Stadt Dorsten
Der Bürgermeister

# Entwurfsbegründung

## Teil I
## Allgemeiner Teil

## Bebauungsplan Dorsten Nr. 233, 1. Änderung
## „Lippetor / Westwall"

**Satzungsbeschluss Februar 2023**

## Planverfasser

ISR
Innovativ in Stadt + Raum

Zur Pumpstation 1
42781 Haan
Fon: 02129-566 209–0
Fax: 02129-566 209–16
mail@isr-planung.de

Büro Düsseldorf
Friedrich-Ebert-Straße 8
40210 Düsseldorf
+49 211 936 545-210

## Stadt Dorsten

Planungs- und Umweltamt
Halterner Straße 5
46284 Dorsten

## Gliederung

**1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele ..... 4**

1.1 Lage, Begrenzung und Größe des Planbereiches ..... 4

1.2 Jetzige Nutzung des Plangebietes / Bestandssituation ..... 4

1.3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ..... 7

1.4 Verfahren – Bebauungsplan im Regelverfahren ..... 9

1.5 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen ..... 10

**2. Inhalte des Bebauungsplanes ..... 16**

2.1 Städtebauliches Konzept ..... 16

2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen ..... 18

2.2.1 Art der baulichen Nutzung ..... 18

2.2.2 Bedingte Festsetzungen ..... 38

2.2.3 Maß der baulichen Nutzung ..... 38

2.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ..... 40

2.2.5 Grünordnerische Festsetzungen ..... 40

2.2.6 Nachrichtliche Übernahme ..... 41

2.2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ..... 43

**3. Erschließung ..... 44**

3.1 Verkehrsflächen ..... 44

3.2 Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ..... 45

3.3 Öffentlicher Personennahverkehr ..... 46

3.4 Versorgung (Wasser, Energie, Telekommunikation) ..... 47

3.5 Entsorgung (Entwässerung, Abfallentsorgung) ..... 47

**4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ..... 47**

4.1 Vorbemerkungen ..... 47

4.2 Gewerbelärm ..... 47

4.3 Verkehrslärm ..... 48

4.4 Zusammenfassung ..... 50

**5. Sonstige Hinweise ..... 51**

5.1 Altlasten und Bodenverunreinigungen ..... 51
5.2 Bodendenkmalpflege ..... 53
5.3 Bergbau ..... 53
5.4 Bergwerksfelder ..... 53
5.5 Luftbildauswertung ..... 54
5.6 Löschwasser ..... 54
5.7 Wasserschutzzone ..... 55
5.8 Grundwasser ..... 55
5.9 Artenschutzmaßnahmen ..... 55
5.10 Pflanzenartenliste – Stadt Dorsten ..... 55
5.11 Bodenordnung ..... 56
5.12 Kosten und Finanzierung ..... 57
5.13 Flächenbilanz ..... 57

# 1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

## 1.1 Lage, Begrenzung und Größe des Planbereiches

*Räumlicher Geltungsbereich*

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Stadt Dorsten und umfasst in der Gemarkung Dorsten folgende Flurstücke:

| | |
|---|---|
| in Flur 13 | 302-306 |
| in Flur 49 | 98, 100, 101, 106, 128-131, 140, 143, |
| in Flur 51 | 229, 232-241, |

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 26.360 m².

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planurkunde zu entnehmen.

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- im Norden durch den Wesel-Datteln-Kanal,
- im Osten durch die Straßen Borkener Straße/Ostwall (B 224),
- im Süden durch die Straße Westwall und
- im Westen durch Flurstücke mit angrenzender Wohnbebauung.

## 1.2 Jetzige Nutzung des Plangebietes / Bestandssituation

*Lage und Umgebung*

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Altstadtkerns der Stadt Dorsten und bildet den nördlichen Endpunkt der Fußgängerzone (Lippestraße). Geprägt ist das Plangebiet durch das seit März 2016 eröffnete Einkaufszentrum, den Mercaden Dorsten, welches das zuvor mehrere Jahre leerstehende Lippetor-Einkaufscenter ablöste. Die städtebaulich in die innerstädtische Lage integrierten Mercaden Dorsten weisen rund 30 Fachgeschäfte sowie derzeit vereinzelte strukturelle Leerstände auf.

Das Umfeld des Plangebietes weist einen städtischen Charakter auf, welcher insbesondere durch existierende Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen, Wohnnutzungen sowie soziale Infrastruktur geprägt ist.

Westlich an das Plangebiet schließen eine Kindertagesstätte mit angrenzendem Kinderspielplatz sowie ein zehngeschossiges, wohngenutztes Punkthaus mit rückwärtigen Grünflächen an. Die straßenbegleitende Bebauung entlang des

Westwalls ist durch seine zweigeschossige Bauweise geprägt. Die bestehende Wohnbebauung wird in Richtung Westen durch überwiegend kleinteilige Gebäudestrukturen in Form von Einfamilienhäusern und vereinzelten Mehrfamilienhäusern fortgeführt.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Lippetor / Westwall“ wurde die nördlich und westlich des Einkaufszentrums verlaufende Wegeverbindung grünordnerisch gestaltet und aufgewertet. Die attraktive und promenadenartige Freianlagengestaltung des Einkaufszentrums zum angrenzenden Wesel-Datteln-Kanal steigert die Aufenthaltsqualität im Plangebiet und in der angrenzenden Umgebung – sie schafft einen Übergang zu den angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen.

Auf der nördlichen Seite des Plangebietes grenzt der Wesel-Datteln-Kanal mit seinem Uferbereich an, welcher auf mittlerer Höhe des Plangebietes mittels der Hochstadenbrücke für den nicht motorisierten Verkehr zu überqueren ist. Mittels dieser Überquerungsverbindung besteht eine direkte Zugangsmöglichkeit ins Center. Nördlich des Kanals befinden sich gemischte Bebauungen in Form der Volkshochschule, des Gymnasiums Petrinum, verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen (u.a. Tennis, Fitness, Freizeit- und Erlebnisbad `Atlantis´, Kanu- und Jachtclub und Tischtennisverein, Eissport) sowie eines Altenzentrums mit Freibereichen.

Östlich des Plangebiets finden sich gemischte Strukturen aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen. Im Süden grenzen die vorhandenen Verkehrsstrukturen, parkgenutzte Freiflächen sowie der Altstadtring und die Altstadt an – dieser Innenstadtbereich ist städtebaulich durch zwei- bis viergeschossige Gebäuden geprägt.

*Verkehrliche Erschließung*

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die zweispurige Straße Westwall (im Übergang zum Lippetor). Der Westwall ist in seiner örtlichen Erschließungsfunktion als Teil des Altstadtrings der Stadt Dorsten einzuordnen und bindet im Osten über den Knotenpunkt Westwall/Ostwall an den vierspurigen Ostwall (B 224) an. Über den Altstadtring und die Bundesstraße B 224 ist der Standort gut an das örtliche und regionale Straßennetz angebunden.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine ergänzende Stellungnahme zur erstellten verkehrstechnischen Untersuchung, welche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Lippetor / Westwall“ durchgeführt wurde, eingeholt, um die bestehende Leistungsfähigkeit der das Plangebiet umgebenden Knoten-

punkte zu überprüfen und zu bestätigen. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden in Kapitel 3.1 näher erläutert.

Die verkehrliche Erschließung des Einkaufszentrums für motorisierten Individualverkehr erfolgt weiterhin über den Westwall und das Lippetor mit Anbindung an die Borkener Straße und den Ostwall.

Vom Westwall aus ist die Ein- und Ausfahrt zur baulich voneinander getrennten, unterirdisch organisierten Anlieferungszone sowie der Tiefgarage für Besucher des Einkaufszentrums anfahrbar. Eine weitere, jedoch untergeordnete Anlieferungszone befindet sich im Bereich der Borkener Straße (B 224).

Für den nicht motorisierten Individualverkehr zu Fuß oder per Fahrrad besteht darüber hinaus über die Wegeverbindung entlang des Wesel-Datteln-Kanals sowie der Hochstadenbrücke und der Brücke der Borkener Straße eine weitere verkehrliche Anbindung des Plangebiets.

Durch die Linien 274, 276, 278, 293 und 295, die Nachtexpress-Linie NE 8, die Taxibuslinie TB 279 sowie die Schnellbuslinien SB 16, SB 18 und SB 26, welche an der Bushaltestelle „Lippetor“ einen Haltepunkt besitzt, ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Netz des ÖPNV angebunden (siehe Kap. 3.3). Diese Linie verbindet das Plangebiet mit dem zentralen Omnibus Bahnhof (ZOB) und dem Bahnhof Dorsten. Der DB-Haltepunkt Bahnhof Dorsten befindet sich rd. 600 m südöstlich des Plangebietes.

*Technische Erschließung*

Die technische Erschließung (Ver- und Entsorgung) des Plangebiets wird weiterhin aufgrund der integrierten Lage über die bestehenden Leitungsnetze der Straße „Westwall“ sichergestellt.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchqueren bestehende Fernleitungsnetze in West-Ost-Richtung das Plangebiet. Dabei handelt es sich um die Fernleitung (FL-66) der Ruhr Öl GmbH (die Rohölfernleitung verbindet die Rotterdam-Rhein-Pipeline (RRP) ab Wesel mit den Raffinerien in Gelsenkirchen-Scholven und Horst) mit einem insgesamt 8,0 m breiten Schutzstreifen und die Flüssiggas-Fernleitung 27 mit einem insgesamt 10,0 m breiten Schutzstreifen. Westlich, nördlich und östlich des Einkaufszentrums Mercaden verläuft eine Erdgashochdruckleitung (L03010, L03013, L03014) mit einem insgesamt 6,0 m breitem Schutzstreifen. Die Schutzstreifen sind zur Sicherung der vorhandenen Kanaltrassen von den jeweiligen Betreibern festgelegt worden (siehe Kapitel 2.2.6). Im Zuge der Errichtung des bestehenden Einkaufszentrums wurden die jeweiligen Sicherheits-/Schutzhinweise und Auflagen der Betreiber bei Arbeiten im Bereich der Leitungen, sowie deren geltende Nut-

zungseinschränkungen beachtet und durch den Investor sichergestellt – diese Vorgaben gelten uneingeschränkt für eine künftige Bebauung des Plangebiets fort.

## 1.3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Dem Plangebiet am nördlichen Ende der Fußgängerzone, am Rande des Altstadtkerns, kommt eine besondere Bedeutung als Einzelhandelsstandort innerhalb einer polyzyklischen Einzelhandelsstruktur zu. Dieser Standort wird als strategisch für die Verknüpfung des nördlichen, südlichen und östlichen Endpunktes der Altstadt angesehen.

Das im Jahr 2016 eröffnete Einkaufszentrum der Mercaden Dorsten stellt aufgrund seiner innerstädtischen Lage im Dorstener Stadtgebiet und seines bedarfsorientierten Mieterbesatzes mit ca. 30 Shops u.a. aus den Bereichen Textil, Schuhe/Lederwaren, Mode/Schmuck, Drogerie, Gesundheit/Kosmetik/Optik, Lebensmittel sowie Gastronomie und Dienstleistung eine wichtige Funktion innerhalb der polyzyklischen Einzelhandelsstrukturen dar. Durch die zentrale Lage des Plangebiets innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ ergeben sich durch die fußläufige, direkte Anbindung des Hauptgeschäftszentrums der Altstadt zum Plangebiet zahlreiche positive Synergien im Sinne wechselseitig verbundener Umsatz- und Nachfrageströme.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 233 „Lippetor / Westwall“ definierte Sortimentsliste des auf 12.500 m² festgesetzten Einkaufszentrums stellt einen an den bestehenden Innenstadtnutzungen nicht schädigenden Sortimentsbesatz dar.

Die Mercaden Dorsten entfalten somit eine wichtige Anziehungskraft auf verschiedenste Zielgruppen, tragen durch das angebotene Sortiment zur Deckung des periodischen und aperiodischen Bedarfs bei und ergänzen somit das Warenangebot der Innenstadt. Um dieser erkennbaren Nachfrage und den sich wandelnden Anforderungen an ein Einkaufserlebnis in Zeiten des florierenden Online-Handels gerecht zu werden, besteht der Planungsanlass in einer Anpassung der Sortimentsstrukturen. Es ist vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur standortverträglichen Flexibilisierung der Verkaufsflächenzahlen insbesondere in den Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“, „Bekleidung“ und „Sportartikel“ zu schaffen.

Die Anpassung der Sortimentsliste stellt eine wichtige Maßnahme im geplanten Revitalisierungszyklus des Einkaufszentrums dar, welcher durch bereits erfolgte Umbaumaßnahmen und einer Umgestaltung des Centers zugunsten einer verbesserten Aufenthalts- und Erlebnisqualität flankiert wird.

Im Sinne des bestehenden Einzelhandelskonzepts 2021 besteht das Ziel der Planung zum einen darin, durch einen hochwertigen und attraktiven Ladenbesatz einen positiven Beitrag zur Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt zu leisten und zur nachhaltigen Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Dorsten beizutragen. Zum anderen soll durch die Modernisierung der innerstädtischen Einzelhandelsflächen der demographisch bedingten, sinkende Nachfrage entgegengewirkt werden, um gleichzeitig die Funktion des Einkaufszentrums als Motor der Stadtentwicklung langfristig aufrecht zu erhalten.

Hierzu ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 „Lippetor / Westwall“ erforderlich. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die dargestellten planerischen Ziele zu verwirklichen. Im Bebauungsplan werden demgemäß die zulässigen Nutzungen und die Sortimentsliste des festgesetzten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ flexibilisiert.

Die Gesamtverkaufsfläche wird mit 12.500 m² beibehalten und begrenzt. Neben der Anpassung der Sortimente und einer Aufweitung der Zulässigkeiten für Büro- und Dienstleistungseinrichtungen, für gewerbliche und gesundheitliche sowie für Einrichtungen sozialer und gastronomischer Zwecke, sind keine Änderungen der zulässigen Nutzung oder der Organisation des Einkaufszentrums vorgesehen. In diesem Zusammenhang wurden eine Wirkungsanalyse für zentrenrelevante Sortimente (Stand: September 2019), eine ergänzende Stellungnahme zur Anpassung der Sortimente (Stand: Februar 2020) sowie eine ergänzende Wirkungsanalyse für nicht-zentrenrelevante Sortimente (Stand: April 2022) durch das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH einbezogen, um die Verträglichkeit im Verfahren darzustellen (siehe Kap. 2.2.1). Im Ergebnis der Untersuchung stellt sich die Anpassung der Sortimentsliste mit dem Standort und den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dorsten und der umliegenden Kommunen als vereinbar dar.

