1. Auslertigung

Begründung

zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Br 215
– Ehemaliges Pappelstadion-

Satzung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet 4

1.1 Räumlicher Geltungsbereich 4
1.2 Umgebungsnutzung / Gegenwärtige Situation im Plangebiet 5

2. Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5

3. Planungsrechtliche Situation 6

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 6
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 6
3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes 6
3.4 Bauleitplanung / Planungsrecht 6

4. Städtebauliches Konzept 7

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes 9

5.1 Art der baulichen Nutzung 9
5.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen 9
5.3 Flächen für Nebenanlagen 11
5.4 Gestaltungsfestsetzungen 11
5.5 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen und den Erhalt der Bepflanzung 12
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 13

6. Erschließung 14

6.1 Verkehrliche Anbindung und Immissionsschutz 14
6.1.1 Verkehrsuntersuchung 14
6.1.2 Luftschadstoffuntersuchung 15
6.1.3 Geräuschimmissionsuntersuchung 16
6.2 Ruhender Verkehr 17
6.3 Öffentlicher Personennahverkehr 18
6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 18

7. Ver- und Entsorgung 18

7.1 Gas, Wasser, Strom 18
7.2 Schmutzwasser 19
7.3 Niederschlagswasser 19

8. Umweltauswirkungen (Zusammenfassung Umweltbericht) 20

9. Regenerative Energien 23

10. Boden 24

10.1 Bodendenkmäler 24
10.2 Bodenaushub 24
10.3 Schutz des Mutterbodens 25

11. Methanausgasungen 25

12. Kampfmittel 25

13. Bergbau 25

14. Altlasten 26

15. Städtebauliche Zahlenwerte 26

16. Gutachten 26

17. Kosten 27

Verfasser: Architekturbüro Bieber, Hagener Str. 31, 44225 Dortmund

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Br 215 – Ehemaliges Pappelstadion - liegt im Ortsteil Wickede im Stadtbezirk Dortmund-Brackel, zwischen Wickeder Hellweg und Eichwaldstraße. Er befindet sich in der Gemarkung Wickede, Flur 6 und umfasst die Flurstücke 87, 93, 101, 102 (in Teilen), 103, 108, 109 (in Teilen), 255, 397, 812 (in Teilen), 814 (in Teilen), 833 (in Teilen) und 834 (zum größten Teil). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,43 ha.

Die Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aus der Übersichtskarte ersichtlich.



Übersichtskarte Geltungsbereich Br 215 – ohne Maßstab

1.2 Umgebungsnutzung / Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteilzentrum von Wickede. Es wird südlich durch die Evangelische Kirche, das Gemeindezentrum und den Wickeder Hellweg begrenzt. Im Osten schließt sich der Jugendtreff mit seiner Spielfläche sowie Wohnbebauung an. Im Norden wird der Planbereich ebenfalls von Wohnbebauung und einem Zufahrtsweg begrenzt. Die westliche Grenze des Vorhabenbereiches bildet die Eichwaldstraße.

Zurzeit befindet sich auf dem größten Teil des Plangebietes die Sportanlage „Pappelstadion" mit einem Umkleidegebäude, einem Vereinsheim und einer Garage. Der Sportplatz ist an der West-, Nord- und Ostseite von Rasenflächen umgeben. Auf dem Gelände des Sportplatzes befinden sich alte Baumbestände, die unter die Schutzbestimmungen der Dortmunder Baumschutzsatzung fallen.
Ebenfalls zum Bebauungsplangebiet gehören ein Teil der Freifläche des Gemeindegrundstückes auf der sich eine Garage (Gerätehaus) befindet, sowie ein Wohngebäude mit Kindergarten und dessen Außenspielfläche. Alle Anlagen sind gegenwärtig noch im Betrieb.

Das Gelände steigt gleichmäßig von 72,33 m üNN im Nord-Westen auf 75,50 m üNN im Süd-Osten an.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich nördlich und westlich überwiegend 2½-geschossige Wohnbebauung mit teilweisen kleinen Verkaufsbereichen. Südlich des Plangebietes erstreckt sich das Ortszentrum von Wickede, mit Geschäften, Banken und weiteren Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Im Osten ist entlang der Bremmenstraße mit Ausnahme des Jugendtreffs ausschließlich eine 2½-geschossige Wohnbebauung vorzufinden.
Die südlich an das Plangebiet angrenzende Ev. Kirche von Wickede steht unter Denkmalschutz. Es handelt sich um eine zweijochige Hallenkriche aus der Mitte des 13. Jahrhunderts und gehört zu den ältesten Kirchen auf Dortmunder Stadtgebiet.

2. Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der bestehende Sportplatz „Pappelstadion" bietet den ansässigen Vereinen nicht die gewünschten Erweiterungsmöglichkeiten. Zudem ist die Lärmbelastung für die Entwicklung der umliegenden Wohnbebauung ungünstig. Daher hat sich die Bezirksvertretung Brackel im Zusammenschluss mit den Sportvereinen und der Stadt Dortmund für die Verlegung des Sportplatzes an einen anderen Standort ausgesprochen. Hierfür wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Br 218 „Sportflächen am Fränkischen Friedhof" erstellt.

Zur Stärkung des Einzelhandels im Siedlungsschwerpunkt Wickede beabsichtigt der Vorhabenträger Martin Dreier Immobilien, auf den freiwerdenden Flächen des Sportplatzes

einen Nahversorgungsstandort mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Lebensmittel-Vollsortimenter zu errichten. Zur Realisierung dieser Planung schafft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Br 215 die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Der Grundstückskaufvertrag wurde abgeschlossen, sodass alle benötigten Grundstücke im Eigentum des Vorhabenträgers sind.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Br 215 nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes, des so genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Dabei sind von diesem die Planungs- und Erschließungskosten entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen (sog. Durchführungsvertrag) zu tragen. Der Vorhabenträger hat der Verwaltung gegenüber dargelegt, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu planen und zu realisieren.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - legt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Br 215 allgemeinen Siedlungsbereich fest.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund enthält für den Planbereich die Darstellungen

- gemischte Baufläche,
- Siedlungsschwerpunkt gemäß § 6 Landesentwicklungsprogramm (SSP), 3. Stufe (Ortsteilzentrum),
- Bereich mit Marktfunktion.

Die beabsichtigte Einzelhandelsnutzung steht somit in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

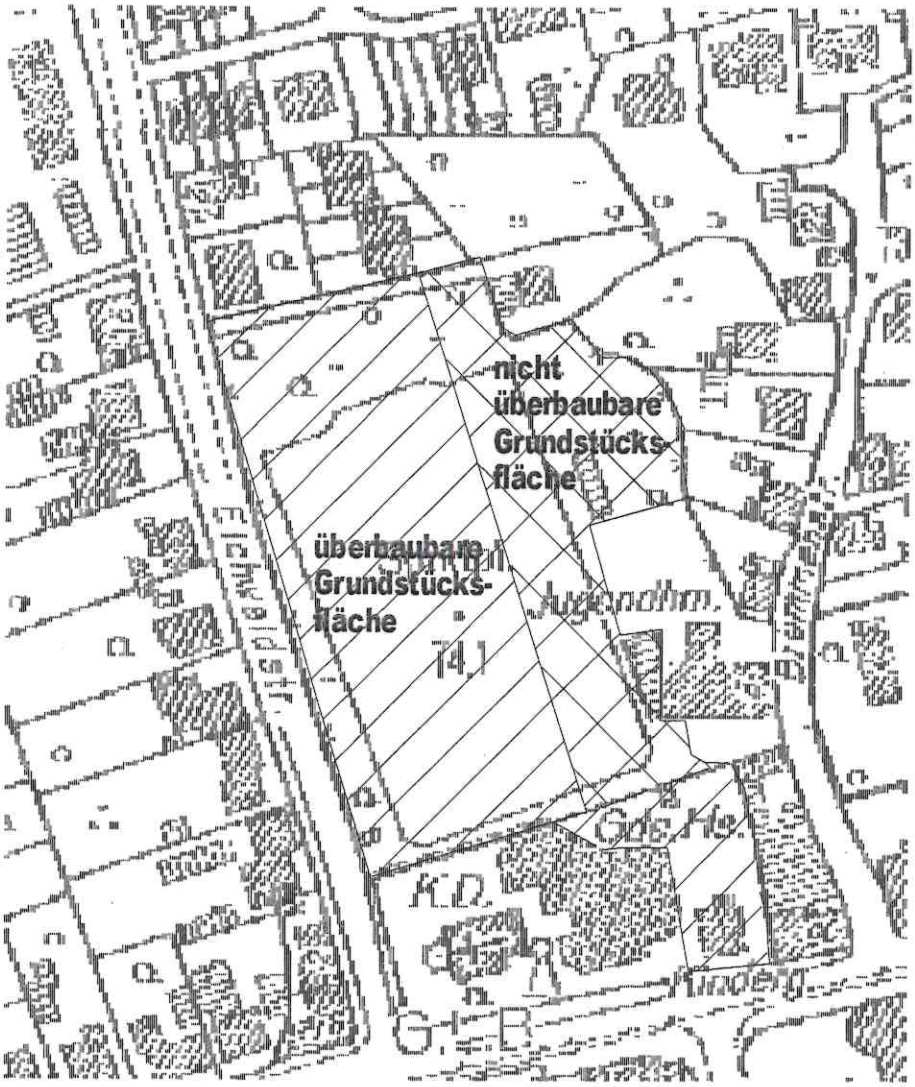
3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Der Planbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Landschaftsplans Dortmund-Mitte. Landschaftsplanerische Aussagen zum Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Br 215 liegen somit nicht vor.

