soweit in den von mir erstellten Unterlagen zur 1. Änderung + Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 200 „Nahversorgungszentrum Rhade“ urheberrechtlich geschützte Werke enthalten sind, versichere ich hiermit, alle erforderlichen Lizenzen zur Vermeidung einer Urheberrechtsverletzung erworben zu haben. Das betrifft insbesondere Lizenzen zur Nutzung, zur Speicherung bzw. zum Download sowie zur Veröffentlichung. Die Zusicherung erstreckt sich ausdrücklich auch auf solche Fälle, in denen die Stadt Dorsten die von mir erstellten Unterlagen verwendet und der Öffentlichkeit zugänglich macht.

Sofern die Stadt Dorsten wegen der Verwendung oder öffentlichen Zugänglichmachung der von mir verwendeten urheberrechtlich geschützten Werke wegen einer Urheberrechtsverletzung in Anspruch genommen werden sollte, stelle ich die Stadt Dorsten insoweit von Ansprüchen Dritter frei.

Name / Büro: Steppan / Quante Part GmbH

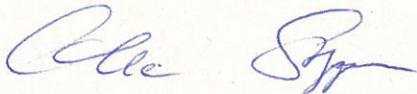
Adresse:

Hohe Straße 5
44139 Dortmund

grünplan
büro für landschaftsplanung
Steppan / Quante Part GmbH
Landschaftsarchitekten AKNW
Hohe Straße 5 - 44139 Dortmund
Telefon 0231 / 529021 Fax 556156

Dortmund, 11.03.2025

Ort, Datum



Unterschrift