Das Plangebiet ordnet sich innerhalb des vom Rat der Stadt beschlossenen zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt“ ein. Diese Einordnung unterstreicht die oben beschriebenen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für diesen Bereich und die gesamte Innenstadt Dorstens.

Ein weiterer Anlass zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist in der damaligen Festsetzung „eines Einkaufszentrums“ in Verbindung mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche, welcher sich an der damals geltenden Rechtsprechung (v.a. Bundesverwaltungsgericht, Az. 4 C 10.04 und 4 C 14.04) orientierte, zu sehen. Diese Art der Festsetzung einer numerischen Beschränkung der Anzahl der zulässigen Betriebe auf „eins“ wurde durch das Urteil des

Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 – 4 CN 8.18 für unwirksam erklärt, da hierzu keine Rechtsgrundlage existiere. Somit wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes eine zum Verhältnis der Grundstücksgröße ermittelte Verhältniszahl als sog. maximale Verkaufsflächenzahl sowie sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahlen zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im aufzustellenden Bebauungsplan getroffen.
Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche mittels sortimentsbezogener Verkaufsflächenzahlen wird auf Ebene des Bebauungsplans die Sicherung der Verträglichkeit gewährleistet.

## 1.4 Verfahren – Bebauungsplan im Regelverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Lippetor / Westwall“ wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 12.05.2020 sowie in der Ratssitzung am 13.05.2020 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 07.07.2020 bis einschließlich 07.08.2020 statt. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise und Anregungen zur Planung vorgebracht.

Neben redaktionellen Änderungen wurde darauf hingewiesen, dass sich die Sortimentslisten in der Beurteilung der Zentrenrelevanz von Sortimenten ortstypisch unterscheiden. Eine Beschränkung der Verkaufsflächen von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wurde als sinnvoll erachtet. Der Stellungnahme wurde gefolgt und in den Jahren 2021 und 2022 eine ergänzende Untersuchung durch das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen verfasst. Im Ergebnis wurden analog zu den sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahlen der zentrenrelevanten Sortimente, auch sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahlen für nicht-zentrenrelevante Sortimente im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 23.08.2022 gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen für die Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 30.09.2022 bis einschließlich 31.10.2022 statt. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise und Anregungen zur Planung vorgebracht, die redaktionell in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

## 1.5 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen

*Landesentwicklungsplan (LEP) vom 25.01.2017 (GV. NRW. S. 123 ff.), gem. Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung am 08.02.2017 in Kraft getreten, die letzte Änderung trat am 06.08.2019 in Kraft.*

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

Die unter dem Abschnitt 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ formulierten Ziel- und Grundsatzfestlegungen des Landesentwicklungsplanes NRW sind als Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 4 Abs. 1 ROG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr.2 und Nr. 3 ROG (Raumordnungsgesetz) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten (Ziele der Raumordnung) bzw. zu berücksichtigen und mithin in die planerische Abwägung einzustellen (Grundsätze der Raumordnung).

*Regionalplan – Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Emscher-Lippe*"

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt „Emscher-Lippe“ aus dem Jahr 2004 stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

Aufgrund der Änderung des Landesgesetzes wurde 2009 die regionale Planungshoheit für den Ballungsraum Ruhr auf den Regionalverband Ruhr (RVR) verlagert. Derzeit befindet sich der neue Regionalplan Ruhr in der Aufstellungsphase. Mit seinem Inkrafttreten wird der Regionalplan das komplette Gebiet des Regionalverbandes Ruhr abdecken. Der Entwurf des Regionalplans Ruhr stellt mit Stand Juli 2021 das Plangebiet ebenfalls als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

*Flächennutzungsplan*

Im Zuge der 1. Berichtigung im November 2013 stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dorsten das Plangebiet im Bereich Lippetor/Westwall als Sonderbaufläche – großflächiger Einzelhandel, sonstige Versorgung – innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs dar. Darüber hinaus werden innerhalb des Plangebiets Umgrenzungen der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, der Einwirkungsbereich des Bergbaus sowie zwei unterirdisch verlaufende Chemie- und Rohölleitungen zeichnerisch dargestellt.

*Bebauungsplan*

Das Plangebiet des zu ändernden Bebauungsplanes befindet sich in Gänze innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 233 „Lippetor / Westwall“ der Stadt Dorsten, welcher im September 2013 Rechtskraft erlangte und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurde.

Für das bestehende Einkaufszentrum wird u.a. ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gem. § 11 Abs. 2 und 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele für den Bebauungsplan und der beabsichtigten Regelungen bezüglich des Warensortiments sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO gegeben.

Innerhalb des bestehenden Einkaufszentrums sind neben Einzelhandelsbetrieben auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Dienstleistungsgewerbes zulässig, soweit solche Nutzungen typischerweise in einem Einkaufszentrum anzutreffen sind. Die Zulässigkeit folgt aus der allgemeinen Zulassung der Ansiedlung eines Einkaufszentrums. Neben Gastronomie, deren Ansiedlung insbesondere auch im Zusammenhang mit der Lage am Wesel-Datteln-Kanal und der Neugestaltung der Wege am Wasser städtebaulich wünschenswert war und weiterhin ist, sind daher vor allem Dienstleistungsbetriebe wie zum Beispiel Schlüsseldienst, Friseur, Nagelstudio, Finanzdienstleistung, Versicherungsbüro, Reisebüro, Schuster, Post, Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke (z.B. Kinderhort), Fitnessstudio oder Reinigung zulässig. Es handelt sich bei Letzteren also grundsätzlich um Betriebe, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen oder üblicherweise in Verbindung mit dem Einkaufen in Anspruch genommen werden. Zudem sind gem. des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Zulassung eines Einkaufszentrums beispielsweise auch Büroräume für Verwaltung sowie Sozial- und Lagerräume, Betriebsräume und Anlieferzonen usw. zulässig.

Folglich sind diese Nutzungen innerhalb des Einkaufszentrums allgemein zulässig, soweit sie raumverträglich sind. Gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzwirtschaft (GMA) ist die Verkaufsflächenobergrenze innerhalb des Sondergebietes auf maximal 12.500 m² festgesetzt worden. Es ist textlich festgesetzt, dass folgende nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimentsgruppen mit den aufgeführten Verkaufsflächen zulässig sind:

| | |
|---|---|
| Nahrungs- und Genussmittel: | 4.000 m² |
| Gesundheit, Körperpflege: | 1.130 m² |

| | |
|---|---|
| Bücher, Schreib- und Spielwaren: | 800 m² |
| Bekleidung | 4.600 m² |
| Schuhe, Lederwaren | 1.000 m² |
| Sportartikel | 300 m² |
| Elektrowaren, Medien, Foto | 1.800 m² |
| Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Heimtextilien | 1.200 m² |
| Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel (Optik/Akustik, Uhren, Schmuck, Schnittblumen) | 450 m² |
| Musikalien | 250 m² |
| Waffen und Jagdbedarf | 250 m² |
| Reitartikel | 250 m² |

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind allgemein zulässig. Gemäß Sortimentsliste der Stadt Dorsten zur Definition der nahversorgungsrelevanten-, zentrensowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente („Dorstener Liste“) vom 24.07.2009 waren als nicht-zentrenrelevante Sortimente anzusehen:

- Möbel, Antiquitäten
- Tapeten
- Bodenbeläge, Teppiche
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kinderwagen
- Fahrräder
- Kraftfahrzeuge, Zubehör, Reifen
- Büromöbel
- Gartenartikel, großformatige Pflanzen, Blumen, Sämereien
- Campingartikel
- Sportgroßgeräte (z. B. Hometrainer, Krafttrainingsgeräte)
- Zoobedarf
- Elektrogroßgeräte (Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)
- Lampen, Leuchten;

Darüber hinaus ist festgesetzt worden, dass Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull festgesetzt. So ist für das bestehende Einkaufszentrum eine GRZ von 0,8 mit Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,85 festgesetzt. Die Höhe des bestehenden Einkaufszentrums wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 54,00 m ü. NHN sowie Überschreitungsmöglichkeiten für technische Aufbauten festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche oder der Baumasse die Flächen oder Baumassen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben.

Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit der Maßgabe gelten, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Festsetzung wird in dieser Form aufgenommen, um einen Baukörper von über 50 m zur Unterbringung eines Einkaufzentrums errichten zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet werden durch Baugrenzen bestimmt. In Teilbereichen wird eine Überschreitung der Baugrenzen im Bereich der Straßen Westwall und Ostwall / Borkener Straße durch einzelne vortretende Gebäudeteile ab dem 1. OG als zulässig festgesetzt, wenn zu den darunterliegenden Verkehrsflächen eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m eingehalten wird.

Für Stellplätze und Garagen wird textlich festgesetzt, dass sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Tiefgaragen auch außerhalb dessen zulässig sind.

Darüber hinaus werden bauliche Einhausungen der Anlieferzonen als aktive sowie passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gem. DIN 4109 (November 1989) über Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Zudem werden weitere Festsetzungen zur Geh-, und Fahrrechten, zur Grünordnung und für innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bereiche des West- und Ostwalls, des Lippetors sowie der Borkener Straße als öffentliche Verkehrsfläche, im Bereich der Fußgängerzone mit besonderer Zweckbestimmung, getroffen.

Ergänzend dazu werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen u.a. in Bezug auf die Fassaden, der (Vor-) Dächer, Kragplatten, Markisen und Werbeanlagen sowie Hinweise (u.a. zum Artenschutz, zum Bergbau sowie Altlasten/Bodenverunreinigungen) getroffen.

Westlich bis südwestlich des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des seit 1975 rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 26 „Krankenhausbereich / Finkennest - 1. Abschnitt“ der Stadt Dorsten an, welcher für die angrenzende Bebauung Kerngebiete sowie in Richtung Westen reine und allgemeine Wohngebiete festsetzt.

Südöstlich des Plangebiets setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 „Kappusstiege / Lippetor“ aus dem Jahre 1975 und mit seiner 1. vereinfachten Änderung im Jahre 1986 im Übergangsbereich zum Plangebiet Kerngebiete nach § 7 Abs. 1 BauNVO fest.

*Landschaftsplan / Naturschutzrecht*

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes des Kreises Recklinghausen.

Nördliche Teilgebiete des Plangebiets befinden sich innerhalb des Naturparks „Hohe Mark – Westmünsterland“ (Objektkennung NTP-007).

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine hochrangigen Biotope oder Schutzgebiete. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Wirkzone (300 m Abstand) eines FFH-Gebiets oder Vogelschutzgebiets.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Lippeaue“ (Objektkennung DE-4209-302) und Naturschutzgebiet NSG „Lippeaue“ befindet sich in ca. 350 m Entfernung nördlich des Plangebiets.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zur westlich angrenzenden Verbundfläche „Schölzbach zwischen Tönholt und Dorsten“ (Objektkennung VB-MS-4307-039), welchem eine besondere naturschutzrechtliche Bedeutung zugeschrieben wird.

*Wasserschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich im Basiseinzugsgebiet GSK3C, im Flussgebiet NRW GSK3C des Rheins und im Teileinzugsgebiet NRW GSK3C der Lippe.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes „Holsterhausen / Üfter Mark“ Zone IIIC. Bei der Schutzzone IIIC

handelt es sich nicht um ein Wasserschutzgebiet im Sinne anderer Gesetze oder Verordnungen. Die Festlegung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist entsprechend zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen außerhalb eines festgesetzten Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiets.

*Klimaschutz*

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2011, Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden, wurde das BauGB unter Aspekten des Klimaschutzes und vor allem im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, die Energieeffizienz und die Energieeinsparung mit Wirkung vom 30.07.2011 geändert und ergänzt. Des Weiteren wird das Anfang 2013 beschlossene und zum 01.07.2021 novellierte Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Nordrhein-Westfalen „Klimaschutzgesetz NRW“ berücksichtigt.

Darüber hinaus ist das im Jahr 2014 erstellte und im Februar 2015 durch den Rat der Stadt Dorsten einstimmig beschlossene Integrierte Klimaschutzkonzept zu beachten. Das Klimaschutzkonzept beinhaltet dabei die Zielsetzung, den Treibhausgas-Ausstoß in Dorsten messbar zu senken und die allgemeinen Bemühungen im Hinblick auf klimaschutzrelevante Aspekte kommunaler Projekte zu stärken. Ein besonderer Fokus wird hierbei auf nachfolgende Aspekte gelenkt:

- emissionsarme Mobilität (z.B. Elektro-Mobilität) und Reduzierung des allgemeinen motorisierten Verkehrs
- Einsatz von erneuerbaren Energien
- Klimaanpassungsmaßnahmen
- Ressourcen- und Energieeffizienz in öffentlichen Liegenschaften und Unternehmen
- Öffentlichkeitsarbeit
- Klimaschutz in der Verwaltung

Im Zuge dessen ist die formulierte Maßnahme K 2 „Energie- und klimaschonende Bauleitplanung umsetzen“, welcher eine hohe Wirksamkeit und Akzeptanz zugeschrieben wird, zu beachten. Die im Jahr 2018 besetzte Koordinierungsstelle „Klimaschutzmanagement“ umfasst dabei die Umsetzung des kommunalen Klimaschutzkonzepts und koordiniert und vernetzt die Bereiche Klima und Umweltschutz miteinander.

Gemäß den Planungszielen zum Klimaschutz der Stadt Dorsten wurde die Gebäudestellung und die Ausrichtung von Dachflächen zur Nutzung passiver Sonnenenergie durch die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grund-

stückflächen umgesetzt. Des Weiteren schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ökologische Maßnahmen wie Dachbegrünungen oder auch regenerative Energieträger wie Geothermie nicht aus. Im Bauantragsverfahren wurde für das bestehende Einkaufszentrum der Energiestandard gemäß geltender Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine baulichen Änderungen am Gebäudekörper vorbereitet oder Änderungen an den bestehenden und Energieversorgungssystemen vorbereitet. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) auszuführen.

*Einzelhandelskonzept der Stadt Dorsten*

Das im November 2017 erstellte und Anfang 2018 politisch beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Dorsten (Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten) wurde aufgrund zwischenzeitlich geänderter Rahmenbedingungen, einer überholten Datenbasis sowie unter anderem der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels zwischenzeitlich fortgeschrieben. Im Jahr 2021 wurde das angepasste Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Haupt- und Finanzausschuss politisch beschlossen.