3.4 Bauleitplanung / Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Der Bereich des Pappelstadions unmittelbar an der Eichwaldstraße ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die zulässige Bebauungstiefe richtet sich nach der prägenden Nachbarbebauung. In diese fließen auch die nördlich des derzeitigen Sportplatzes gelegenen 4 Doppelhaushälften in 2. Bautiefe ein. Die zulässige Bebauungstiefe des Grundstücks richtet sich somit nach der Hinterkante der Bebauung Eichwaldstraße 17 bis 17c. Die übrigen Flächen des Bebauungsplans Br 215 im Nordosten des Plangebiets sind als "nicht überbaubare Grundstücksfläche" einzustufen.



4. Städtebauliches Konzept

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Br 215 „Ehemaliges Pappelstadion" sind zwei Lebensmittelmärkte geplant. Hierbei lehnt sich das städtebauliche Konzept an die Wünsche der Ortspolitik an, eine Erweiterung des Einzelhandelsangebotes in Wickede innerhalb eines integrierten Standortes zu schaffen und sich dabei in das vorhandene Ortsbild einzufügen. Daher werden die beiden Baukörper so auf dem Grundstück positioniert, dass sie mit ihren Schmalseiten zur Eichwaldstraße liegen und sich an die vorhandene Straßenrandbebauung anpassen. Zudem rücken die Baukörper soweit von der Eichwaldstrasse ab, dass sie vom

Wickeder Hellweg nicht sichtbar sind und auch von der Eichwaldstraße nicht störend bei dem Blick auf die Kirche wirken.

Der geplante Nahversorgungsstandort hat eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 3.000m^2; die bebauten Flächen werden insgesamt ca. 4.230 m^2 in Anspruch nehmen. Die Verkaufsflächen splitten sich in max. 2.000 m^2 für einen Lebensmittel-Vollsortimenter incl. ergänzender Angebote (Lotto-Laden, Cafe, Einzelhandelsgeschäft) und 1.000 m^2 für einen Lebensmittel-Discounter.

Der nördlich im Plangebiet gelegene Lebensmittel-Vollsortimenter wird eingeschossig mit einem begrünten Flachdach errichtet. Entlang der Eichwaldstraße wird dem Vollsortimenter ein 3-geschossiger Gebäudeteil vorgesetzt, um eine Anpassung zu den angrenzenden Wohngebäuden zu schaffen. Im Untergeschoss befinden sich neben den Kellerräumen auf der Nordseite des Gebäudes 4 Stellplätze. Diese bieten sich auf Grund des vorhandenen Gefälles baulich an. Die Erdgeschossfläche steht dem Lebensmittel-Vollsortimenter zur Verfügung. Eine direkte Verbindung der Gebäudeteile auf dieser Ebene ist gegeben, da hier neben einem Cafe, ein Lotto-Laden und ein weiteres Einzelhandelsgeschäft vorgesehen sind. Dem Cafe wird eine Aussengastronomiefläche vorgelagert, die sich zur Eichwaldstraße orientiert, und sich durch eine unterschiedliche Pflasterung von dem restlichen Stellplatzbereich abgrenzt.
Im Obergeschoss werden die Büro-, Praxis- und Dienstleistungsflächen angesiedelt. Alternativ kann Wohnnutzung im Obergeschoss vorgesehen werden.
Der im südlichen Teil des Plangebietes gelegene Lebensmittel-Discounter wird eingeschossig mit einem begrünten Flachdach errichtet.
An der Südseite des Lebensmittel-Discounters wird eine flächige Fassadenbegrünung vorgesehen, um eine optische Aufwertung zu erreichen.
In den rückwärtigen Bereichen befinden sich jeweils größere Grünflächen, die eine Pufferzone für die Bewohner der Eichwaldstraße 15-19 im Norden und die Kirchengemeinde im Süden bilden. Gleiches gilt für die Bewohner entlang der Westseite der Bremmenstraße, sowie dem Jugendtreff. Auch diese Grundstücke werden durch Grünbereiche von den Lebensmittelmärkten getrennt.

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Eichwaldstraße. Eine zusätzliche Erschließung für den Kundenverkehr ist zur Entlastung des Kreuzungsbereiches Wickeder Hellweg/Eichwaldstraße und zur Gewährleistung einer Verbindung zum Zentrum Wickede über den Wickeder Hellweg geplant. Diese Straße kann allerdings nur als Zufahrt von Osten kommend und nicht als Ausfahrt auf den Wickeder Hellweg genutzt werden. Der An- und Ablieferverkehr erfolgt ausschließlich über die Eichwaldstraße.
Stellplätze sind in ausreichender Anzahl vorgesehen. Die Hauptstellplatzanlage zwischen den Gebäuden bietet 114 Fahrzeugen Platz. Hinzu kommen entlang der Eichwaldstraße 24 Stellplätze und im östlichen Plangebiet 19 Stellplätze für die Mitarbeiter. Für die

Dienstleistungsfläche sind nördlich des Gebäudes 9 Stellplätze vorgesehen. 19 Fahrradstellplätze werden in Nähe der Eingangsbereiche der Märkte errichtet.

Für die fußläufigen Kunden und Radfahrer ist das Einkaufszentrum besonders gut über die geplante Zuwegung vom Wickeder Hellweg zu erreichen, da diese eine direkte Verbindung zum Ortszentrum von Wickede bietet.

Auf dem Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde ist eine neue private Stellplatzanlage mit 11 Stellplätzen vorgesehen. Diese darf aus allen Richtungen vom Wickeder Hellweg aus angefahren werden. Zudem wird innerhalb der privaten Grünfläche ein neues Gerätehaus vorgesehen. An der Nordseite des Gemeindezentrums ist ein 3 m breiter Weg geplant, der einen optimalen Zugang zur Kirche ermöglichen soll.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet gemäß § 11 Abs.3 BauNVO ein „Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmärkte festgesetzt, da die vorgesehenen Verbrauchermärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m^2 als großflächige Einzelhandelsbetriebe einzustufen sind.
Aufgrund der konkreten Objektplanung werden folgenden Festsetzungen getroffen:

- Lebensmittel-Vollsortimenter incl. ergänzender Angebote / maximale Verkaufsfläche 2.000 m^2
- Lebensmittel-Discounter / maximale Verkaufsfläche 1.000 m^2

Im Erdgeschoss des Lebensmittel-Vollsortimenters sind im geringfügigen Ausmaß sonstige Einzelhandelsnutzungen zulässig, soweit die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters von 2.000 m^2 nicht überschritten wird.
Um zukünftig keine Nutzungskonflikte zu provozieren, sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
Zusätzlich wird für das Obergeschoss, des dem Lebensmittel-Vollsortimenter vorgelagerten Gebäudeteils als Nutzfläche „Büro-, Praxis und Dienstleistungsfläche oder Wohnen" mit einer maximalen Nutzfläche von 270 m^2 festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten wird das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke über die Grundflächenzahl, über die Höhe der baulichen Anlagen und über die überbaubaren Flächen definiert.