Das Einzelhandelskonzept dient der gezielten Steuerung des Einzelhandels und erfasst die zentralen Versorgungsbereiche, Nebenzentren und Nahversorgungszentren. Das Plangebiet liegt demnach im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt“ im Bereich einer Potenzialfläche für die Errichtung eines Einkaufszentrums. Somit sind grundsätzlich die Ansiedlungs-/Erweiterungsvoraussetzungen für Einzelhandel mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment gegeben.

Ein wesentliches, planerisches Steuerungsinstrument für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sowie die Flexibilisierung der anzubietenden Sortimente ist die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes. Diese „Dorstener Liste“ mit Stand April 2021 definiert die nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Es bildet somit eine zu berücksichtigende Grundlage für die Bauleitplanung.

## 2. Inhalte des Bebauungsplanes

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Mit Erlangung der Rechtkraft des Bebauungsplanes Nr. 233 „Lippetor / Westwall“ im Jahre 2013 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, dem Bau des Einkaufszentrums Mercaden Dorsten, geschaffen. Mit der jetzig geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans wird das bestehende städtebauliche Konzept des Einkaufszentrums, den Mercaden, unverändert beibehalten.
Im Zuge der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233 wird keine erweiternde, städtebaulich prägende Anpassung des bestehenden Einkaufszentrums planungsrechtlich vorbereitet, sondern lediglich dessen Einzelhandelsprofil und Funktionalität unter Berücksichtigung verträglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie deren Umgebung zukunftsorientiert geschärft.

Hierzu sieht das Revitalisierungskonzept die Anpassung der bisherig festgesetzten Sortimente an die aktualisierte Dorstener Sortimentsliste 2021 sowie die stärkere Flexibilisierung der sortimentsbezogenen Obergrenzen an die bestehende Nachfragesituation vor. Unter Berücksichtigung der unveränderten, maximalen Verkaufsfläche von bis zu maximal 12.500 m², welche einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,9252 entspricht, werden insbesondere in den Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“, „Bekleidung“ und „Sportartikel“ Anpassungen in der Verkaufsflächenzahl vorgenommen, um andere Flächenzuschnitte und die Ansiedlung leistungsfähiger Betreiber zu ermöglichen. Zugleich werden insbesondere weitere Beschränkungen im Bereich der nichtzentrenrelevanten Sortimente aufgenommen, um die Verträglichkeit des Vorhabens auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde und benachbarter Gemeinden sicherzustellen.

Die geplante Flexibilisierung der Sortimentszusammensetzung innerhalb des Einkaufszentrums bildet eine wichtige Maßnahme der Centerrevitalisierung, um Einschränkungen bei den Belegungsmöglichkeiten zu reduzieren sowie die architektonisch-funktionale Gestaltung des Centers zu verbessern. Neben der Flexibilisierung der Sortimentszusammensetzung werden zusätzliche Nutzungen innerhalb des Einkaufszentrums zugelassen. Dies folgt der zu verzeichnenden Entwicklung der Innenstädte und der Einkaufszentren, welche auch durch die Corona-Pandemie und dem daraus resultierenden, nochmals verstärktem Onlinehandel Veränderungen unterworfen sind. Insgesamt wird mit der geplanten Revitalisierung der Mercaden das Ziel verfolgt, seine Akzeptanz und Frequenz als wichtiger handelswirtschaftlicher und städtebaulicher Bestandteil der Innenstadt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs langfristig zu stärken und weiter auszubauen.

Mit der Erweiterung der Verkaufsflächenspielräume für die Belegung der Mercaden ergibt sich die Chance, diesen Standort bestmöglich zu positionieren und

zur Stärkung des gesamten Einzelhandelsstandorts Innenstadt zu nutzen.

## 2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das bestehende und planungsrechtlich zu sichernde Einkaufszentrum überschreitet aufgrund seiner bisherigen Verkaufsfläche von bis zu 12.500 m² den Schwellenwert von 800 m² zur Ermittlung der Großflächigkeit. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gem. der Rechtsprechung (u.a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24. November 2005) somit nur in Kern- oder sonstigen Sondergebieten planungsrechtlich zulässig, sofern sie sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auswirken.

Mit Blick auf die geplante Flexibilisierung der Sortimentszusammensetzung wird das bestehende Einkaufszentrum weiterhin als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gem. § 11 Abs. 2 und 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines Baugebietes nach § 11 BauNVO ist jedoch nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Von einem wesentlichen Unterschied kann gesprochen werden, wenn sich der Festsetzungsinhalt und die damit beabsichtigten Zielsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Insofern muss das Gebiet im abgegrenzten Geltungsbereich ein „eigenes Gepräge“ ausbilden, das sich nicht aus den Baugebietstypen (§§ 2 bis 10 BauNVO) ableiten lässt.

Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele für den Bebauungsplan und der beabsichtigten Regelungen bezüglich des Warensortiments sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO nach wie vor gegeben.

Darüber hinaus entfällt aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts mit Urteil vom 17.10.2019, 4 CN 8.18 die inzwischen unwirksame, numerische Festsetzung eines Einzelhandelsbetriebs (Kontingentierung). Stattdessen wird das festzusetzende Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ der Unterbringung von unselbstständigen Verkaufsstätten in Einkaufszentren dienen und die Steuerung der zulässigen Verkaufsflächen in Form von Verkaufsflächenzahlen vornehmen.

Zur Steuerung des Einzelhandels sieht die geltende Rechtsprechung stattdessen gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO vor, die höchstzulässige Verkaufsfläche für die Grundstücke in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsfläche (hier als Gesamtverkaufsfläche zu verstehen) für jeweils einzelne Baugrundstücke

festgelegt wird, um die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der Nutzung im Sondergebiet zu regeln. Auf dieser Rechtsgrundlage wird das festgesetzte sonstige Sondergebiet als ein Baugrundstück aufgefasst und die geplanten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen mittels einer Verhältniszahl als Verkaufsflächenzahl festgesetzt.
Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche anhand der festgesetzten Verkaufsflächenzahl ist das jeweilige Baugrundstück im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO maßgebend. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche je Warengruppe zulässig sind.

Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u. ä.). Zur Verkaufsfläche zählen auch jene Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebes (z.B. Türen, Zugänge, Schaufenster) liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden; auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an.

Grundstücksfläche in diesem Sinne ist die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

| **Warengruppe mit geprüften Sortimenten gem. Dorstener Liste, Stand April 2021**<br><br>**nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente** | **geplante Verkaufsfläche in m²** | **geplante Verkaufsflächenzahl (rechnerisch)** | **geplante Verkaufsflächenzahl (gerundet gem. Festsetzungen BP 1. Änderung Nr. 233)** | **Resultierende geplante Verkaufsflächenzahl in m² (BP 1. Änderung Nr. 233)** |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| Nahrungs- und Genussmittel | 6.000 | 0,44411547 | 0,4441 | 5999,79 |
| Gesundheit und Körperpflege | 1.600 | 0,118430792 | 0,1184 | 1599,58 |
| Bücher, Schreib- und Spielwaren | 1.300 | 0,096225019 | 0,0962 | 1299,66 |
| Bekleidung | 6.100 | 0,451517395 | 0,4515 | 6099,77 |
| Schuhe, Lederwaren | 1.500 | 0,111028868 | 0,1110 | 1499,61 |
| Sportartikel | 1.050 | 0,077720207 | 0,0777 | 1049,73 |
| Elektrowaren, Medien, Foto | 2.300 | 0,170244264 | 0,1702 | 2299,40 |
| Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Heimtextilien | 1.200 | 0,088823094 | 0,0888 | 1199,69 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel mit Beschränkung der Unterkategorien auf je 250 m² --> in Summe 1.250 m² | 1.250 | 0,092524056 | 0,0925 | 1249,68 |
| Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel mit Beschränkung der Unterkategorien auf je 250 m² | 250 | 0,018504811 | 0,0185 | 249,94 |

| **Warengruppe mit geprüften Sortimenten gem. Dorstener Liste, Stand April 2021**<br><br>**nicht-zentrenrelevante Sortimente** | **geplante Verkaufsfläche in m²** | **geplante Verkaufsflächenzahl (rechnerisch)** | **geplante Verkaufsflächenzahl (gerundet gem. Festsetzungen BP 1. Änderung Nr. 233)** | **Resultierende geplante Verkaufsflächenzahl in m² (BP 1. Änderung Nr. 233)** |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| Möbel, (einschließlich Küchen, Büro- und Gartenmöbel) | 2.000 | 0,14803849 | 0,1480 | 1999,48 |
| Matratzen | 400 | 0,029607698 | 0,0296 | 399,90 |
| Bau- und Heimwerkerbedarf | 1.000 | 0,074019245 | 0,0740 | 999,74 |
| Sanitärwaren | 200 | 0,014803849 | 0,0148 | 199,95 |
| Gartenbedarf | 1.000 | 0,074019245 | 0,0740 | 999,74 |
| Zoobedarf | 400 | 0,029607698 | 0,0296 | 399,90 |
| PC und Zubehör/Büroartikel mit überwiegend gewerblicher Orientierung | 200 | 0,014803849 | 0,0148 | 199,95 |
| Elektrogroßgeräte | 300 | 0,022205774 | 0,0222 | 299,92 |
| Fahrräder und Zubehör | 500 | 0,037009623 | 0,0370 | 499,87 |
| Sportgroßgeräte | 300 | 0,022205774 | 0,0222 | 299,92 |
| Großvolumige Campingartikel | 200 | 0,014803849 | 0,0148 | 199,95 |
| Babybedarf und Kinderwagen | 300 | 0,022205774 | 0,0222 | 299,92 |
| Tapeten | 50 | 0,003700962 | 0,0037 | 49,99 |
| Farben/Lacke | 50 | 0,003700962 | 0,0037 | 49,99 |
| Antiquitäten, Kunstgegenstände | 100 | 0,007401925 | 0,0074 | 99,97 |
| Bilder und Bilderrahmen | 100 | 0,007401925 | 0,0074 | 99,97 |
| Abgepasste Teppiche | 100 | 0,007401925 | 0,0074 | 99,97 |
| Bodenbeläge/Teppiche | 100 | 0,007401925 | 0,0074 | 99,97 |
| Werkzeuge/Eisenwaren | 100 | 0,007401925 | 0,0074 | 99,97 |
| Lampen, Leuchten | 150 | 0,011102887 | 0,0111 | 149,96 |

**Annahmen zur Ermittlung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahlen:**

- Fläche Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“: 13.510 m²
- Zulässige Verkaufsfläche: 12.500 m² → Resultierende maximale Verkaufsflächenzahl: 0,9252

Dabei bezieht sich die maximal zulässige sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahl auf die zugeordnete Warengruppe. Für z.B. die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ wird eine zulässige sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahl von 0,4441 festgesetzt. Diese Verkaufsflächenzahl von 0,4441 bezieht sich demnach auf die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ als Oberbegriff in Summe. In der Warengruppe sind die geprüften Sortimente, definiert nach der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dorsten (Dorstener Liste, Stand: 2021) weiter untergliedert (hier: Lebensmittel, Getränke Tabakwaren, Bäckerei-/Konditorei-/Metzgereiwaren, Reformwaren). Dies bedeutet, dass die Summe der einzelnen Sortimente einer Warengruppe in Summe die zulässige Verkaufsflächenzahl einer Warengruppe nicht überschreiten darf.

Basierend auf dieser gewählten Festsetzungssystematik bleibt die gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzwirtschaft (GMA) ermittelte Verkaufsflächenobergrenze innerhalb des Sondergebietes weiterhin auf maximal 12.500 m² beschränkt – dies entspricht der festgesetzten Verkaufsflächenzahl von 0,9252 als maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche. Es wird festgesetzt, dass gemäß der Ergebnisse der Wirkungsanalyse zur Umstrukturierung und Erweiterung der Mercaden (Stand September 2019), der ergänzenden Stellungnahme (Stand 28.02.2020) sowie der ergänzenden Stellungnahme zur Anpassung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im innerstädtischen EKZ Mercaden (Stand 13.04.2022) des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH innerhalb der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-, zentrenrelevanten- und nicht-zentrenrelevanten Warengruppen mit den jeweils sortimentsbezogenen Verkaufszahlenobergrenzen für geprüfte Sortimente gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan in Verbindung zur „Dorstener Liste“ von April 2021 zulässig sind. Die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahlen beziehen sich auf die im Kapitel 2.1 avisierte Flexibilisierung der Warengruppen und wurden so reglementiert, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Dorsten und benachbarter Gemeinden ausgelöst werden.

Für die nahversorgungs-, zentrenrelevanten- und nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppen, welche mit den textlichen Festsetzungen für allgemein zulässig im Rahmen der festgesetzten Verkaufszahlenbeschränkungen erklärt werden, erfolgte für die geprüfte Sortimente eine Aufschlüsselung anhand der in der Dorstener Liste enthaltenen Sortimentsliste durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH. Die jeweiligen Warengruppen im Sinne der textlichen Festsetzungen setzen sich aus Folgenden, durch das Gutachterbüro geprüften Sortimenten gem. der „Dorstener Liste“ (April 2021) zusammen:

| Warengruppe | Geprüfte nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gemäß „Dorstener Liste“ | Einstufung gemäß „Dorstener Liste“ |
|---|---|---|
| Nahrungs- und Genussmittel | Lebensmittel | nahversorgungsrelevant |
| | Getränke | nahversorgungsrelevant |
| | Tabakwaren | nahversorgungsrelevant |
| | Bäckerei-/Konditorei-/Metzgereiwaren | nahversorgungsrelevant |
| | Reformwaren | nahversorgungsrelevant |
| Gesundheit, Körperpflege | Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel | nahversorgungsrelevant |
| | Drogerie-/Parfümerieartikel | nahversorgungsrelevant |
| | Wasch-, Putz und Reinigungsmittel | nahversorgungsrelevant |
| Bücher, Schreib- und Spielwaren | Papier- und Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf | zentrenrelevant |
| | Bücher | zentrenrelevant |
| | Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau, ohne Videospielkonsolen) | zentrenrelevant |
| Bekleidung | Damen-, Herren-, Kinderbekleidung und -wäsche, Miederwaren | zentrenrelevant |
| | Sportbekleidung | zentrenrelevant |
| Schuhe, Lederwaren | Schuhe (ohne Sportschuhe) | zentrenrelevant |
| | Sportschuhe | zentrenrelevant |
| | Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen) | zentrenrelevant |
| Sportartikel | Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte, Fahrräder, Reitsport-, Jagd-, Angelsport und voluminöse Campingartikel) | zentrenrelevant |

| | | |
|---|---|---|
| Elektrowaren, Medien, Foto | Elektrische Haushaltskleingeräte | zentrenrelevant |
| | Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen, bespielte Ton- und Bildträger) | zentrenrelevant |
| | Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software | zentrenrelevant |
| | Foto-/Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik) | zentrenrelevant |
| | Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör | zentrenrelevant |
| Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Heimtextilien | Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren und Bestecke | zentrenrelevant |
| | Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel) | zentrenrelevant |
| | Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik) | zentrenrelevant |
| | Haus- und Heimtextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- und Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle) | zentrenrelevant |
| | Vorhänge und Gardinen | zentrenrelevant |
| | Bettwaren (ohne Bettwäsche) | zentrenrelevant |
| Sonstige zentrenrelevante Sortimente | Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren | zentrenrelevant |
| | Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf | zentrenrelevant |
| | Schnittblumen, Blumengebindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik | zentrenrelevant |
| | Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel) | zentrenrelevant |
| | Akustische Erzeugnisse und Hörgerä- | zentrenrelevant |

| | te | |
|---|---|---|
| **Warengruppe** | **Geprüfte nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß „Dorstener Liste“** | **Einstufung gemäß „Dorstener Liste“** |
| Möbel (einschl. Küchen, Büro- und Gartenmöbel) | Wohnmöbel (inkl. Büro-, Küchen- und Badmöbel | nicht-zentrenrelevant |
| | Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflage) | nicht-zentrenrelevant |
| Matratzen | Matratzen und Lattenroste | nicht-zentrenrelevant |
| Bau- und Heimwerkerbedarf | Bau- und Heimwerkerbedarf, Elektroinstallationsmaterial aus der Rubrik Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial) | nicht-zentrenrelevant |
| Sanitärwaren | Nicht explizit benannt | nicht-zentrenrelevant |
| Gartenbedarf | Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör) | nicht-zentrenrelevant |
| | Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße) | nicht-zentrenrelevant |
| Zoobedarf | Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter) | nicht-zentrenrelevant |
| | Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel) | nicht-zentrenrelevant |
| PC und Zubehör / Büroartikel mit überwiegend gewerblicher Orientierung | Nicht explizit benannt | nicht-zentrenrelevant |
| Elektrogroßgeräte | Elektrische Haushaltsgroßgeräte | nicht-zentrenrelevant |
| Fahrräder und Zubehör | Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe) | nicht-zentrenrelevant |

| | | |
|---|---|---|
| Sportgroßgeräte | Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank) | nicht-zentrenrelevant |
| Großvolumige Campingartikel | Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe) | nicht-zentrenrelevant |
| Babybedarf und Kinderwagen | Babybedarf, Kinderwagen | nicht-zentrenrelevant |
| Tapeten | Tapeten aus der Rubrik Bodenbeläge, Tapeten | nicht-zentrenrelevant |
| Farben / Lacke | Anstrichmittel aus der Rubrik Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial) | nicht-zentrenrelevant |
| Antiquitäten, Kunstgegenstände | Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Antiquitäten und antike Teppiche aus der Rubrik Bilder- und Bilderrahmen Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Antiquitäten und antike Teppiche, | nicht-zentrenrelevant |
| Bilder und Bilderrahmen | Bilder- und Bilderrahmen aus der Rubrik Bilder- und Bilderrahmen Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Antiquitäten und antike Teppiche | nicht-zentrenrelevant |
| Abgepasste Teppiche | Teppiche (Einzelwaren), Brücken und Läufer | nicht-zentrenrelevant |
| Bodenbeläge / Teppiche | Fußbodenbeläge aus der Rubrik Fußbodenbeläge, Tapeten | nicht-zentrenrelevant |
| Werkzeuge / Eisenwaren | Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen aus der Rubrik Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial) | nicht-zentrenrelevant |
| Lampen, Leuchten | Lampen, Leuchten, Leuchtmittel | nicht-zentrenrelevant |

Innerhalb des Einkaufszentrums sind neben unselbstständigen Verkaufsstätten mit sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahlen auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Dienstleistungsgewerbes und Dienstleistungseinrichtung zulässig, soweit solche Nutzungen typischerweise in einem Einkaufszentrum anzutreffen sind. Die Zulässigkeit folgt aus der allgemeinen Zulassung der Ansiedlung eines Einkaufszentrums und dient der planungsrechtlichen Sicherung der angesiedelten gastronomischen Nutzungen sowie vor allem der bestehenden Dienstleistungsbetriebe wie zum Beispiel Schlüsseldienst, Friseur, Nagelstudio, Finanzdienstleistung, Versicherungsbüro, Reisebüro, Schuster, Post, Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke (z.B. Kinderhort), Sportstätten und Fitnessstudio oder Reinigung sowie deren potenziellen Ansiedlung. Zudem sind mit der Zulassung von unselbstständigen Verkaufsstätten in Einkaufszentren beispielsweise auch dazugehörige Büroräume für Verwaltung sowie Sozial- und Lagerräume, Betriebsräume und Anlieferzonen usw. zulässig. Folglich sind diese Nutzungen innerhalb des Einkaufszentrums allgemein zulässig. Mit den Festsetzungen werden darüber hinaus ebenfalls Räume für freie Berufe, Büronutzungen und Handwerksbetriebe zugelassen. Diese Nutzungen sollen das vorwiegende Einzelhandelsgebot innerhalb des Einkaufszentrums abrunden. Mit dieser Festsetzung wird eine Aufweitung der Zulässigkeiten gegenüber den im Bebauungsplan Nr. 233 genannten Festsetzungen erwirkt, um eine zusätzliche Flexibilität in den Belegungsmöglichkeiten des Einkaufzentrums zu erzielen. Die Festsetzung folgt den zu beobachtenden Entwicklungen der Innenstädte und der Einkaufszentren, welche insbesondere durch die Corona-Pandemie verstärkt und beobachtet werden konnten. Der stationäre Handel hat in den überwiegenden Sortimentsgruppen Einbußen zugunsten des Onlinehandels verzeichnen müssen. Durch ein attraktives Angebot aus Einzelhandel und arrondierenden Nutzungen innerhalb des Einkaufszentrums werden die Nutzung und die damit einhergehende Besucherfrequenz innerhalb des Einkaufszentrums langfristig gesichert und der stationäre Handel inmitten des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Dorsten gestärkt.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (z.B. Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte, Diskotheken, Tanzlokale) sind weiterhin unzulässig. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt, da diese Nutzungen nicht mit den Planungszielen der Stadt Dorsten für diesen Innenstadtbereich vereinbar sind. Für den Ausschluss liegen im Bereich des Plangebietes besondere städtebauliche Gründe vor. Die zentrale Innenstadtlage des Plangebietes, in Verlängerung der Fußgängerzone und die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes machen diese Regelung erforderlich. Darüber hinaus widersprechen die mit Vergnügungsstätten und Sex-Shops verbundenen, häufig negativen gestalterischen, Auswirkungen (insbesondere in Bezug auf Werbung) den gestalterischen Zielen der Stadt Dorsten in dieser Lage. Durch eine Häufung von Vergnügungsstätten im sensib-

len Innenstadtbereich sind negative Auswirkungen auf das Stadt- und Straßenbild und sog. „Trading-Down-Effekte“ zu befürchten. Der Ausschluss erfolgt im Hinblick auf die Begrifflichkeit „Einkaufszentrum“ und die in einem Einkaufzentrum zulässigen Betriebe und Betriebsarten hier auch aus Klarstellungsgründen.

**Einzelhandelsverträglichkeit**

Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung sind hinsichtlich der Zulassung von Einzelhandel sowohl im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung als auch im Hinblick auf die erforderliche Abwägung aller im Rahmen der Planung bedeutsamen Belange im Sinne von § 2 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 7 BauGB raumverträglich.

**Erfordernisse der Raumordnung**

Die Stadt Dorsten hat bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der gebotenen planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Zu den insofern zu berücksichtigenden Festlegungen gehören auch die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung, hier sind also die Ziel- und Grundsatzfestlegungen des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Gebietsentwicklungsplan:
Folgende Ziele der Raumordnung sind bei der Ausweisung eines Sondergebiets für ein Einkaufszentrum im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB nach dem Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Emscher-*Lippe*“ *(Stand: 12.11.2004)*, insbesondere (aber nicht ausschließlich) zu beachten:

*Ziel 1.2:*
*Die Siedlungsentwicklung soll sich innerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche vollziehen, wobei nach den Vorgaben des LEPro und des LEP NRW die Innenentwicklung der Städte Vorrang vor der Inanspruchnahme weiterer Freiraumflächen hat. Dabei sind ökonomische, ökologische und soziale Aspekte gleichrangig zu berücksichtigen. Zudem ist zu prüfen, ob durch Flächentausche innerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche Standorte für spezielle siedlungsstrukturelle Nutzungen marktgerecht verfügbar gemacht werden können.*

Das Plangebiet liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich gemäß den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes und im Innenstadtbereich der Stadt Dorsten. Ein bereits bestehendes Einkaufszentrum soll revitalisiert werden – somit sollen im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung Flächen effizienter und somit nachhaltiger genutzt werden. Eine neue Flächeninanspruchnahme wird durch die Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht vorbereitet. Das Ziel wird beachtet.
*Ziel 1.3:*

*Vorhandene und künftige Brachflächen innerhalb der Siedlungsbereiche sind, soweit sie keine besondere Bedeutung für die Versorgung mit innerstädtischem Freiraum oder für die Belange des Naturschutzes im besiedelten Bereich haben, für die Städte vorrangig für Siedlungszwecke zu nutzen. Zur Reaktivierung des Brachflächenpotenzials müssen neue Finanzierungs- und Subventionierungsformen gefunden werden, um das Landesziel der Innenentwicklung von Gemeinden nicht zu konterkarieren und zugleich den betroffenen Städten bei der Vermarktung ihrer Flächen eine Wettbewerbschance gegenüber den übrigen Landesteilen zu ermöglichen.*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Lippetor / Westwall“ und deren Rechtskraft im Jahr 2013 fand eine Reaktivierung von Brachflächen statt, die keine besondere Bedeutung für die Versorgung mit innerstädtischem Freiraum oder für Belange des Naturschutzes hatte. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird eine neue Flächeninanspruchnahme planungsrechtlich nicht vorbereitet. Das Ziel wird beachtet.

*Ziel 3.2:*
*Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Lippetor / Westwall“ und deren Rechtskraft im Jahr 2013 fand eine Reaktivierung von Brachflächen statt. Durch die vorliegende Planung werden planungsrechtlich bereits als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ im Allgemeinen Siedlungsbereich revitalisiert und hinsichtlich deren Sortimentsstruktur flexibilisiert, was dem Bedarf und der Stellung Dorstens als Mittelzentrum sowie der geordneten räumlichen Entwicklung entspricht. Das Ziel wird beachtet.

*Ziel 5:*
*Zukünftige Standorte für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllen, dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen errichtet werden. Dabei sind die Vorgaben des § 24 Abs. 3 LEPro zu beachten.*

Das Sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum“ liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich. § 24 Abs. 3 LEPro ist mit Wirkung zum 31.12.2011 außer Kraft getreten und entfaltet daher keine Bindungswirkung mehr. Das Ziel wird beachtet.
Auch die nach dem Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Emscher-Lippe“, insbesondere (aber nicht ausschließlich) zu berücksichtigenden Grundsätze Ziff. 3.2 und 3.5 sprechen nicht gegen die hier angestreb-

te Ausweisung eines Sondergebiets für ein Einkaufszentrum an dieser Stelle, sondern vielmehr dafür.

Regionalplan Ruhr:
Wie zuvor dargestellt, wird derzeit der Regionalplan Ruhr für das Verbandsgebiet des Regionalverbands Ruhr (RVR) aufgestellt. Der Regionalplan Ruhr wird zukünftig den bisherigen Regionalplan ablösen. Der Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Es wird hier insbesondere auf folgende Inhalte des Regionalplans Bezug genommen:

*Ziel 1.1-1:*
*Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Raumentwicklung ist die Siedlungsentwicklung der Metropole Ruhr auf das abgestufte Siedlungssystem auszurichten, das in „Siedlungsbereiche" und „Eigenentwicklungsortslagen" gegliedert ist.*
*Die Siedlungsentwicklung der Kommunen hat sich vorrangig in den zeichnerisch festgelegten Siedlungsbereichen zu konzentrieren.*

Das Plangebiet liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich gemäß den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes bzw. Entwurf des Regionalplans und im Innenstadtbereich der Stadt Dorsten. Das Ziel des in Aufstellung befindlichen Regionalplan wird berücksichtigt.

*Grundsatz 1.1-3:*
*Die Siedlungsentwicklung soll kompakt und flächensparend erfolgen. Die Inanspruchnahme von Siedlungsflächenreserven für Wohnen und Gewerbe durch großflächige Kompensationsmaßnahmen soll vermieden werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden.*

Ein bereits bestehendes Einkaufszentrum soll revitalisiert werden – somit sollen im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung Flächen effizienter und somit nachhaltiger genutzt werden. Eine neue Flächeninanspruchnahme wird durch die Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht vorbereitet. Der Grundsatz des in Aufstellung befindlichen Regionalplan wird berücksichtigt.

*Grundsatz 1.9-1:*
*Die bauleitplanerische Steuerung von Standorten für den Einzelhandel, insbesondere die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, soll auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte als Teil einer nachhaltigen städtebaulichen Gesamtplanung erfolgen. Wesentliches Element kommunaler Einzelhandelskonzepte ist die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Erarbeitung einer ortsspezi-*

*fischen Sortimentsliste. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen zudem im Flächennutzungsplan dargestellt werden.*

*Bei der bauleitplanerischen Steuerung von Standorten für den Einzelhandel soll, möglichst im Rahmen eines Regionalen Einzelhandelskonzepts, eine interkommunal ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten bzw. entwickelt werden.*

*Kommunale und Regionale Einzelhandelskonzepte sollen im Rahmen von Planungen und Maßnahmen in die Abwägung eingestellt werden.*

Die vorgesehene Planung stützt sich auf das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Dorsten und befindet sich innerhalb des Hauptzentrums (zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Dorsten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans beachten die ortsspezifischen Sortimentslisten.

Durch die vorliegende Planung werden planungsrechtlich bereits als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ im Allgemeinen Siedlungsbereich revitalisiert und hinsichtlich deren Sortimentsstruktur flexibilisiert, was dem Bedarf und der Stellung Dorstens als Mittelzentrum sowie der geordneten räumlichen Entwicklung entspricht. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Dorsten und benachbarter Gemeinden (mit jeweils ortsspezifischen Sortimentslisten) wird berücksichtigt und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in die Abwägung eingestellt. Der Grundsatz des in Aufstellung befindlichen Regionalplans wird berücksichtigt.