Grundflächenzahl (GRZ)
Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung, das im Plangebiet für die zulässige Bebauung festgesetzt wird, sind die Obergrenzen des § 17 BauNVO. Das Vorhaben umfasst eine überbaute Fläche von ca. 4.300 m², dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von

ca. 0,33. Mit Rücksicht auf die zu schaffenden Stellplätze wird die GRZ für das Vorhaben mit 0,8 festgesetzt. Sie entspricht damit der in § 17 Abs.1 BauNVO angegebenen Obergrenze. Für das gesamte Bauvorhaben sind 166 Stellplätze geplant. Eine Überschreitung im geringfügigen Ausmaß ist entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,85 zulässig. Dabei sind die privaten Grünflächen mit in die Berechnungen einzubeziehen, da diese als Grünflächen dem Sondergebiet direkt zugeordnet sind und ausschließlich privaten Eingrünungscharakter besitzen. Aufgrund des hohen Bauvolumens war es städtebaulich wichtig eine Differenzierung zwischen „Sondergebiet" und „Grünmaßnahmen" im Plan vorzunehmen, wenngleich dies auf die Grundflächenzahl keine reduzierende Wirkung haben soll.

Höhe baulicher Anlagen

Um eine städtebauliche Eingliederung in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten werden für die Gebäude First- und Traufhöhen festgesetzt.

Es ergeben sich für die einzelnen Bauteile folgende Höhen:

- Lebensmittel-Vollsortimenter im eingeschossigen Bereich –

  Oberkante Traufe = 81,50 m ü NN
- Vordach Lebensmittel-Vollsortimenter – Oberkante Traufe = 82,50 m ü NN
- Lebensmittel-Vollsortimenter im dreigeschossigen Bereich –

  Oberkante Traufe = 84,50 m ü NN
- Lebensmittel-Discounter – Oberkante Traufe = 81,00 m ü NN
- Vordach Lebensmittel-Discounter – Oberkante Traufe = 82,00 m ü NN

Ein lichtdurchlässiger Aufbau für die Vordächer ist zulässig. Die Traufhöhe darf um 0,75 m überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels einer Baugrenze festgelegt um die städtebaulich gewünschte Anordnung der neuen Gebäudekörper zu gewährleisten. Die festgesetzte Anordnung ist erforderlich zur Sicherung der Sichtbeziehung auf die Kirche und zur Bildung nur einer Stellplatzanlage für beide Lebensmittelmärkte, welche somit ausreichend dimensioniert ist um auch für Veranstaltungen genutzt werden zu können. Der Umfang der überbaubaren Fläche orientiert sich an der Größe der Baukörper inklusive Vordächer, zuzüglich einer angemessenen Flexibilität bei der genauen Lage des zukünftigen Gebäudes. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig. Die genaue Lage der Stellplätze ist im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

5.3 Flächen für Nebenanlagen

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Stellplätze zulässig. Die genaue Lage der Stellplätze wurde im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Hierdurch werden die Fahrgassen unter anderem für die Anlieferung und die Rettungsfahrzeuge gesichert. Zusätzlich wird so ein ungeordnetes Parken auf der Stellplatzfläche unterbunden.
Die Errichtung von Carports und Garagen ist, um den städtebaulichen Gesamteindruck nicht zu beeinträchtigen, nicht zulässig. Ausnahmsweise kann ein Geräteschuppen in dem hierfür gekennzeichneten Bereich zugelassen werden. Dieser dient als Ersatz für die wegfallende Garage auf dem Kirchengrundstück.

5.4 Gestaltungsfestsetzungen

Dachform

Die Dächer der Lebensmittelmärkte werden als Gründächer hergestellt. Daher ist es für eine optimale Entwicklung wichtig, diese als Flachdächer auszubilden. Zudem bleibt durch die Flachbauten der Blick auf die Kirche gewährleistet, den ein Satteldach mit zudem ökonomisch nicht genutztem Raum beeinträchtigen würde.
Eine Ausnahme bildetet das dem Vollsortimenter angegliederte Cafe mit Backshop. Bei diesem wird als Dachform ein Pultdach festgesetzt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mit Ausnahme der Anbringung des Firmenlogos am Gebäude nicht zulässig. Schaukästen für Werbeplakate sind in einer Größe von max. 5 qm je Betreiber in unmittelbarer Nähe der jeweiligen Märkten zulässig. Das Plakatieren und Bekleben der Schaufenster zur Eichwaldstraße ist, um ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild zum öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten, für die Betreiber des Lebensmittel-Vollsortimenters und des Lebensmittel-Discounters nicht gestattet.
Darüber hinaus ist ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 7,50 m über Parkplatzniveau an der Eichwaldstraße vorgesehen. Die Werbetafeln der beiden Betreiber werden zusammengefasst und beidseitig mit einer Größe von 2,30 m x 2,50 m (Edeka) und 2,50 x 2,50 m (Lidl) an dem Pylon angebracht. Unterhalb der beiden Werbeträger der beiden Hauptmieter besteht die Möglichkeit zur Anbringung von maximal 3 Werbetafeln für die Konzessionäre, Bäcker etc. (gleiche Schilderbreite wie Hauptfahnen, jedoch max. 0,50 m Höhe pro Schild).
Zusätzlich plant der Vorhabenträger ein Hinweisschild am Wickeder Hellweg, im Einmündungsbereich der Zufahrt zu errichten. Dieses Schild hat eine maximale Höhe von 1,50 m über Straßenniveau. Das Schild wird nicht größer als 1,50 m Breite und 1,00 m Höhe.
Durch die Errichtung der Werbeanlagen wird der vorbeifahrende Kunde auf das neue Geschäftszentrum aufmerksam gemacht und den einzelnen Betreibern die Möglichkeit geben, sich nach außen darzustellen. Das Hinweisschild am Wickeder Hellweg soll die

Verkehrsströme gezielt lenken und zu einer Entlastung der Hauptkreuzung vom Wickeder Hellweg zur Eichwaldstraße beitragen.

Einfriedungen

Eine Einfriedung erfolgt entlang der südlichen Zufahrt, um sowohl das westlich gelegene Kirchengrundstück als auch das östlich gelegene Jugendzentrum zu trennen. Die Höhe des Zauns wird auf 1,80 m begrenzt.

An der Nord- und Südgrenze wird ebenfalls ein Zaun geplant, der das Plangebiet zu dem angrenzenden Privatweg im Norden und dem Kirchengrundstück im Süden abtrennen soll.

Ferner soll östlich der geplanten Schallschutzwand an der Grenze ein Zaun vorgesehen werden um zu gewährleisten, dass sich keine unbefugten Personen in dem östlichen Grünstreifen aufhalten und um die Nachbargärten vom Geschäftszentrum abzugrenzen. Es befindet sich in diesem Bereich ein Bestandszaun, der nach Möglichkeit erhalten werden soll. Sollte sich in der Bauphase herausstellen, dass der Zaun erneuert werden muss, wird er entsprechend den anderen neu geplanten Zaunanlagen auf eine Höhe von 1,80 m begrenzt.

Beleuchtung

Die Zuwegung vom Wickeder Hellweg auf die Stellplatzanlage wird mit 6 Aufsatzleuchten mit einer asymmetrischen Lichtstärkeverteilung beleuchtet. Jede Lampe wird mit zwei Leuchtstofflampen je 26 Watt bestückt. Die Ausleuchtung des Weges ist erforderlich, um Angsträume zu vermeiden und die Verkehrssicherheit von Fußgängern bei Dunkelheit sicherzustellen.