*Grundsatz 1.9-2:*
*Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO soll an Standorten erfolgen, die an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind oder zeitnah angeschlossen werden können.*

*Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder der Art ihrer Sortimente ein besonders hohes Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind oder zeitnah angeschlossen werden können.*

Das Plangebiet und das bereits vorhandene Einkaufszentrum befinden sich an einem integrierten Standort in der Dorstener Innenstadt mit Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Im direkten Umfeld befinden sich mehrere Bushaltestellen mit mehreren Buslinien. In ca. 620 m Luftlinie südöstlich befindet sich der Bahnhof Dorsten mit einem Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr.

Landesentwicklungsplan NRW:

Am 25. Januar 2017 wurde der vollständige Landesentwicklungsplan NRW im Gesetz und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht. Dieser ist gem. Artikel 71 Abs. 3 der Landesverfassung am 08. Februar 2017 und in der novellierten Fassung am 06. August 2019 in Kraft getreten und beinhaltet in Abschnitt 6.5 „Großflächiger Einzelhandel" unter den Ziffern 1 bis 10 formulierten Ziele und Grundsätze. Folgende Festlegungen des Landesentwicklungsplans NRW sind darüber hinaus insbesondere (aber nicht ausschließlich) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen:

*6.5.1 Ziel - Standorte des großflächigen Einzelhandels 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.*

Das Plangebiet liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich gemäß geltendem Gebietsentwicklungsplan. Dem sonstigen Erfordernis der Raumordnung wird mithin entsprochen.

*6.5.2 Ziel - Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen*
*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs.3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur:*

- *in zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierter Lage, 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.*

*Die zentrenrelevanten Sortimente sind der Anlage 1 zu Ziel 2 zu entnehmen:*

- *Papier/Bürobedarf/Schreibwaren*
- *Bücher*
- *Bekleidung/Wäsche*
- *Schuhe/Lederwaren*
- *Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel*
- *Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik*
- *Spielwaren*
- *Sportkleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)*
- *Elektrogeräte, Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)*

- *Uhren, Schmuck*
- *Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*
- *Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*
- *Weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste)*

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment 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.*

Der Bebauungsplan setzt weiterhin ein Einkaufszentrum innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt“ der Stadt Dorsten fest, dem Erfordernis der Raumordnung wird entsprochen.

*6.5.3 Ziel - Beeinträchtigungsverbot*
*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Durch die vorliegende Planung werden weder zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden noch die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet wesentlich beeinträchtigt. Zur Ermittlung der Auswirkungen auf umliegende Gemeinden sowie die eigenen zentralen Versorgungsbereiche, ist eine Wirkungsanalyse zur Umstrukturierung und Erweiterung des innerstädtischen Einkaufszentrums Mercaden durch das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen (Entwurf, Stand September 2019) sowie zwei ergänzende Stellungnahmen (Empfehlung für Festsetzungen im Bebauungsplan im Rahmen der Revitalisierung des Einkaufszentrums Mercaden in Dorsten mit Stand 28.02.2020, Stellungnahme zur Anpassung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im innerstädtischen EKZ Mercaden mit Stand 13.04.2022) erstellt worden. Bei diesen Betrachtungen wurde die Verträglichkeit höherer sortimentsbezogener Obergrenzen und somit insgesamt die Vereinbarkeit der geplanten Flexibilisierung der Verkaufsflächenzahlen mit den übergeordneten Vorgaben der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung geprüft. Insbesondere wurden im Rah-

men der ergänzenden Stellungnahme zur Anpassung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im innerstädtischen EKZ Mercaden (Stand: 13.04.2021) auch nicht zentrenrelevante Sortimente berücksichtigt, um eine ortsunabhängige Verträglichkeit der Sortimente zu gewährleisten und negative Auswirkungen auf die Zentren der Nachbarkommunen zu vermeiden. Im Zuge der Wirkungsanalysen wurden ebenfalls die möglicherweise einhergehenden städtebaulichen Wirkungen im Sinne einer Beeinträchtigung der Situation und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung sowie die perspektiven Veränderungen auf Angebots- und Nachfrageseite, welche die ermittelten Wirkungen verstärken oder abschwächen könnten, dezidiert betrachtet.

Die Erhebungen zu der Wirkungsanalyse (September 2019) fanden bereits vor mehreren Jahren statt, aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wurde eine Aktualisierung der Erhebung und dadurch eine Plausibilisierung der bisherigen Ergebnisse der Wirkungsanalyse durchgeführt. Es erfolgte eine Kurzdarstellung der aktuellen Situation in den nach den Ergebnissen der Wirkungsanalyse voraussichtlich am stärksten von möglichen Angebotsveränderungen in den betroffenen Innenstädten. Es wurde geprüft, ob Anhaltspunkte vorliegen, dass die coronabedingte Schwächung der Innenstädte die Kernaussagen der Wirkungsanalyse verändert.

Die Ermittlung der Flächenleistungen und Umsatzerwartungen für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen eines Einkaufscenters basieren dabei einerseits auf Annahmen zum voraussichtlichen Sortimentsmix und berücksichtigen andererseits den „realitätsnahen Worst-case“, der sich dann ergibt, wenn die Belegung der Verkaufsfläche in einer Sortimentsgruppe die maximalen Wettbewerbswirkungen auslöst – und dieser Angebotsmix auch tatsächlich an einem Standort umgesetzt werden kann. Nur so können die in Kapitel 5 der Wirkungsanalyse (Stand September 2019) angeführten und in Kapitel 2.2 der ergänzenden Stellungnahme (Stand April 2021) auf die aktuelle Entwicklung abgeleiteten, handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen den Anforderungen eines „realitätsnahen Worst-Case-Ansatzes“ genügen. Damit wird ausgeschlossen, dass intensivere Wirkungen eintreten als berechnet und prognostiziert wurden.

Die Stadt Dorsten hat dieses Gutachten und die ergänzenden Stellungnahmen eingehend geprüft und schließt sich im Rahmen umfassender planerischer Abwägung den Ausführungen an. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass mit den dort vorgeschlagenen und mit dieser Planung umgesetzten einzelhandelsbezogenen Nutzungsbeschränkungen insbesondere im Hinblick auf die zulässige Gesamtverkaufsfläche und die maximal zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahlen je nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter und nichtzentrenrelevanter Warengruppe keine wesentlichen Beeinträchtigungen von

zentralen Versorgungsbereichen außerhalb des Gemeindegebiets zu erwarten sind und auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebiets städtebaulich vertretbar sind. Eine Gefährdung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden Nahversorgung durch die Erweiterungsspielräume wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet. Die geprüften und gutachterlich empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen stehen im Einklang mit der Zielsetzung der Stadt Dorsten, die Versorgungsbedeutung der Innenstadt zu schützen und zu entwickeln und berücksichtigen bzw. beachten alle landesplanerischen Ziele und Grundsätze.
Im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des Stadtgebiets wird ergänzend ausgeführt:

*„Auch im sonstigen Stadtgebiet Dorstens, d.h. an allen Einzelhandelsstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, werden in einigen Warengruppen Umsatzumverteilungen forciert bei einer Ausschöpfung der gewünschten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen. Eine städtebauliche Relevanz erreichen diese Wirkungen aus folgenden Gründen regelmäßig nicht:*

- *Es werden keine Betriebsschließungen erwartet.*
- *Selbst im Falle von Schließungen wäre kein baurechtlicher Schutz der Lagen wie in zentralen Versorgungsbereichen geltend zu machen.*
- *Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur bzw. der wohnungsnahen Versorgung sind ebenfalls auszuschließen.*

(S. 34 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH – Wirkungsanalyse, Stand September 2019)

*„Im weiteren Untersuchungsraum werden die Wettbewerbseffekte in den Hauptzentren der Ortskerne Raesfeld und Reken sowie in Gelsenkirchen-Buer betrachtet. Während in Reken keine monetär nachweisbaren Effekte erwartet werden, sind in Raesfeld Umsatzumverteilungsquoten von weniger als 2 % in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung möglich, jedoch keinesfalls mit städtebaulichen Wirkungen verbunden.*"
(S. 35 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH – Wirkungsanalyse, Stand September 2019)

Mangels erheblicher Umsatzumverteilungen sind wesentliche Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen außerhalb des Stadtgebiets im weiteren Einzugsgebiet (Hauptzentrum Schermbeck, Nebenzentrum Bottrop-Kirchhellen und Stadtteilzentrum Gladbeck-Zweckel) auszuschließen. In den Hauptzentren Gladbeck und Marl sind zwar geringfügige Wettbewerbseffekte zu konstatieren, städtebauliche Wirkungen sind jedoch auszuschließen.

Im Hinblick auf die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet wird insofern ausgeführt:

*„Die empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen ermöglichen warengruppenbezogene Erweiterungen, deren Realisierung an keinem Standort Wettbewerbseffekte auslösen würde, die in städtebauliche Wirkungen umschlagen könnten.*"
(S. 40 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH – Wirkungsanalyse, Stand September 2019)

*„Mit den […] in der Wirkungsanalyse geprüften und hier konkretisierten Festsetzungsmöglichkeiten für die Ausweitung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen werden die handelswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Dorsten sowie im Dorstener Umland berücksichtigt. Weder werden städtebauliche Auswirkungen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen durch diese Anpassungen hervorgerufen. Entsprechend empfehlen wir der Stadt Dorsten, diese sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen in die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Lippetor / Westwall" aufzunehmen.*"
(S. 5 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH – Ergänzende Stellungnahme, Stand Februar 2020)

Unter Berücksichtigung von Corona bedingten Schwächungen der Innenstädte Dorsten, Marl/Marler Stern, Gladbeck und Gelsenkirchen-Buer und damit einhergehende Veränderungen bei der Flexibilisierung der Verkaufsflächenobergrenzen zentrenrelevanter Warengruppen, wurden die Ergebnisse der Wirkungsanalyse im Frühjahr 2022 überprüft.

*Die Kernaussage der Wirkungsanalyse aus 2019 und der ergänzenden Stellungnahme aus Februar 2020, dass mit den empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen keine städtebaulich relevanten Wirkungen eintreten, kann […] aufrechterhalten werden.* (S. 14 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH – Stellungnahme Stand April 2022)

Zusätzlich konnte unter Berücksichtigung der Auswirkung von Einzelhandelsflächenteilbelegung durch nicht zentrenrelevanten Warengruppen folgende abschließende Aussage getroffen werden:

*Die Bearbeitung kommt zu dem Ergebnis, dass alle für die Änderung des Bebauungsplans 233 „Lippetor/Westwall" vorgeschlagenen neuen Verkaufsflächenobergrenzen städtebaulich verträglich sind.* (S. 30 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH – Stellungnahme Stand April 2022).

Im Rahmen umfassender Abwägung der im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB relevanten städtebaulichen Belange ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" unter besonderer Berücksichtigung der Begrenzung von Gesamtverkaufsfläche und sortimentsbezogener

Verkaufsflächen als städtebaulich verträglich im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot als sonstiges Erfordernis der Raumordnung anzusehen. Das städtebauliche Ziel der Revitalisierung des Bereiches Lippetor und der Stärkung des gesamten zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt“ ist von erheblicher Bedeutung für eine positive, zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung des Innenstadtbereiches und die Erfüllung der, der Stadt Dorsten als Mittelzentrum zukommenden, Versorgungsfunktion.

**Städtebauliche Verträglichkeit im Übrigen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen gilt es, sämtliche Belange im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere ist hier § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB anzuführen, nach dem bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Darüber hinaus sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, sowie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung in die Abwägung einzustellen.

Mit der durch das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen erstellten Wirkungsanalyse sowie deren ergänzenden Stellungnahmen für ein Einkaufszentrum mit einer größeren Flexibilität in verschiedenen nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Warengruppen wurde eine gutachterliche Einschätzung der plausiblen Warengruppen und Obergrenzen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahlen vorgenommen. Dabei wurde in der Auswirkungsanalyse ein Einkaufszentrum mit einer unveränderten Verkaufsfläche von maximal 12.500 m², welches einer Verkaufsflächenzahl von 0,9252 entspricht, berücksichtigt und hinsichtlich einer stärkeren Flexibilisierung der sortimentsbezogenen Obergrenzen und seinen etwaigen städtebaulichen und sonstigen handelswirtschaftlichen Auswirkungen im Dorstener Stadtgebiet und dessen angrenzenden Kommunen überprüft.

Im Rahmen der Ausführungen zur Begründung der Übereinstimmung der vorliegenden Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung wurden bereits teilweise Ausführungen zur städtebaulichen Verträglichkeit gemacht, auf welche hier verwiesen wird. Auch im Hinblick und unter Würdigung der übrigen in die Abwägung einzustellenden Belange stellt sich die vorliegende Planung als städtebaulich verträglich und letztlich erstrebenswert für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar.

Die vorliegende Planung ermöglicht die Erhöhung der Akzeptanz und der Frequenz der Mercaden, deren Ursache in den Einschränkungen bei den Belegungsmöglichkeiten sowie der architektonisch-funktionalen Gestaltung zu sehen

ist. Mit der geplanten Flexibilisierung der sortimentsbezogenen Obergrenzen sollen andere Flächenzuschnitte und die Ansiedlung leistungsfähiger Betreiber, von denen die Mercaden und die Bestandslage der Dorstener Innenstadt gleichermaßen profitieren, gem. den Ausführungen in der Wirkungsanalyse ermöglicht werden. Insgesamt soll somit ein positiver Beitrag zur Stärkung der Versorgungsfunktion der Dorstener Innenstadt geleistet werden. Zudem sind Synergieeffekte in Form von höheren Kundenfrequenzen und einer damit einhergehenden zusätzlichen Belebung der Innenstadt denkbar und städtebaulich erstrebenswert.