5.5 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen und den Erhalt der Bepflanzung

Im nördlichen und östlichen Plangebiet werden innerhalb großzügiger Vegetationsflächen zur Abgrenzung der umliegenden Wohnbebauung der alte Baumbestand und die sonstigen Gehölze weitestgehend erhalten und durch zusätzliche Baumpflanzungen ergänzt. Entlang der Eichwaldstraße sind 5 kegelförmige Spitz-Ahorne als Baumpflanzungen vorgesehen. Die zentrale Stellplatzanlage wird ebenfalls mit 8 kegelförmigen Spitz-Ahornbäumen mit einem Stammumfang von 20/25 cm begrünt, um eine optische Aufwertung zu erreichen. Die Anzahl der Bäume wurde begrenzt, da die Parkplatzanlage als Festplatz genutzt werden soll und dem entsprechend möglichst viel Freifläche zur Verfügung stehen soll. Die Baumscheiben auf der Stellplatzanlage sind mindestens in einer Größe von 2m x 2m anzulegen und dauerhaft vor Befahrung durch Baumschutzbügel zu sichern.

In der nördlichen und östlichen Grünfläche werden 6 standortgerechte Laubbäume gemäß Umweltbericht gepflanzt. Die Bäume sind mit heimischen standortgerechten Bodendeckern zu unterpflanzen und im Bereich der Schallschutzwand sind Strauchunterpflanzungen vorzunehmen. Zusätzlich ist die Schallschutzwand zur optischen Aufwertung durchgängig mit Wein zu beranken.

Im Bereich des Gemeindezentrums sollen 3 Bäume (2 Ahorn, eine Kirsche) gefällt werden, um Freiflächen im Umfeld des Gemeindezentrums zu schaffen. Gleichzeitig werden damit die Entwicklungsmöglichkeiten für einen besonders erhaltenswerten Silber-Ahorn verbessert. Der nördlich angrenzende Silber-Ahorn weist darüber hinaus eine eingeschränkte Vitalität auf. Alle weiteren Bäume innerhalb der privaten Grünfläche werden erhalten.
Innerhalb der festgesetzten Vegetationsfläche ist eine geschützte Esche an der östlichen Plangebietsgrenze als zu erhaltend festgesetzt. Falls der Baum trotz Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen während der Bauzeit nicht erhalten werden kann, sind an gleicher Stelle zwei Ersatzbäume derselben Art mit dem Baumschulmaß 20 – 25 cm Stammumfang zu pflanzen.

Die Südseite des Discountergebäudes soll eine durchgehende Fassadenbegrünung mit Wein erhalten; dazu sind 3 x verpflanzte Solitärpflanzen im Container mit der Höhe 200-250 cm im Abstand von 2 m zu pflanzen. Als Abgrenzung zum Kirchengrundstück soll entlang des Weges bzw. der Grundstücksgrenze eine Weißdornhecke gepflanzt werden.
Eine punktuelle Begrünung des Zauns entlang des Grundstückes der Kirchengemeinde erfolgt mit Wein. Im Bereich der privaten Stellplatzanlage ist eine Bepflanzung mit bodendeckenden Gehölzen wie Fingersträucher mit aufrechtem Wuchs (Sorten von Potentilla fruticosa) vorgesehen. Der Zaun entlang der Ostseite der Zufahrt vom Wickeder Hellweg, wird auf der privaten Grünfläche mit Strauchgruppen von Blühsträuchern wie Bauernjasmin (Philadelphus coronarius) bepflanzt.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, die für den unbeplanten Innenbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Br 215 erstellt wurde, ergibt ein auszugleichendes Defizit von 3.974 Ökopunkten. Voraussetzung dafür ist der Erhalt eines Großteils der vorhandenen Bäume sowie die Durchführung der extensiven Dachbegrünung des Lebensmittel-Vollsortimenters und des Lebensmittel-Discounters.
Das Defizit von 3.974 Ökopunkten entspricht der Anlage eines Feldgehölzes aus heimischen Bäumen und Sträuchern (Gehölzarten entsprechend der Pflanzenauswahlliste) auf einer Ackerfläche von ca. 305 m². Dieses soll auf der verbleibenden Ausgleichsfläche (Poolfläche) im Bereich des B-Planes Br 218 "Fränkischer Friedhof" umgesetzt werden. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Ackerfläche, die im Süden des Bebauungsplangebiets liegt und nördlich an eine bereits realisierte Ausgleichsfläche (Feldgehölz) anschließt.

Für die Einzelhandelsmärkte werden als Dachform Flachdächer festgesetzt. Diese werden als Gründächer hergestellt, um eine Verbesserung der Grünbilanz und eine Verringerung des Regenwasserabflusses zu erreichen. Die Gründachfläche beträgt für den Lebensmittel-Vollsortimenter mindestens 2.200 qm und für den Lebensmittel-Discounter mindestens 1.180

qm Eine Ausnahme bilden die Vordächer, die als Flachdach mit einem lichtdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

6. Erschließung

Die direkte Lage des Plangebietes zur Eichwaldstraße und zum Wickeder Hellweg ermöglicht eine zentrale Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz.
Um genaue Aussagen zum zukünftigen Verkehrsaufkommen und zur Belastung der Haupterschließungsstraßen Wickeder Hellweg und Eichwaldstraße treffen zu können, liegt ein Verkehrsgutachten vor. Zusätzlich gibt es ein Schallschutzgutachten, um die Beeinträchtigungen für die umliegende Wohnbebauung zu ermitteln.

6.1 Verkehrliche Anbindung und Immissionsschutz

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Eichwaldstraße. Über eine 10 m breite Zufahrt gelangt der Kunde/die Kundin auf die Stellplatzanlage. Zusätzlich wird das Gebiet über eine Zufahrt vom Wickeder Hellweg erschlossen. Diese kann allerdings nur aus östlicher Richtung kommend, angefahren werden. Ebenso ist über diese Zufahrt keine Abfahrtsmöglichkeit gegeben. Die Sicherstellung dieser Festsetzungen erfolgt über eine entsprechende Beschilderung und entsprechende Straßenmarkierungen. Die Anlieferung der Lebensmittelmärkte erfolgt ebenfalls über die Eichwaldstraße. Beide Anlieferbereiche befinden sich im östlichen Teil des Plangebiets, sodass die LKW´s über die Stellplatzanlage fahren müssen. Daher ist in der Mitte der Stellplatzanlage eine 7,50 m breite Fahrspur vorgesehen.

6.1.1 Verkehrsuntersuchung[1]

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage mit fuß- und radläufigem Einzugsbereich sowie der guten ÖPNV-Bedienung wird für das Geschäftszentrum ein Modal Split von 70% für den motorisierten Individualverkehr und 30% für den Umweltverbund angenommen. Bei Berücksichtigung eines Synergieeffektes, dass ca. 33% der Kunden beide Märkte besuchen, errechnet sich ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 1564 Kfz pro Tag. Hieraus errechnet sich eine Verkehrsbelastung von 190 Kfz in der Spitzenstunde. Das Verkehrsaufkommen der Beschäftigten und der Anlieferungsverkehre kann für die Spitzenstunden unberücksichtigt bleiben, da diese Verkehre außerhalb der Verkehrsspitze abgewickelt werden.
Für die räumliche Verteilung wird angenommen, dass ca. 30% des Verkehrs das Geschäftszentrum über den nördlichen Abschnitt der Eichwaldstraße erreichen und verlassen. Rund 40% des Verkehrs fährt das Geschäftszentrum aus östlicher Richtung über den Wickeder Hellweg und eine zusätzliche Zufahrt des Geschäftszentrums an. Diese zusätzliche Zufahrt, die eine direkte Verbindung des Geschäftszentrums zum Wickeder Hellweg herstellt, entlastet den Knotenpunkt Wickeder Hellweg / Eichwaldstraße, ist jedoch

[1] Verkehrsuntersuchung zum Neubau eines Geschäftszentrums in Dortmund-Wickede, Generalplaner Infrastruktur, Dortmund, März 2007

nur als Zufahrt aus östlicher Richtung nutzbar. Rund 30 % des Verkehrs fährt aus westlicher Richtung über den Wickeder Hellweg und den südlichen Abschnitt der Eichwaldstraße an.
Bei der Ausfahrt, die nur über die Eichwaldstraße möglich ist, benutzen 70 % den südlichen Abschnitt der Eichwaldstraße und teilen sich am Wickeder Hellweg zu 40 % in Richtung Osten und 30 % in Richtung Westen auf.
Durch die Errichtung des Geschäftszentrums wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Die vom Gutachter durchgeführte Kapazitätsüberprüfung für den Knotenpunkt Wickeder Hellweg/Eichwaldstraße ergibt, dass die Spitzenstundenbelastung so groß ist, dass die für eine ausreichende Kapazität festgelegte mittlere Wartezeit für die Linksabbieger aus der Eichwaldstraße in den Wickeder Hellweg überschritten wird. Der Knotenpunkt ist heute bereits in die Stufe E (die Kapazität ist erreicht) einzuordnen. Diese Einstufung wird auch durch die zusätzliche Verkehrsbelastung des Geschäftszentrums nicht verändert. Nach der Kapazitätsberechnung können in der Spitzenstunde zeitweise Verkehrsüberlastungen auftreten.
Die räumlichen Bedingungen lassen einen kapazitätserhöhenden Ausbau nicht zu. Gemäß der Verkehrsprognose 2015 wird infolge des Weiterbaus der OW IIIa, für den kein Fertigstellungstermin genannt werden kann, eine Entlastung des Knotenpunktes vom Verkehr erwartet. Nach der Inbetriebnahme kann auch in der Spitzenstunde mit einer Entschärfung der Verkehrssituation und einer höheren Verkehrsqualität bei der Erschließung des Geschäftszentrums gerechnet werden.
Eine temporäre Überlastung des Verkehrsknotens Wickeder Hellweg/Eichwaldstraße ist zugunsten der Nahversorgung im Zentrum von Wickede hinzunehmen.

Die Kapazitätsprüfung der Ein-/Ausfahrt des Geschäftszentrums an der Eichwaldstraße ergibt eine gute Verkehrsqualität (Stufe B).

6.1.2 Luftschadstoffuntersuchung

Die Veränderungen des Verkehrsaufkommens haben zur Folge, dass eine Untersuchung der Luftschadstoff-Immissionen durchgeführt wurde. Untersucht wurden die NO_2-, Feinstaub- und Benzolimmissionen für die von der Planung betroffenen Abschnitte an der Eichwaldstraße und am Wickeder Hellweg. Bei den Berechnungen wurde der Analysefall mit der gegenwärtigen Verkehrsdichte und der Prognosefall mit den planungsbedingten verkehrlichen Auswirkungen untersucht. Die zugehörigen Emissionen wurden fahrstreifengenau für das Bezugsjahr 2007 (Analyse) und 2010 (Prognose – Fertigstellung der OW III a wird unterstellt) ermittelt. Die Ergebnisse wurden anhand der Grenzwerte der 22. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit bewertet.[2]
In der Eichwaldstraße können für den Analysefall und den Prognosefall Überschreitungen der Grenzwerte der 22. BImSchV ausgeschlossen werden. Auf dem insgesamt höher belasteten Wickeder Hellweg unterschreiten die NO_2 und die PM_{10}–Immissionen im

[2] Gutachterliche Stellungnahme zu den Luftschadstoff-Immissionen, simuPLAN, Dorsten, 28.03.2007

Jahresmittel beim Analyse- und beim Prognosefall den Grenzwert von 40µg/m^3 deutlich. Der Grenzwert für das PM_{10}-Tagesmittel wird im Analysefall gerade eingehalten und im Prognosefall knapp unterschritten.

Nach der Planungsrealisierung ist in der Eichwaldstraße aufgrund des gestiegenen PKW-Verkehrsaufkommens mit einer geringfügigen Zunahme der PM_{10}-Immissionen zu rechnen, wohingegen die NO_2- und Benzolimmissionen leicht zurückgehen. Auf dem Wickeder Hellweg wird durch die erwartete Verkehrsreduktion im Prognosefall für alle Schadstoffe eine Verbesserung der Immissionssituation berechnet.

Die lufthygienische Belastungssituation in den beiden untersuchten Straßen wird in erster Linie von der innerstädtischen Hintergrundbelastung bestimmt.

Durch die Verbesserung der Immissionssituation auf dem Wickeder Hellweg im Prognosefall sowie der nur geringfügigen Zunahme der PM_{10}-Konzentration im Bereich der Eichwaldstraße ist die Realisierung des Planungsvorhabens aus lufthygienischer Sicht insgesamt als unkritisch anzusehen.

6.1.3 Geräuschimmissionsuntersuchung

Die Geräuschimmissionsprognose[3] hat ergeben, das unter Einhaltung der nachfolgenden Schallschutzmaßnahmen, die Immissions-Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für die angrenzende Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Eichwaldstraße um maximal 1 dB(A) tags überschritten werden. Diese Überschreitung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsgeräusche durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Eichwaldstraße und Wickeder Hellweg als unkritisch anzusehen.

Im Bereich der Freisitze / Gärten der Wohnhäuser Bremmenstraße 10, 12 und 14 sowie der Eichwaldstraße 15 a ergeben sich Beurteilungspegel von $\leq$ 58dB(A). Aufgrund der Einstufung als „Reines Wohngebiet" ist zur Einhaltung der Richtwerte von tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) eine Schallschutzwand erforderlich[4]. Diese wird entlang der östlichen Stellplatzfläche in die Grünfläche integriert und als Holzkonstruktion mit Punktfundamenten hergestellt. Zur optischen Aufwertung wird die Wand mit rankendem Wein begrünt.

Um die Lärmbelastung für die umliegende Wohnbebauung zudem gering zu halten, werden sämtliche Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten auf den Tageszeitraum zwischen 06:00 bis 22:00 Uhr begrenzt. Die Anlieferungen sind mit einer Teilüberdachung, geschlossenen Rückwänden und Außenwänden zu errichten. Zum weiteren Schutz der Bewohner Bremmenstraße wird die Anlieferung des Lebensmittel-Vollsortimenters zusätzlich mit einer 3,00 m hohen Lärmschutzwand ausgeführt.

Zur Reduzierung der Schallimmissionen ist der überfahrbare Bereich der Stellplatzfläche mit einem ebenen Fahrbahnbelag (Asphaltbelag oder Pflaster ohne Fase) auszuführen.

---

[3] Geräuschimmissions-Prognose, Neubau eines Geschäftszentrums Eichwaldstraße/Pappelstadion, Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, 04.04.2007

[4] Ergänzung zur Geräuschimmissions-Prognose, Neubau eines Geschäftszentrums Eichwaldstraße/Pappelstadion, Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, 17.09.2007