Mit der Änderung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird zur Schaffung und langfristigen Sicherung der Versorgungsfunktion der Innenstadt positiv beigetragen. In der Wirkungsanalyse wird hierzu ausgeführt:

*„Die durch die neuen Verkaufsflächenobergrenzen möglichen Anpassungen des Angebots in den Mercaden verbessern die Chancen der Mercaden, auf die sich so verändernden Rahmenbedingungen zu reagieren. Gleichwohl sind die zulässigen Verkaufsflächenentwicklungen auch weiterhin stärker reglementiert als in der Bestandslage der Dorstener Innenstadt und in bedeutsamen integrierten Einzelhandelslagen der Region, in denen keine Steuerung über Sondergebietsfestsetzungen vorgenommen wird. Es besteht kein Grund, dass durch das Ausschöpfen der Verkaufsflächenobergrenze perspektivisch stärkere Wirkungen entfaltet werden als dargestellt.*"
(S. 35 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH – Wirkungsanalyse, Stand September 2019)

Auch die weiterhin aufrechtzuerhaltende Begrenzung der Gesamtverkaufsflächenzahl auf 0,9252 (entspricht aufgerundet 12.500 m²) trägt maßgeblich zur städtebaulichen Verträglichkeit bei und wird gutachterlich unterstützt und befürwortet. Denn die zulässige Gesamtverkaufsfläche liegt unter dem Flächenwert, der sich aus der Summe aller sortimentsbezogenen Verkaufsflächengrenzen ergeben würde. Dies hat zur Folge, dass sämtliche sortimentsbezogenen Verkaufsflächengrenzen gar nicht in Gänze ausgenutzt werden können. Auch durch diesen Umstand werden die tatsächlichen städtebaulichen Auswirkungen der angepassten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im bestehenden Einkaufszentrum gemildert.

Darüber hinaus entspricht das Vorhaben dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in die Abwägung einzustellenden Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten, welches in seiner Fortschreibung vom Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Dorsten am 21. April 2021 politisch beschlossen wurde („Einzelhandelskonzept“). Dieses Einzelhandelskonzept weist den Bereich des bestehenden Einkaufszentrums Mercaden Dorsten als Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt“ aus. Der konkrete Standort

wurde im Einzelhandelskonzept 2009 als Potenzialfläche im Innenstadtbereich empfohlen. Dabei wurde schon im Jahre 2008 eine Stadtkernerweiterung um 10.000 m² bis 12.600 m² Verkaufsfläche als verträglich eingestuft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 bewertete bereits das Büro GMA im Jahr 2013 eine maximale Verkaufsfläche von 12.500 m² als verträglich. Zudem sieht das Einzelhandelskonzept als Zielsetzung für den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ in Grundsatz 1 die Entwicklungspriorität vor. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment soll ausschließlich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt etabliert werden – die Planung entspricht somit diesem Grundsatz der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung.

Damit gehen die Stärkung, Ergänzung und Stabilisierung des Versorgungsbereiches sowie die Beseitigung und Vermeidung von Leerständen einher. Diese städtebauliche Zielsetzung wird mit der vorliegenden Planung umgesetzt bzw. weiterverfolgt, indem Leerstände innerhalb des Centers beseitigt werden und eine weitere Belebung und zukunftsorientierte Stärkung der Innenstadt und des entsprechenden zentralen Versorgungsbereiches durch Ansiedlung eines attraktiver und hinsichtlich des angebotenen Sortiments breiter aufgestellten Einkaufszentrums erreicht wird. Die Auswirkungen auf vorhandenen Einzelhandel in der Innenstadt werden dabei durch die Festsetzung der Verkaufsflächenzahlenbeschränkungen in einem städtebaulich vertretbaren Maß gehalten, welches mit den aus dem Einzelhandelskonzept deutlich werdenden städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Dorsten übereinstimmt.

### 2.2.2 Bedingte Festsetzungen

Im Bebauungsplan wird als bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB weiterhin aufgenommen, dass Festsetzungen auf gemäß Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) gewidmeten Flächen erst zulässig sind, wenn eine Entwidmung stattgefunden hat. Die Entwidmung der Flächen fand im Rahmen der Ausführungsplanung statt.

### 2.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhenull (m ü. NHN) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut bzw. die Oberkante Attika des obersten Geschosses. Diese Regelungen erscheinen notwendig, um so den Anforderungen eines Einkaufszentrums gerecht zu werden und gleichzeitig ein Einpassen in die baulich-räumliche Situation des Umfeldes zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl orientiert sich weiterhin an dem Orientierungswert für die Be-

stimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO einschließlich eines Zuschlags gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich am bestehenden Einkaufszentrum, den Mercaden.

Die gemäß Eintrag im Plan festgesetzte GRZ von maximal 0,8 darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,85 überschritten werden. Diese geringfügige Überschreitung wird zugelassen, um bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Nutzungen und Verkaufsfläche eine damit verbundene maximale Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer GRZ von 0,8 gewährleisten zu können. Unverhältnismäßig nachteilige Auswirkungen auf den Grund und Boden bestehen nicht. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO bleibt unberührt.

Entgegen der bisherigen Festsetzungssystematik wird neben der GRZ und der zulässigen Gebäudehöhe ergänzend eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die zulässige GFZ wird mit 2,4 festgesetzt und entspricht dabei dem Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO. Durch die Festsetzung der GFZ wird eine weitere Begrenzung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aufgenommen. Andernfalls könnte je nach Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine mittelbare Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (hier GFZ) resultieren.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist für Technikaufbauten um bis zu 3,50 m zulässig. Diese Festsetzung schafft eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung untergeordneter Technikaufbauten.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche oder Baumasse bleiben die Flächen oder Baumassen von Stellplätzen oder Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt, um den besonderen verkehrlichen Anforderungen im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Zusammenhang mit der Nutzung Einkaufszentrum im Innenstadtbereich Rechnung zu tragen.

Wie den Ausführungen in den Kapiteln 3.3.3 und 3.3.4 des Umweltberichts, der als Teil B einen Bestandteil der Begründung bildet, im Rahmen der Schutzgutbetrachtung Fläche sowie Boden und Grundwasser zu entnehmen ist, werden durch das unveränderte Maß der baulichen Nutzung und des Geltungsbereichs durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Dorsten Nr. 233 keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen und Flächenversiegelungen vorbereitet, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden zu befürchten sind.

### 2.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" wird weiterhin eine unveränderte, abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit der Maßgabe gelten, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Festsetzung wird in dieser Form aufgenommen, um den Baukörper der Mercaden von über 50 m planungsrechtlich zu sichern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet werden weiterhin durch Baugrenzen bestimmt und somit von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.
Im Bebauungsplan wird gemäß Eintrag im Plan festgesetzt, dass in Teilbereichen eine Überschreitung der Baugrenzen im Bereich der Straßen Westwall und Ostwall / Borkener Straße durch einzelne vortretende Gebäudeteile ab dem 1. OG zulässig ist, wenn zu den darunterliegenden Verkehrsflächen eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m eingehalten wird. Die Festsetzung hat zum Ziel, vorspringende Gebäudeteile als Gliederungselement bei Neubauten oder Umbauten zu ermöglichen, um somit eine gewollte Betonung der relevanten Eckbereiche eines zulässigen künftigen Gebäudes im Straßenraum zu ermöglichen.

Die festgesetzten Baugrenzen gelten nicht für Tiefgaragen. Diese dürfen die festgesetzten Baugrenzen weiterhin überschreiten, da insofern keine städtebauliche Notwendigkeit einer Begrenzung gesehen, sondern vielmehr eine gewisse Flexibilität der Anordnung und Schaffung von Parkraum als städtebaulich wünschenswert angesehen wird.

Um eine geringfügige Flexibilität für die Gestaltung von Haupteingangsbereichen zum Westwall vorhalten zu können, wird im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum weiterhin eine Überschreitung der südlichen Erdgeschoss-Baugrenze in Richtung Straße „Westwall" durch Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zugelassen.

### 2.2.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzgebotsflächen P1 und P2 sind weiterhin zu erhalten, um einen harmonischen Übergang zu den westlich angrenzenden Nachbargrundstücken mit seinen kleinteiligen Strukturen zu erzielen. Darüber hinaus sollen diese Pflanzgebotsflächen die im Westen festgesetzte Wegefläche (siehe Kap. 3.2) weiterhin grün einrahmen und eine attraktive und gärtnerisch gestaltete Verbindung zwischen dem nördlichen Innenstadtbereich und dem Wesel-Datteln-Kanal schaffen.

Generell können vorhandene Pflanzungen bei den Pflanzfestsetzungen angerechnet werden, sowie sie den Vorgaben und Mindestanforderungen der festgesetzten Pflanzqualitäten entsprechen.

Wie den Ausführungen in Kapitel 3.3.2 des Umweltberichts, welcher als Teil B einen Bestandteil der Begründung bildet, im Rahmen der Schutzgutbetrachtung Arten- und Biotopschutz zu entnehmen, werden durch die Übernahme der grünordnerischen Festsetzungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Dorsten Nr. 233 keine Ziele des Arten- und Biotopschutzes erheblich beeinträchtigt.

### 2.2.6 Nachrichtliche Übernahme

Im nördlichen Anschluss an das sonstige Sondergebiet schließen Flächen an, die sich im Besitz der Bundeswasserstraßenverwaltung und damit der Bundesrepublik Deutschland befinden. Es handelt sich dabei um das Flurstück 280 in Flur 51 und die Flurstücke 302, 303, 304, 305 und 306 in der Flur 13. Besagte Flächen unterliegen einer Widmung, die zum überwiegenden Teil im Rahmen dieses Bebauungsplanes gewürdigt werden. Daher werden die notwendigen Flächen in der Planzeichnung weiterhin als für den öffentlichen Schiffsverkehr gewidmete Flächen gem. Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) nachrichtlich übernommen.

Des Weiteren schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes planfestgestellte Bereiche für Bundesfernstraßen mit ein. Für diese Flächen ist der Planfeststellungsbeschluss am 27.03.1974 gefasst worden. Dabei handelt es sich größtenteils um öffentliche Verkehrsflächen, die den Bereich Borkener Straße / Ostwall, über den Kreuzungsbereich zum Westwall und darüber hinaus den Westwall betreffen. Die in Rede stehenden Bereiche wurden ebenfalls nachrichtlich als planfestgestellte Bereiche nach dem Bundesfernstraßengesetz in der Planurkunde übernommen.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchqueren die Fernleitung (FL-66) der Ruhr Öl GmbH (Die Rohölfernleitung verbindet die Rotterdam-Rhein-Pipeline (RRP) ab Wesel mit den Raffinerien in Gelsenkirchen-Scholven und Horst) mit einem insgesamt 8,00 m breiten Schutzstreifen und die Flüssiggas-Fernleitung 27 mit einem insgesamt 10,00 m breiten Schutzstreifen das Plangebiet. Westlich, nördlich und östlich des Einkaufszentrums Mercaden verläuft eine Erdgashochdruckleitung (L03010, L03013, L03014) mit einem insgesamt 6,0 m breitem Schutzstreifen. Die Schutzstreifen werden weiterhin zur Sicherung der vorhandenen Kanaltrassen von den jeweiligen Betreibern festgelegt werden. Die jeweiligen Sicherheits-/Schutzhinweise und Auflagen der Betreiber bei Arbeiten im Bereich der Leitungen, sowie deren geltende

Nutzungseinschränkungen sind zu beachten und durch einen Investor sicherzustellen.

Bei den in der Planzeichnung eingetragenen "Hauptversorgungsleitungen", einschließlich der eingezeichneten Schutzstreifen, handelt es sich nicht um eine Festsetzung im Sinne von § 9 Abs. 1 BauGB, sondern lediglich um einen Hinweis auf eine Bestandssituation, welchem keine planerische Regelungswirkung zukommt. Zur Unfallverhütung sind die Vorgaben und Schutzanweisungen des Leitungsbetreibers ebenfalls nachrichtlich aufgenommen worden.

Hinsichtlich der bestehenden Erdgashochdruckleitung (L03010, L03013, L03014) des Leitungsbetreibers Westnetz GmbH sind folgende Schutzanweisungen im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen:

*Der Schutzstreifen schafft die räumliche Voraussetzung zur Überwachung nach dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/I. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in der Nähe der Schutzstreifenbereiche und in der Nähe der Erdgashochdruckleitungen hat eine örtliche Abstimmung mit dem anlagenverantwortlichen Meister des Leitungsbetreibers zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit Lebensgefahr verbunden sind.*

*Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen in Beton sind nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag sind in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (> 0,20 m) sind ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Zu evtl. Auskofferungen wird darauf hingewiesen, dass diese im Bereich der Erdgasleitungen so vorgenommen werden müssen, dass eine Gefährdung der Erdgasleitungen auszuschließen ist.*

*Die Erdgashochdruckleitungen müssen jederzeit, auch während der Baumaßnahme, zugänglich und funktionstüchtig bleiben. Waldbestände und Einzelbaume müssen einen Abstand von > 2,50 m beiderseits der Leitungsaußenkanten aufweisen. Strauchwerk bis 2,0 m Höhe darf in solchem Abstand gepflanzt werden, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Bei Überwachungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an einer Versorgungsleitung oder Kabel kann auf evtl. vorhandene Anpflanzungen und Anlagen in dem Schutzstreifenbereich keine Rücksicht genommen werden.*

*Es wird darum gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Erschließungsarbeiten (Kanalanschluss, Gas-/Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) die Erdgashochdruckleitung Berücksichtigung findet. Es wird davon ausgegangen, dass sich das Geländeniveau nicht wesentlich verändert (+/- 0,20 m). Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und We-*

*gen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit uns erfolgen. Das Befahren der Erdgashochdruckleitungen mit Raupen oder Kettenfahrzeugen oder sonstigen Lastkraftwagen und Abräummaschinen ist bei unbefestigten Oberflächen ohne Zustimmung des Leitungsbetreibers nicht erlaubt. Zuwegungen und Überfahrten sind für die Befahrung mit Transport- und Hebefahrzeugen (≤ 12 to. Achslast) zu ertüchtigen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baggermatratzen, bewehrte Betonplatten o. ä.) zu sichern. Sollten bei der Durchführung der Arbeiten Schäden an den Erdgashochdruckleitungen entstehen, ist unverzüglich der zuständige Meister des Versorgungsunternehmens oder ständig besetzte Leitzentrale unter der Rufnummer 0800/0793427 zu benachrichtigen.*

*Aus Sicherheitsgründen sind die Arbeiten im Bereich der Schadstelle einzustellen, bis der Schaden durch Fachleute des Leitungsbetreibers begutachtet worden ist und die Arbeiten wieder freigegeben werden. Wird bei Baumaßnahmen versehentlich die Umhüllung der überwachten Gasfernleitungen beschädigt, werden diese Schäden kostenlos durch den Leitungsbetreiber beseitigt.*

*Die von der Westnetz GmbH zur Verfügung gestellten Leitungsdaten, sind auf das o. g. Vorhaben „Behördenbeteiligung Do 233(1)" beschränkt und dürfen nicht für die Bauausführung, sondern nur zu Planungszwecken verwendet werden. Des Weiteren sind bei der Planung und Durchführung Ihrer Baumaßnahme unsere Anweisungen zum Schutz von Erdgashochdruckleitungen (inkl. Begleitkabel) der Westnetz GmbH zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass der Nutzer allein das Übertragungsrisiko trägt und somit die Haftung für Schäden und Folgeschäden hinsichtlich der Vollständigkeit und der Interpretierbarkeit der zur Verfügung gestellten Daten. Die von der Westnetz GmbH zur Verfügung gestellten Leitungsdaten, sind auf das o. g. Projekt beschränkt und dürfen nicht für die Bauausführung, sondern nur zu Planungszwecken verwendet werden. Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor. Den Weisungen unserer Mitarbeiter ist zwingend Folge zu leisten. Die eindeutige Lesbarkeit bestätigen Sie uns bitte nach dem Öffnen der Plandatei unter: hd-gas-stellungnahmen@westnetz.de*

### 2.2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Mindestfestsetzungen in den Bebauungsplan auf-

genommen. Die Festsetzungen bleiben annähernd unverändert und werden auf das nötige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele und eine Umsetzung eines Einkaufszentrums beschränkt, damit ein angemessener Gestaltungsfreiraum, bei gleichzeitiger Wahrung architektonischer und städtebaulicher Qualitäten, offen bleibt.

Klimageräte und sonstige technische Anbauten (z.B. Rohrleitungen) sind so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses einen Abstand einhalten, der mindestens 0,3 des Maßes der jeweiligen Höhe der technischen Anlage entspricht, mindestens jedoch einem Abstand von 0,5 m zur äußeren Gebäudefassade. Hiervon ausgenommen sind Treppenräume. Damit wird das Ziel verfolgt, dass solche technischen Anlagen aus dem öffentlichen Raum möglichst nicht in Erscheinung treten und optisch zurücktreten.

Die Auswirkungen der festgesetzten Gestaltungsvorschriften sind für einen Investor nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden, sondern erhöhen durch einen einheitlichen Gestaltungskanon die Gebäudequalität und dessen Einfügen in das städtebauliche Umfeld.

## 3. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen, Änderungen hinsichtlich der Erschließung sind nicht vorgesehen und werden nicht durch den Bebauungsplan vorbereitet.

### 3.1 Verkehrsflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden weiterhin als solche festgesetzt und zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes dienen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Bereich des „Lippetors“ und der „Lippestraße“ sind im Bestand dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Diese Flächen werden im Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 233 dementsprechend als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß-/ und Radweg festgesetzt und deren Funktion weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Zur Erhaltung der vorhandenen Fuß-/ Radwegeverbindung westlich der Straße „Borkener Straße“ / „Ostwall“ und nördlich der Straße „Westwall“ wird diese als breitere Straßenverkehrsfläche in diesen Bereichen, zu Gunsten der Fuß- und Radwege, festgesetzt.

Für das Einkaufszentrum notwendige Stellplätze und Garagen sind im Plangebiet mit Ausnahme von Tiefgaragen weiterhin nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit dieser Festsetzung werden die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr gebündelt, um Störungspotenziale für die an das Plangebiet grenzenden Nutzungen zu minimieren. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche für den ruhenden und den Anlieferverkehr des Einkaufszentrums und dessen Zufahrten sind im sonstigen Sondergebiet nur in dem dafür gekennzeichneten Einfahrtsbereich von der Straße „Westwall“ aus zulässig. Mit dieser Festsetzung sollen die Fahrbewegungen gebündelt und in einem verträglichen und sicheren Maß abgewickelt sowie übermäßige verkehrliche Beeinträchtigungen im Bereich des Westwalls vermieden werden.

Im Zuge des Verfahrens zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch das Gutachterbüro Dr. Ambrosius Blanke (Stand 10.02.2020) erstellt. Auf der Grundlage des im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 233 angefertigten Verkehrserzeugungsberechnung wurde von einem Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 12.500 m² ausgegangen. Eine detaillierte Festlegung von Nutzungsbereichen, Branchen oder verbindlichen Mietern konnte seinerzeit nicht vorgenommen werden. Das Vorhaben wurde daher aufgrund der unbestimmten Vorgaben hinsichtlich der verkehrlichen Kenngrößen als Einkaufszentrum eingestuft.

Unter der Voraussetzung, dass für das Objekt aktuell zwar eine Anpassung der Sortimente vorgenommen wird, jedoch die Verkaufsfläche nicht verändert wird und es demnach innerhalb des Objektes weiterhin Einzelhandelsnutzungen sein werden, ergibt sich aus rein verkehrlicher Sicht keine Notwendigkeit für eine Anpassung des Verkehrsgutachtens und somit keine verkehrlichen Bedenken gegen die bestehende Erschließungssituation. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden nach derzeitigen Erkenntnissen keine Auswirkungen auf Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs befürchtet. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Westwall / Ostwall (B 224) wird durch die Änderung der Sortimentsobergrenzen nicht beeinträchtigt.

## 3.2 Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

*Geh- und Fahrrechte*

Im Westen des Plangebietes wird weiterhin eine 3,0 m breite private Erschließung festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Versorgungsträger, einem Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger und des Wasser- und Schifffahrtsamtes des Bundes sowie einem Fahrrecht für Fahrräder für die Allgemeinheit versehen wird. Diese mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (GFF*) wird in Teilen längs der Sondergebietes im Norden des Plangebietes weitergeführt. Die Ausweisung hier erfolgt gemäß bestehender

Vertraglicher Regelungen zwischen der Stadt Dorsten und den Grundstückseigentümern.
Diese Festsetzung des GFF* sichert weiterhin eine öffentlich durchgängige Nord-Süd-Anbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen der Straße „Westwall“ und den Fuß- und Radwegen entlang des Wesel-Datteln-Kanals. Gleichzeitig reduzieren sich durch diese Festsetzung öffentliche, kostenintensive Flächen.

*Eingeschränkte Geh- und Fahrrechte*

Um die im Bestand vorhandenen Befahrbarkeiten einzelner Flurstücke zu Versorgungs- und Erschließungszwecken weiterhin zu sichern, wird die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich des Lippetors mit einem eingeschränkten Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 39 und 172 in der Flur 49, Gemarkung Dorsten, festgesetzt.

## 3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Linien 274, 276, 278, 293 und 295, die Nachtexpress-Linie NE 8, die Taxibuslinie TB 279 sowie die Schnellbuslinien SB 16, SB 18 und SB 26, welche an der Bushaltestelle „Lippetor“ einen Haltepunkt besitzt, ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Netz des ÖPNV angebunden.

Diese Linien verbindet das Plangebiet über die Straße „Ostwall“ in nördlicher Richtung mit den Stadtteilen Holsterhausen und Hervest. In südlicher Richtung fahren die Linien den ZOB und Bahnhof Dorsten an. Der DB-Haltepunkt Bahnhof Dorsten befindet sich rd. 600 m südwestlich des Plangebietes an der Straße „Vestische Allee“.

Damit der im Bestand vorhandene Bushaltepunkt „Lippetor“ künftig nicht mit der städtebaulich gewünschten direkten Wegeverbindung zwischen der nördlichen Innenstadt, über die Fußgängerzone „Lippestraße“, und dem Einkaufszentrum und dessen Eingangsbereichen kollidiert, wurde der Bushaltepunkt verlagert. Die Verlagerung erfolgt um ca. 60 m in westliche Richtung in den Bereich zwischen die Straße „Westgraben“ und die Fußgängerzone „Lippestraße“. Eine ÖPNV-Anbindung mit guter Erreichbarkeit bleibt somit für das Plangebiet und die Innenstadt erhalten.

Der Bahnhof Dorsten wird von der Nordwest Bahn bedient und verbindet die Stadt Dorsten mit den überregionalen Zielen Borken, Coesfeld, Dortmund, Essen und Oberhausen.

Das Plangebiet kann in diesem Zusammenhang als ausreichend durch den ÖPNV erschlossen angesehen werden.

## 3.4 Versorgung (Wasser, Energie, Telekommunikation)

Die Versorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

## 3.5 Entsorgung (Entwässerung, Abfallentsorgung)

Die Entsorgung des Plangebiets ist sichergestellt.

## 4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

## 4.1 Vorbemerkungen

Die zentrale Lage des Plangebietes im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den bestehenden Straßensystemen bietet eine gute Anbindung an diese Infrastruktureinrichtungen und trägt zur Qualität des Standortes bei. Im Umkehrschluss sind damit aber auch Lärmauswirkungen auf das Plangebiet und von einem möglichen Vorhaben ausgehend auf den umliegenden Bestand mit seinen schützenswerten Wohnnutzungen zu untersuchen und zu bewerten.

Für die Mercaden Dorsten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 233 eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Peutz Consult erstellt (Bericht G 6366-3.1 vom 05.06.2013). Nun wird der Bebauungsplan aufgrund einer Flexibilisierung der Nutzungs- und Sortimentsstruktur angepasst. Daher wurde bewertet, ob diese Anpassung Auswirkungen auf das Schallgutachten zum Bebauungsplan hat. Darüber hinaus wurden ehemals Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der Fassung von 1989 festgesetzt. Da inzwischen eine neue Fassung der DIN 4109 aus dem Jahr 2018 veröffentlicht und in Nordrhein-Westfalen eingeführt ist, sind die Festsetzungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans entsprechend anzupassen.
Hier hat sich die Stadt Dorsten dazu entschieden, anstatt Anwendung der DIN 4109 Innenpegel gemäß VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) festzusetzen.

## 4.2 Gewerbelärm

Im Rahmen der oben genannten schalltechnischen Untersuchung wurden zunächst die Auswirkungen des entstehenden Gewebelärms auf die Umgebung untersucht. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Anordnung des Einkaufszentrums unter den im Gutachten genannten Voraussetzungen möglich ist. Aus den Ergebnissen geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld weitestgehend eingehalten werden. An drei Immissionsorten

würden Parknutzungen nach 22 Uhr bzw. vor 6 Uhr zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um bis zu 3 dB(A) führen. Das Parkhaus ist derzeit nur von 6 bis 21 Uhr geöffnet. Folglich finden keine Parknutzungen in dem Nachtzeitraum statt und diese sind auch nicht geplant. Darüber hinaus wurden die zulässigen Immissionsrichtwerte tags an den meisten Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Somit ist auch bei Vorliegen etwaiger Gewerbelärmvorbelastungen im Sinne der TA Lärm nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Für sieben Immissionsorte liegen die berechneten Immissionen weniger als 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten. Aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an das geplante Einkaufszentrum war jedoch davon auszugehen, dass das Einkaufszentrum die Gewerbelärmsituation im vorliegenden Fall bestimmte und daher auch bei entsprechender geringerer Unterschreitung der Vorbelastung die Anforderungen der TA Lärm in der Summe insgesamt eingehalten wurden. Die detaillierten Ergebnisse sind dem oben genannten Gutachten zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Bezüglich der Geräuschimmissionen verursacht durch Gewerbelärm ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht davon auszugehen, dass sich relevante Änderungen ergeben. Dies ist insbesondere dadurch begründet, dass sich weder die Pkw- noch die Lkw-Verkehre ändern. Darüber hinaus sind keine zusätzlichen gewerblichen Vorgänge oder Anlagen vorgesehen, sodass sich auch dadurch keine höheren Geräuschimmissionen ergeben können.

## 4.3 Verkehrslärm

Des Weiteren wurden die Verkehrslärmimmissionen am Bauvorhaben betrachtet. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen liegen an der Baugrenze im unmittelbaren Kreuzungsbereich Ostwall / Westwall vor. Dort betragen die ermittelten Beurteilungspegel bis zu 73 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete um bis zu 8 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts überschritten. Im weiteren Verlauf entlang des Westwalls liegen Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 2 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts vor. Im übrigen Bereich entlang der Baugrenzen werden die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten. Als Ergebnis wurden im vorausgehenden Bauleitplanverfahren passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 (Fassung von 1989) im Bebauungsplan festgesetzt. Die detaillierten Ergebnisse sind dem oben genannten Gutachten zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Abschließend erfolgte eine Bewertung der Verkehrslärmerhöhung im Umfeld des Vorhabens. Im Ergebnis wurde eine Erhöhung der Beurteilungspegel durch das Vorhaben oberhalb der Schwellenwerte zu einer möglichen Gesundheitsge-

fährdung von 70 / 60 dB(A) am Tag / in der Nacht ermittelt. Dieser Konflikt wurde mittels passiver Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen einer Lärmschutzsatzung der Stadt Dorsten gelöst. Die detaillierten Ergebnisse sind dem oben genannten Gutachten zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die geplante Nutzungs- und Sortimentsänderung hat insbesondere eine mögliche Umstrukturierung der Verkaufsflächen zur Folge. Es ist nicht davon auszugehen, dass dies eine grundsätzliche Änderung der Geräuschimmissionen nach sich zieht. Darüber hinaus ändert sich die Größe der Verkaufsfläche, festgesetzt als Verkaufsflächenzahl, in diesem Zusammenhang nicht. Bezüglich der beiden Verkehrslärmbetrachtungen (Verkehrslärmimmissionen am Bauvorhaben und Erhöhung im Umfeld) ist daher nicht davon auszugehen, dass sich Änderungen aufgrund der nun vorgesehen Anpassung des Bebauungsplans ergeben. Dies ist insbesondere auch dadurch begründet, dass der Verkehrsgutachter in seiner Stellungnahme (Mercaden Dorsten / Bebauungsplan Nr. 233 – Verkehrliche Bearbeitung im Zuge des B-Planverfahrens) vom 25.02.2020 zu dem Ergebnis kommt, dass sich die Verkehrsmengen durch die Sortimentsanpassung nicht ändern. Demnach ändern sich auch die entstehenden Verkehrslärmimmissionen nicht.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes werden dennoch Festsetzungen zum passiven Schallschutz für das Sondergebiet aufgenommen werden, sodass insbesondere die angestrebten Innenlärmpegel gemäß VDI 2719 eingehalten werden. So sind im sonstigen Sondergebiet bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der umliegenden Straßen sowie des Schifffahrtsverkehrs des Wesel-Datteln-Kanals für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Der mindestens einzuhaltende Innenschallpegel („Mittelungspegel“) ergibt sich aus der VDI 2719 (Stand: August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“). Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

| Raumart | | Mittelungspegel |
|---|---|---|
| | | |
| 1. | Schlafräume nachts | |
| 1.1. | in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten | 30 dB(A) |
| 1.2. | in allen übrigen Gebieten | 35 dB(A) |
| 2. | Wohnräume tagsüber | |
| 2.1. | in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten | 35 dB(A) |

| | | |
|---|---|---|
| 2.2. | in allen übrigen Gebieten | 40 dB(A) |
| 3. | Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber | 40 dB(A) |
| 3.1. | Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen | |
| 3.2. | Büros für mehrere Personen | 45 dB(A) |
| 3.3. | Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden | 50 dB(A) |

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeigneter Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

Der sogenannte Schallschutznachweis ist bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben gemäß der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zwingender Bestandteil von Baugenehmigungsverfahren (§ 13 BauO, § 5 Abs. 2 BauO, § 63 Abs. 4 BauO, § 68 BauO). Die Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan dient der Klarstellung. Es soll sichergestellt werden, dass auch genehmigungsfreie Vorhaben eines Schallschutznachweises bedürfen.