Zusätzlich dürfen gemäß Parkplatzlärmstudie nur lärmarme Einkaufswagen eingesetzt werden. Des Weiteren ist die Nutzung der Stellplatzanlage werktags auf den Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr und sonntags auf den Zeitraum zwischen 7.30 Uhr bis 11.30 Uhr begrenzt. Dies wird durch die Errichtung von Schranken an den Einfahrten gewährleistet.
Hieraus ergibt sich für die Lebensmittelmärkte eine Einschränkung der Öffnungszeiten von 6.30 Uhr bis 21.30 Uhr an Werktagen. Sonntags ist keine Öffnung vorgesehen. Hiervon ausgenommen ist eine Bäckerei im Gebäude des Lebensmittel-Vollsortimenters. Diese darf an Sonntagen von 8.00 Uhr bis 11.00 Uhr öffnen.
Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind zwischen dem Dienstleistungsgebäude und dem Nachbargrundstück Eichwaldstraße 19 neun Stellplätze, davon vier überdacht, vorgesehen. Da diese Stellplätze ausschließlich im Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr mit relativ geringem Stellplatzwechsel für die Arztpraxen und weiteren Praxen im Gebäude genutzt werden, ist mit Konflikten hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes zum Nachbargrundstück Eichwaldstraße 19 nicht zu rechnen.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf dem Wickeder Hellweg und der Eichwaldstraße kann davon ausgegangen werden, dass sich der Beurteilungspegel durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch An- und Abfahrten für den Tageszeitraum rechnerisch um weniger als 3dB(A) erhöht.
Zur weiteren Charakterisierung der Gesamt-Geräuschsituation wurden die Geräuschimmissionen, verursacht durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Eichwaldstraße und dem Wickeder Hellweg ermittelt. Der vorhandene Straßenverkehrslärm liegt somit mindestens 8 dB(A) über den durch die Märkte verursachten Verkehrsgeräuschen. Die Berechnung für das Haus Wickeder Hellweg 88 hat ergeben, dass an der südlichen straßenseitigen Fassade bei einer theoretischen Erhöhung der Immissionen durch den zusätzlichen Kundenverkehr keine zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen. Die Westseite wurde als Immissionsort IP08 betrachtet. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass durch die Zufahrt zu den Lebensmittelmärkten keine unzulässige Erhöhung der Schallimmissionen erfolgt. Der Geräuschimmissionsrichtwert von 55 dB(A) wird eingehalten.
Bei einer möglichen punktuellen Wohnnutzung im westlichen Gebäudeteil des Lebensmittel-Vollsortimenters ist zu beachten, dass in diesem Bereich die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Eichwaldstraße überschritten werden. Bei einer Wohnnutzung muss passiver Schallschutz nach Richtlinie VDI 2719 erfolgen.

6.2 Ruhender Verkehr

Es sind insgesamt 157 Stellplätze innerhalb des Sondergebietes für die Einzelhandelsmärkte geplant. Davon sind 4 Stellplätze für Behinderte vorgesehen. Die unmittelbar an die Baumscheiben angrenzenden Stellplätze entsprechen nicht der Garagenverordnung und sind im Plan gesondert gekennzeichnet, da sie nicht Bestandteil

der späteren Baugenehmigung werden. Zusätzlich liegen im nördlichen Plangebiet 9 Stellplätze, die der Dienstleistungsfläche zugeordnet werden. Ebenso werden in zentraler Lage zu den Lebensmittelgeschäften insgesamt 19 Fahrradstellplätze festgesetzt. Bei den Abstellmöglichkeiten für die Fahrräder wird darauf geachtet, dass Anlehnbügel verwendet werden.

Die Stellplatzanlage kann während der Öffnungszeiten von der Allgemeinheit genutzt werden.

Hinzu kommt eine private Stellplatzanlage auf dem Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde mit insgesamt 11 Stellplätzen. Diese werden über den Wickeder Hellweg angefahren.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum befindet sich an der Eichwaldstraße eine Bushaltestelle, wo die Linie 428 hält, die zwischen Wickeder Ostholz und dem Gewerbegebiet Asseln-Süd verkehrt.
Eine Anbindung an das Straßenbahnnetz ist am Wickeder Hellweg vorhanden. Die Straßenbahnlinie 403 erreicht man nach 2 Minuten Fußweg, die Linie verkehrt zwischen Dortmund Wickede und Dortmund Dorstfeld.
Zusätzlich erreicht man nach ca. 5 Minuten Fußweg den Bahnhof Dortmund – Wickede – West. Hier verkehrt die S4 zwischen Bahnhof Unna und Dortmund Lütgendortmund.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Zuwegung vom Wickeder Hellweg auf das Gelände der Einzelhandelsmärkte wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit belastet. Diese Fläche ist im Bebauungsplan mit „A" gekennzeichnet.

Die im Bebauungsplan mit „B" gekennzeichneten privaten Grünflächen werden mit einem Gehrecht für die Benutzer des Hauses Bremmenstraße 8 belastet.

Zur Sicherung der Entwässerung des Schmutzwassers der Häuser Bremmenstraße 18, 20 und 22 sowie des Hauses Eichwaldstraße 15 a wird hierfür die im Bebauungsplan mit „C" gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Dortmund belastet.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Gas, Wasser, Strom

Für den Gas-, Wasser-, und Stromanschluss sind Versorgungsleitungen in der Eichwaldstraße vorhanden. Die Dimensionierung wird mit der „Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH" (DEW 21) abgeklärt.

Im Gehwegsbereich entlang der Eichwaldstraße und des Wickeder Hellweges befinden sich Leitungen der DEW21. Im Bereich der Überfahrbereiche gehören die Gehwegsabschnitte zum Plangebiet. Um die vorhandenen Leitungen nicht zu beschädigen, wird in den Ausschreibungen darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Einfahrten und/oder Stützwänden dieser Umstand einschließlich Leitungssicherung zu berücksichtigen ist.

7.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Eichwaldstraße eingeleitet. Die Anbindung erfolgt in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund.
Die Häuser der Bremmenstraße 18, 20 und 22 sowie das Haus der Eichwaldstraße 15a werden gegenwärtig über das Gelände des Pappelstadion entwässert. Damit die Entwässerung des Schmutzwassers auch weiterhin gesichert ist, werden die betroffenen Gebäude an die neu zu verlegende Schmutzwasserleitung auf dem Plangebiet angeschlossen.

7.3 Niederschlagswasser

Der Sportplatz wird planungsrechtlich als bebaute Fläche bewertet, sodass der § 51a LWG nicht anzuwenden ist und keine Versickerung oder Verrieselung vor Ort nötig ist. Eine Versickerung ist aufgrund der vorhandenen feinsandigen, schwach tonigen Schluffe auch nicht möglich. Zudem ist bei lang anhaltenden Regenereignissen mit einem Aufstauen des infiltrierenden Niederschlagswassers auf den zum Teil dicht gelagerten Verwitterungsschichten der Kreide zu rechnen[5].
Eine ungedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Mischwasserkanal ist auch nicht möglich. Da die Einleitung des Niederschlagswassers nur mit maximal 20 l/s in den Kanal erfolgen darf, ist der Bau einer Entwässerungsanlage notwendig. Diese ist so zu bemessen, dass sie eine Regenspende von 277 l/s/ha bei einer Regendauer von 15 Minuten aufnehmen kann. Deswegen wird ein Regenrückhaltesystem für das Plangebiet vorgesehen, das aus einem Block aus Hohlkammerrigolen unterhalb der LKW-Fahrspur im Parkplatzbereich in Kombination mit Kanalleitungen und einem Drosselschacht besteht[6]. Zusätzlich werden zur Reduzierung des Regenwasserabflusses der Lebensmittel-Discounter und der Lebensmittel-Vollsortimenter mit Gründächern gebaut.

Für die spätere Realisierung einer berohrten Gewässertrasse (Hinterlandentwässerung) erklärt sich der Vorhabenträger bereit, den Streifen südlich des Lebensmittel-Discounters zur Verfügung zu stellen. Dies wird im Durchführungsvertrag Teil B festgeschrieben.

---

[5] Baugrundgutachten, BRG Beratungsgesellschaft, Fröndenberg, 18.12.2006
[6] Entwässerungsplanung, Ingenieurbüro Landwehr, Büro für Gebäude- und Energietechnik, Dortmund, 15.01.2007

8. Umweltauswirkungen (Zusammenfassung Umweltbericht)[7]

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

Die Analyse der planerischen Vorgaben und Vorhaben hat ergeben, dass seitens der verbindlichen Planungsinstrumente die Zielvorgaben der Bauleitplanung der Umsetzung des Vorhabens grundsätzlich nicht entgegenstehen.
Folgende Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden ermittelt:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch.
Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung der Fläche geschaffen und die Möglichkeiten der Erholungs- und Freizeitnutzung aufgehoben. Als Ersatz für den Sportplatz ist eine neue Sportplatzanlage am südlichen Rand von Wickede über die Aufstellung des Bebauungsplanes Br 218 "Sportflächen am Fränkischen Friedhof" geschaffen worden.
Die Anlage des Geschäftszentrums führt zu einer Verbesserung der Versorgungsfunktion der Bevölkerung im Stadtteil bzw. zu einer Stärkung des Nebenzentrums Wickede als Versorgungsstandort.
Negative Auswirkungen auf den Menschen durch den zunehmenden Verkehr sind nicht zu erwarten. Sowohl die Geräuschimmissionsprognose, wie auch die Luftschadstoff-untersuchung haben keine kritischen Ergebnisse ergeben. Detaillierte Ergebnisse sind den Kapiteln 6.1.1 bis 6.1.3 zu entnehmen.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere.
Durch die Anlage des Geschäftszentrums werden überwiegend versiegelte Sportplatzflächen und intensiv gepflegte Rasenflächen in Anspruch genommen. Der randlich vorhandene ältere Baumbestand mit teilweise strauchigem Unterwuchs kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen überwiegend erhalten werden. Als Ersatz für