Mit den getroffenen passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

## 4.4 Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich durch die vorliegenden Ergebnisse zum Lärmschutz darstellen, dass auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung und des bestehenden Einkaufszentrums die Änderung des Bebauungsplans vollziehbar und das Vorhaben realisierbar ist.

Ergänzend dazu ist den Ausführungen in Kapitel 3.3.7.1 des Umweltberichts, welcher den Teil B der Begründung bildet, im Rahmen der Schutzgutbetrach-

tung Mensch zu entnehmen, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Dorsten Nr. 233 eine erhebliche Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Gewerbe- und Verkehrslärm nicht vorbereitet wird.

Darüber hinaus ist dem Umweltbericht in Kapitel 3.3.7.3 im Rahmen der Betrachtung des Schutzguts Mensch zu entnehmen, dass vom Plangebiet bereits im Bestand keine Beeinträchtigung der Luft- und Lebensqualität oder der menschlichen Gesundheit durch Geruchsemissionen ausgeht. Entsprechende Geruchsimmissionen wirken ebenfalls nicht auf das Plangebiet ein. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Dorsten Nr. 233 werden keine Anlagen oder ähnliches planungsrechtlich vorbereitet, von denen Geruchsemissionen ausgehen könnten. Der Belang ist folglich von der Planung nicht betroffen, eine erhebliche Beeinträchtigung durch Geruchsimmissionen oder Geruchsemissionen ist nicht gegeben.

Zuletzt ist dem Umweltbericht in Kapitel 3.3.7.4 im Rahmen der Schutzgutbetrachtung Mensch zu entnehmen, dass durch die Änderung des Planungsrechts keine erheblichen Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität oder die Zunahme der Verkehre zu erwarten ist – somit gehen vom anfallenden Verkehr keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Umwelt im Bereich des Plangebiets aus.

## 5. Sonstige Hinweise

### 5.1 Altlasten und Bodenverunreinigungen

Im Vorfeld der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 wurde durch die Kühn Geoconsulting GmbH eine altlastenbezogene Boden- und Bodenluftuntersuchung im Bereich der geplanten Neubebauung durchgeführt. Zur Erkundung wurden 19 Rammkernsondierungen niedergebracht. Insgesamt wurden fünf Mischproben auf abfallspezifische Parameter, einige Einzelproben auf nutzungsbedingte Einzelparameter sowie vier Bodenluftproben auf BTEX / LHKW untersucht.

Die wesentlichen Ergebnisse der o.g. Untersuchung werden im Folgenden zusammengefasst.

In allen Sondierungen wurden Auffüllungen zwischen 0,9 und 7,2 m unter dem Bohransatzpunkt (überwiegend bis 4 m unter GOK) erbohrt. Bei den Auffüllungen handelt es sich um Geländeauf- und Arbeitsraumverfüllungen, die sich aus kiesigen, schluffigen Sanden und Kiessanden mit Beimengungen aus Ziegel- und Mörtelresten, Beton- und Bauschuttresten, Schlacken und Asche zusammensetzen.

Die chemischen Untersuchungen haben gezeigt, dass nahezu alle Bodenproben geringfügige Verunreinigungen durch einzelne Schwermetalle oder polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe aufweisen. Die Bodenluftuntersuchungen waren unauffällig.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Verunreinigungen so gering sind, dass die geplante Nutzung gefahrlos festgesetzt werden kann. Ausgehobene Böden sind entsprechend der festgestellten geringen Verunreinigungen einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung oder Entsorgung zuzuführen. Das o.g. Gutachten ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Dorsten Nr. 233 „Lippetor/Westwall“.

Da die o.g. Untersuchung jedoch nur einen stichprobenartigen Überblick über die Bodenverhältnisse im zukünftigen Baufeld liefern kann, sind sowohl hier als auch in den umliegenden Flächen zwei Altlastenverdachtsflächen und zwei *Kontaminationsverdachtsflächen* im zu ändernden Bebauungsplan Dorsten Nr. 233 gekennzeichnet worden.

Aufgrund der Überbauung der Verdachtsflächen durch das bestehende Einkaufszentrum sowie der öffentlichen Verkehrsflächen besteht kein direkter Kontakt zwischen des Wirkungsgefüges Boden-Mensch.

Wie den Ausführungen im Kapitel 3.3.4 des Umweltberichts im Rahmen der Schutzgutbetrachtung Boden und Grundwasser zu entnehmen ist, werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Dorsten Nr. 233 keine baulichen Eingriffe vorbereitet, sodass die Verunreinigungen und Altlasten weiterhin bestehen bleiben.

*Chemische Reinigung Lippetor, Westwall 61 (4307/2030)*

Im Untergeschoss des ehemaligen Lippetorcenters wurde seit Ende der 80er Jahre eine chemische Reinigung betrieben. Die o.g. Untersuchung hat keine Hinweise auf Verunreinigungen ergeben. Bei Aushub- und Tiefbauarbeiten ist auf nutzungsspezifische Verunreinigungen besonderes zu achten. Tiefbau- und Aushubarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

*Gerberei, ehemals Lippestraße 64 (4307/77)*

Die Gerberei wurde von 1908 bis 1925 betrieben. Die Gerberei befand sich ebenfalls im Kreuzungsbereich Lippestraße / Ostwall und ist zwischenzeitlich durch die Unterführung Westwall / Ostwall überbaut. Ob während der Bauarbei-

ten ggf. Bodenverunreinigungen entfernt wurden, ist unbekannt. Bodenarbeiten in diesem Bereich sind gutachterlich zu begleiten.

Aufgrund der Vornutzung wird die Nutzung von oberflächennahem Grundwasser zu Brauchwasserzwecken im Plangebiet ausgeschlossen. Sofern die Nutzung von Grundwasser aus tieferen Stockwerken vorgesehen ist, ist die Unbedenklichkeit zuvor gutachterlich nachzuweisen.

*Kontaminationsverdachtsfläche Rohöltankanlage am Wesel-Datteln-Kanal (KV 4307/8)*

Das Tanklager wurde 1939 beantragt, wurde eventuell aber nie errichtet. Da keine weiteren Informationen vorliegen, kann aus Vorsorgegründen nicht auf eine Kennzeichnung verzichtet werden. Bodenarbeiten in diesem Bereich sind gutachterlich zu begleiten.

*Kontaminationsverdachtsfläche Tankanlage, ehemals Lippestraße 60 (KV 4307/13)*

Die Tankanlage wurde 1929 errichtet und zwischenzeitlich durch die Unterführung Westwall / Ostwall überbaut. Ob während der Bauarbeiten die Tanks und ggf. Bodenverunreinigungen entfernt wurden, ist unbekannt. Bodenarbeiten in diesem Bereich sind gutachterlich zu begleiten.

## 5.2 Bodendenkmalpflege

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 § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich bei der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Dorsten zu melden.

Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

## 5.3 Bergbau

Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Für evtl. notwendig werdende Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. §§ 110ff BBergG ist im Zuge der Planung mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

## 5.4 Bergwerksfelder

Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Fürst Leopold“ und „Julius“, über dem auf Sole verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Wenige“, über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Eisendistriktsfeld „Gottes Gnaden“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Bewilligungsfeld „Altendorf-Gas“.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Bereich des Plangebiets kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert – mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen.

## 5.5 Luftbildauswertung

Zum Dorstener Stadtgebiet liegt eine Luftbildauswertung vor. In der Luftbildauswertung wurden aus Luftbildern von 1925 bis 2000 Aufschüttungen (A), Verfüllungen (V), unsystematische Ablagerungen (U), Lagerplätze (L), Flakstellungen und Bombentrichter erfasst und katalogisiert. Aus der Luftbildauswertung sind im Bereich des Lippetorcenters vier und nördlich des Gebäudes Westwall 53 zwei Bombentrichter zu erkennen. Mit welchem Material diese Trichter verfüllt wurden, ist nicht bekannt. Meistens wurde im unbebauten Bereich der Bodenauswurf in den Trichter zurückverfüllt. Im bebauten Bereich wurde häufig Bauschutt, Brandschutt oder ähnliches verwendet. Zumindest im Bereich des Lippetorcenters lässt sich jedoch vermuten, dass im Zuge der Bebauung die Verfüllungen beseitigt wurden.

Für den nordwestlichen heute mit Bäumen bestehenden Bereich nördlich der Leitungstrasse konnte aus der Luftbildauswertung eine Auffüllung abgeleitet werden. Die Auffüllung ist selbsterklärlich, da hier die Randbereiche der Kanalpromenade angelegt sind. Mit welchen Materialien diese Auffüllung vorgenommen wurde, ist jedoch nicht bekannt. Sollte dieser Bereich bebaut werden, ist im Vorfeld eine Bodenuntersuchung erforderlich. Entsprechende Auflagen werden in der Baugenehmigung formuliert.

Weist bei 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.

## 5.6 Löschwasser

Eine Löschwasserversorgung von mind. 1600 l / min (96 m³/h) ist im Plangebiet sicherzustellen. Ob im Einzelfall ein erhöhter Löschwasserbedarf erforderlich ist, wird im bauaufsichtlichen Verfahren durch die Brandschutzdienststelle festgelegt.

## 5.7 Wasserschutzzone

Der Planbereich befindet sich gem. Wasserschutzgebietsverordnung vom 04. Mai 1998 in der Wasserschutzzone III C des Wasserschutzgebietes Holsterhausen / Üfter Mark. Die Festlegung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist entsprechend zu beachten.

## 5.8 Grundwasser

Aufgrund der Vornutzung wird die Nutzung von oberflächennahem Grundwasser im Plangebiet ausgeschlossen. Sofern die Nutzung von Grundwasser aus tieferen Stockwerken vorgesehen ist, ist die Unbedenklichkeit zuvor gutachterlich nachzuweisen.

## 5.9 Artenschutzmaßnahmen

An der Nord- und/oder Westfassade des neuen Einkaufszentrums sind mindestens fünf artgerechte Fledermausnistkästen auf der Fassade zu installieren bzw. in die Fassade baulich zu integrieren und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind im nördlichen und westlichen Plangebiet an den verbleibenden Bestandsbäumen mindestens fünf artgerechte Fledermausnistkästen zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

Im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet sind mindestens zwei Halbhöhlenbrutkästen für den Gartenrotschwanz zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind die für die Durchführung der Planung erforderlichen Rodungsarbeiten zeitlich begrenzt durchzuführen. Die zu entsprechenden Gehölze sind außerhalb des Brutzeitraums der Avifauna (März - Mitte September) und vor Beginn der Winterschlafperiode der Fledermäuse (Oktober – März) durchzuführen. Abweichende Rodungstermine sind artenschutzgutachtlich zu begleiten und zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Recklinghausen abzustimmen.

## 5.10 Pflanzenartenliste – Stadt Dorsten

<u>großkronige Baumarten I. Ordnung</u>

| | |
|---|---|
| *Acer platanoides* | Spitz-Ahorn |
| *Acer pseudoplatanus* | Berg-Ahorn |
| *Castanea sativa* | Esskastanie |
| *Fagus sylvatica* | Rot-Buche |
| *Fraxinus excelsior* | Esche |
| *Juglans regia* | Walnuss |

| | |
|---|---|
| *Quercus robur* | Stiel-Eiche |
| *Salix alba* | Silber-Weide |
| *Tilia cordata* | Winter-Linde |

klein- bis mittelkronige Baumarten II. Ordnung

| | |
|---|---|
| *Acer campestre* | Feld-Ahorn |
| *Alnus glutinosa* | Schwarz-Erle |
| *Betula pendula* | Sand-Birke |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche |
| *Populus tremula* | Zitter-Pappel |
| *Prunus avium* | Vogelkirsche |
| *Pyrus communis* | Wildbirne |
| *Salix fragilis* | Bruch-Weide |
| *Sorbus aucuparia* | Eberesche |
| *Sorbus torminalis* | Elsbeere |

Sträucher

| | |
|---|---|
| *Cornus mas* | Kornelkirsche |
| *Cornus sanguinea* | Roter Hartriegel |
| *Corylus avellana* | Hasel |
| *Crataegus monogyna* | Eingriffliger Weißdorn |
| *Euonymus europaea* | Pfaffenhütchen |
| *Ilex aquifolium* | Hülse |
| *Malus sylvestris* | Holzapfel |
| *Prunus padus* | Traubenkirsche |
| *Prunus spinosa* | Schlehe |
| *Rhamnus frangula* | Faulbaum |
| *Rosa canina* | Hundsrose |
| *Rosa rubiginosa* | Weinrose |
| *Rubus spec.* | Brombeere / Himbeere (Wildarten) |
| *Salix aurita* | Ohr-Weide |
| *Salix caprea* | Sal-Weide |
| *Salix cinerea* | Grau-Weide |
| *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder |
| *Sambucus racemosa* | Roter Holunder |
| *Viburnum opulus* | Schneeball |

Arten für Gehölzpflanzungen

Alle genannten Baumarten I. und II. Ordnung sowie die genannten Sträucher.

## 5.11 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 5.12 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes und der Durchführung der projektierten Maßnahmen im Zuge der Revitalisierung des Einkaufszentrums werden von einem Investor getragen. Für die Stadt entstehen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens.

## 5.13 Flächenbilanz

| | |
|---|---|
| Sonstiges Sondergebiet | ca. 13.510 m² |
| Verkehrsflächen | |
| Straßenverkehrsfläche | ca. 8.123 m² |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | ca. 1.410 m² |
| Nachrichtliche Übernahme der Flächen der Bundeswasserstraßenverwaltung | ca. 3.317 m² |
| **Geltungsbereich** | **ca. 26.360 m²** |

Dorsten, den

Der Bürgermeister
In Vertretung

Holger Lohse
Technischer Beigeordneter