[7] Umweltbericht zum Bebauungsplan Br 215 "Ehemaliges Pappelstadion" in Dortmund-Wickede, grünplan, Büro für Landschaftsplanung, 22.10.2007

verlorengehende Bäume sind Neuanpflanzungen von standorttypischen Laubbäumen vorgesehen. Gebiete des Netzes Natura 2000 oder Flächen und Objekte mit Schutzkategorien nach BNatSchG, Biotopkataster der LÖBF, Stadtbiotopkartierung oder landesweitem Biotopverbund sind weder direkt noch indirekt betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.
Aufgrund der vorhandenen Sportplatznutzung besteht eine Vorbelastung in Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt. Im Gebiet kommen flächendeckend Anschüttungen vor, gegen deren Verbleib auf dem Grundstück auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse keine Bedenken bestehen. Der Aschebelag ist als uneingeschränkt einbaufähig einzustufen, während der Einbau der unterlagernden Anschüttungen aufgrund der leicht erhöhten PAK-Werte ausschließlich in zukünftig versiegelten bzw. bebauten Geländeabschnitten zu erfolgen hat.
Der Bebauungsplan sieht einen hohen Versiegelungsgrad des Gebiets vor. Bis auf randliche Pflanzstreifen und Baumscheiben wird ein großer Teil des Gebiets überbaut und versiegelt. Die Dächer der beiden Lebensmittelmärkte sollen eine Dachbegrünung erhalten, was vor allem in Hinblick auf die Reduzierung der Abflussmengen positiv zu bewerten ist.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.
Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades und der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet ist eine Versickerung nicht möglich. Das Niederschlagswasser kann nur gedrosselt in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden. Einzelheiten sind dem Kapitel 7.3 zu entnehmen.

Für die Realisierung einer berohrten Gewässertrasse ("Hinterlandentwässerung") erklärt sich der Vorhabensträger bereit, den Streifen südlich des Discounter-Gebäudes zur Verfügung zu stellen.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima.
Durch Anlage des Geschäftszentrums gehen in geringem Umfang Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion (Rasen, Bäume) verloren. Es bleibt jedoch ein großer Teil des alten Baumbestandes erhalten und es werden Neuanpflanzungen von Bäumen vorgenommen. Darüber hinaus ergeben sich Positiveffekte infolge der Dachbegrünung der beiden Marktgebäude.
Die Luftschadstoffuntersuchung hat keine kritischen Auswirkungen auf Luft und Klima ergeben. Einzelheiten dazu sind dem Kapitel 6.1.2 zu entnehmen.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild.
Durch die Anlage des Geschäftszentrums gehen in geringem Umfang prägende Gehölzbestände verloren; im Einzelnen handelt es sich um eine Gehölzgruppe am nordwestlichen Rand sowie zwei Einzelbäume am östlichen Rand. An der Grenze zur Wohnbebauung nach Norden und Nordosten bleibt jedoch der größte Teil des durch Bäume

und Sträucher geprägten Grünstreifens erhalten und gewährleistet eine Einbindung des Gebiets. Entlang der Eichwaldstraße ist die Anlage einer Baumreihe vorgesehen. Im Bereich der Stellplatzanlage soll eine Begrünung mit 8 standorttypischen Laubbäumen erfolgen.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine Verdachtsfläche für Bodendenkmale, sodass bei Erdarbeiten jeglicher Art mit der Entdeckung von Bodendenkmälern gerechnet werden muss. Eine bauvorgreifende archäologische Sondierung wurde daher bereits durchgeführt. Bei diesen, von der Unteren Denkmalbehörde betreuten Sondierungen und Schürfe wurden keine archäologischen Funde nachgewiesen.
Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die als Denkmal eingetragene Ev. Kirche aus der Mitte des 13. Jh.. Das Marktgebäude des Lebensmitteldiscounters ist in unmittelbarer Nähe geplant, so dass vom Wickeder Hellweg und von der Eichwaldstraße aus sowohl die Kirche als auch das Discountergebäude sichtbar sein werden. Zur Vermeidung bzw. Minderung der Beeinträchtigungen des Umgebungsbereiches des Baudenkmals wird zum einen der vorhandene alte Baumbestand als "Grünkulisse" soweit als möglich erhalten; zum anderen werden die Werbeanlagen zum Hellweg hin in ihrer Dimensionierung beschränkt, Fahnen und höhere Pylone werden ausgeschlossen. Darüber hinaus ist die Begrünung der südlichen Fassade des Discountergebäudes sowie die Pflanzung einer Weißdornhecke im verbleibenden Grünstreifen zur Kirche geplant.

Entsprechend der Ziele und Grundsätze der Eingriffsregelung sind gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG vorhabensbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu vermeiden bzw. im Falle unvermeidbarer Beeinträchtigungen zu vermindern oder auszugleichen. Der Vermeidung ist generell Vorrang vor dem Ausgleich einzuräumen. Die Schwerpunkte der Vermeidungsmaßnahmen liegen in der Erhaltung von Teilen des randlich vorhandenen alten Baumbestandes. Im Kronenbereich der als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bei einer Versiegelung/Befestigung von Flächen Maßnahmen zum Schutz des Wurzelbereichs zu treffen. Bei der Baudurchführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
Zur Eingliederung der Maßnahme in das Umfeld ist die Anlage einer Baumreihe aus 5 Laubbaum-Hochstämmen geplant. Des Weiteren sollen die Stellplätze mit 8 standorttypischen Laubbäumen begrünt werden. Im Bereich der nordöstlichen Grünfläche ist vorgesehen, die vorhandene Pflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Darüber hinaus sind die Begrünung der südlichen Fassade des Discountergebäudes sowie die Pflanzung einer Weißdornhecke im verbleibenden Grünstreifen zur Kirche geplant. Die Schallschutzwand an der östlichen Grenze wird zur optischen Aufwertung mit Wein berankt.

Für den Verlust von vier gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäumen wird eine Ersatzpflanzung von vier Bäumen ermittelt, die im Gebiet selbst realisiert werden kann. Im Bereich des Gemeindezentrums sollen 3 weitere Bäume gefällt werden, für die eine Ersatzpflanzung von 4 Bäumen ermittelt wurde. Die erforderliche Ersatzpflanzung wird im Rahmen des Antrages auf Fällgenehmigung geregelt.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für das geplante Vorhaben hat ein Defizit von 3.974 Ökopunkten ergeben. Dieses Defizit entspricht der Anlage eines Feldgehölzes aus heimischen Bäumen und Sträuchern (Gehölzarten entsprechend der Pflanzenauswahlliste) auf einer Ackerfläche von ca. 305 m². Diese ist auf der verbleibenden Ausgleichsfläche (Poolfläche) im Bereich des B-Planes Br 218 "Fränkischer Friedhof" umzusetzen. Die Poolfläche (Gemarkung Wickede, Flur 9, Flurstücke 85 und 118 – teilweise) befindet sich in städtischem Eigentum und ist bereits im B-Plan Br 218 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt worden. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Ackerfläche, die im Süden des Bebauungsplangebiets liegt und nördlich an eine bereits realisierte Ausgleichsfläche (Feldgehölz) anschließt. Die Pflanzung des Feldgehölzes, sowie die Durchführung der Herstellungs- und Entwicklungspflege haben durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Die konkreten Ausführungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag - Teil B – geregelt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen. Die Abnahme der Maßnahmen hat durch das Umweltamt zu erfolgen, ein Abnahmeprotokoll ist vorzulegen. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 4.220 qm, so dass nach Umsetzung der Maßnahmen für den Br 215 eine Fläche von 3.915 qm als Poolfläche verbleibt.

9. Regenerative Energien

Zur Nutzung regenerativer Energien und zur Einsparung von Ressourcen werden folgende Maßnahmen umgesetzt.

- Für die Warmwasseraufbereitung der geplanten Büro- und Praxenräume im 1. Obergeschoss des Gebäudes entlang der Eichwaldstraße wird eine Solaranlage installiert. Die notwendigen Solarmodule werden südseitig ausgerichtet. Die vorgesehene Anlage wird aus einer Zirkulationspumpe, zugehörigem Rohrsystem und Warmwasserbereiter, der mit einer elektrischen Heizpatrone, die die Nachheizung in Schwachlastzeiten gewährleistet, bestehen.
- Für die Toilettenspülungen in den WC-Bereichen des 1. Obergeschosses im Kopfbau an der Eichwaldstraße und des Vollsortimenters wird ein Kunststofftank zur Regenwasserspeicherung eingebaut.
- Der Kältebedarf der Kühlmöbel wird auf ein Minimum beschränkt. Die erforderliche Kälteerzeugung für die Fleisch- und Fischtheke wird, über die vom Betreiber vorgegebenen Luftmengen, auf niedrigstem Niveau erzeugt. Die Kälteerzeugung für die Kühlmöbel sieht einen bzw. zwei Enthitzer vor, über die eine Rückwärme-

nutzung erfolgt. Die Abwärme wird den heizungstechnischen Anlagen bzw. der Warmwasseraufbereitung zugeführt.

10. Boden

10.1 Bodendenkmäler

Das Plangebiet befindet sich im sogenannten „Mittelalterlichen Ortskern", wo Überreste eines mittelalterlichen Hofes vermutet wurden. Eine bauvorgreifende archäologische Sondierung wurde daher bereits durchgeführt. Bei diesen, von der Unteren Denkmalbehörde betreuten Sondierungen und Schürfe wurden keine archäologischen Funde nachgewiesen. Allerdings können bei Bodeneingriffen weitere Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.

Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231-50 24292, Fax 0231-50 26730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel. 02761-93750, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

10.2 Bodenaushub

Im Rahmen der Untergrunderkundung wurden auf dem Grundstück flächendeckend Anschüttungen angetroffen. Hierbei ist davon auszugehen, dass es sich überwiegend um Materialien handelt, die im Zuge der Anlage des Sportplatzes bzw. Gestaltung der umliegenden Grünflächen aufgebracht worden sind. Gegen den Verbleib der Materialien auf dem Grundstück bestehen keine Bedenken. Der Aschebelag ist als uneingeschränkt einbaufähig einzustufen, während der Einbau der unterlagernden Anschüttungen aufgrund der leicht erhöhten PAK-Gehalten ausschließlich in zukünftig versiegelten bzw. bebauten Geländeabschnitt zu erfolgen hat[8].
Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen.

Der Einsatz von Recyclingbaustoffen, industriellen Nebenprodukten oder belastetem Bodenaushub für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes ist bei einem Gesamtvolumen > 800 m³ je Maßnahme beim Umweltamt "Untere Abfallwirtschaftsbehörde" anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Baureststoffen/RC-Materialien oder Bodenaushub mit Schadstoffgehalten

[8] Baugrundgutachten, BRG Beratungsgesellschaft, Fröndenberg, 18.12.2006

> Z 1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser-/abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz [WHG] - und KrW-/AbfG [Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz]) voraus.

Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so sind diese gemäß § 2 Abs.1 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BbodschG) vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die Empfehlungen des Betriebswirtschaftlichen Institutes der Bauindustrie (BWI-Bau) sind bei Eingriffen in den belasteten Untergrund zu beachten. Die Broschüre "Empfehlungen zum Vorgehen beim Antreffen von kontaminierten Böden in NRW, Stand: 1994" kann über das BWI-Bau, PF 10 15 54 in Düsseldorf bezogen werden und sollte der örtlichen Bauleitung mit der Bitte um Beachtung zur Verfügung gestellt werden.

10.3 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Im Zuge des Wiedereinbaus von Mutterboden zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" sind Verdichtungen zu vermeiden.

11. Methanausgasungen

Das Vorhaben liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund. Danach sind Methangasaustritte wenig wahrscheinlich.

12. Kampfmittel

Eine systematische Oberflächendetektion im Bereich der von der Bezirksregierung Arnsberg vorgegebenen Verdachtsflächen hat stattgefunden. Innerhalb dieser Bereiche wurden keine Kampfmittel gefunden. Sollte jedoch bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörden der Polizei zu verständigen.

13. Bergbau

Unter dem Plangebiet liegt das Bergwerksfeld „Massener Tiefbau I", der Heinrich Industrie GmbH und das Erlaubnisfeld „Harpen Gas" der RWE Power. Gemäß den Betreibern gibt es keine Einwände gegen die Planung. Es sind keine Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

14. Altlasten

In der Karte über Altablagerungen, Altstandorte und sonstige Bodenbelastungsflächen ist das Plangebiet nicht gekennzeichnet.

15. Städtebauliche Zahlenwerte

Sondergebiet			**10.370 m²**
überbaubare Grundstücksfläche			5.290 m²
davon Stellplätze (nachrichtlich)		395 m²	
davon	Verkaufsfläche	Bruttofläche	
Lebensmittel-Vollsortimenter	2.000 m²	2.790 m²	
Lebensmittel-Discounter	1.000 m²	1.440 m²	
Nebenanlagen Stellplätze PKW			1.720 m²
Nebenanlagen Stellplätze Fahrräder			30 qm
Nebenanlagen Zufahrten und interne Erschließung			3.320m²
Grünflächen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen			**2.650 m²**
Private Grünflächen			845 m²
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen			1.815 m²
Kirchengrundstück			1.175 m²
Nebenanlagen GSt			255 m²
Private Grünfläche			920 m²
Sonstige Flächen			**135 m²**
Überfahrbereiche			135 m²
Plangebiet insgesamt			**14.330 m²**

16. Gutachten

Folgende Gutachten zur Planung liegen vor:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Br 215 "Ehemaliges Pappelstadion" in Dortmund-Wickede, grünplan, Büro für Landschaftsplanung, 22.10.2007
- Baugrundgutachten, BRG Beratungsgesellschaft, Fröndenberg, 18.12.2006
- Verkehrsuntersuchung zum Neubau eines Geschäftszentrums in Dortmund-Wickede, Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, Dortmund, März 2007
- Geräuschimmissions-Prognose Neubau eines Geschäftszentrums Eichwaldstraße/ Pappelstadion, Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, 04.04.2007

- Ergänzende Stellungnahme zum Schallschutz, Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, 18.06.2007
- Ergänzende Stellungnahme zum Schallschutz, Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, 26.07.2007
- Ergänzung zur Geräuschimmissionsprognose, Neubau eines Geschäftszentrums Eichwaldstraße/ Pappelstadion, Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik, Dortmund,17.09.2007
- Entwässerungsplanung, Ingenieurbüro Landwehr, Büro für Gebäude- und Energietechnik, Dortmund, 15.01.2007
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Luftschadstoff-Immissionen, simuPLAN, Ingenieurbüro für Numerische Simulation, Dorsten, 28.03.2007

17. Kosten

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch die zwischen der Stadt Dortmund und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsverträge Teil A und Teil B geregelt.
Die Verteilung der durch das Vorhaben ausgelösten Kosten wird in dem Kaufvertrag zwischen dem Liegenschaftsamt und dem Vorhabenträger geregelt.
Die finanziellen Auswirkungen des Projektes wurden in einer gesonderten Vorlage des Liegenschaftsamtes (Drucksachen-Nr. 07263-06) dargestellt.

Dortmund, den 22.10.2007

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 13.12.2008 beschlossen, diese Begründung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Br 215 – ehemaliges Pappelstadion nach § 9 Abs. 8 i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414/BGBl. III FNA 213-1) beizufügen.

Dortmund, den 04.03.2008

Im Auftrage

Nickisch