1. Auslertigung

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Br 219 - Bremmenstraße -

Satzungsfassung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich 1
1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet 1

2. Vorgaben und Bindungen 2

3. Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2

4. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3

5. Städtebauliches Konzept 3

6. Art und Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche 4

7. Erschließung und ruhender Verkehr 5
7.1 Erschließung des Plangebietes 5
7.2 Ruhender Verkehr 7
7.3 Öffentlicher Personennahverkehr 8

8. Immissionen 8

9. Altlasten 11

10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes 11

11. Grünordnung und ökologische Belange 11
11.1 Artenschutzrechtliche Prüfung 12
11.2 Baumschutz/Begrünungsmaßnahmen 15

12. Energiekonzept 16

13. Entwässerung des Plangebietes und Nachweis der Überflutungssicherheit 16

14. Werbeanlagen 17

15. Denkmalschutz und Denkmalpflege 17

16. Bergbau 17

17. Methanausgasungen 18

18. Kosten 18

19. Städtebauliche Zahlenwerte 18

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Br 219 -Bremmenstraße - befindet sich im Siedlungsschwerpunkt des Ortsteilzentrums Wickede zwischen der Bremmenstraße und der Wickeder Straße. Er erfasst dabei vollständig die Flurstücke 68, 69, 70, 293, der Flur 6, Gemarkung Wickede und zum Teil die Flurstücke 467und 294.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ein ca. 2.950 m² großes ehemaliges Wohngrundstück östlich der Bremmenstraße und darüber hinaus die Stellplatzanlage sowie den Anlieferungsbereich eines vorhandenen Lebensmittelmarktes am Wickeder Hellweg und eine Wohnhauszeile südlich der Eulenstraße. Die Einbeziehung der Stellplatzanlage des vorhandenen Marktes und der Wohnbebauung an der Eulenstraße in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird erforderlich, da das geplante Vorhaben Teilflächen dieser Nachbargrundstücke beansprucht.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes B 219 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,68 ha. Der westliche Teil des Grundstückes an der Bremmenstraße besteht aus einem abbruchreifen, ehemaligen Wohngebäude und einem dazugehörigen, großen Gartenbereich. Nach Süden schließt sich, abgetrennt durch eine Baumreihe, das Grundstück der Sparkasse an. Nach Osten setzt sich das Plangebiet mit dem rückwärtigen Parkplatz des Rewe-Marktes am Wickeder Hellweg fort. Hier befinden sich ca. 65 Stellplätze, der Anlieferungsbereich und der Hintereingang zum Markt. Die Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz erfolgen von Norden über die Eulenstraße. Ausgehend von der Wickeder Straße ist der Anliegerverkehr in Zweibahnrichtung bis zur Einfahrt des Parkplatzes freigegeben. Nach der Einbiegung zum Parkplatz führt die Eulenstraße weiter als Einbahnstraße zur Bremmenstraße. Des Weiteren ist die Stellplatzanlage über eine Zufahrt vom Wickeder Hellweg, am östlichen Rand des Lebensmittelmarktes erreichbar. Es handelt sich aber nur um eine Fahrspur. Alle motorisierten Verkehrsteilnehmer müssen das Gelände über die Eulenstraße verlassen.

Nördlich der Stellplätze schließen sich Wohnhäuser (Geschosswohnungsbau) an, welche bis zur Eulenstraße auch zum Plangebiet gehören. Das Umfeld ist nach Norden und Osten durch Wohnnutzung geprägt. Dabei handelt es sich bei den Wohngebäuden in der Bremmenstraße und den Häusern mit den Nummern 1 und 3 entlang der Eulenstraße um ein reines Wohngebiet. Die übrigen Wohnflächen sind hingegen als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Nach Süden stellen der Wickeder Hellweg und die ihn umgebenden-

gemischten Bauflächen den Zentrenbereich Wickedes dar. Ebenfalls als Mischgebiet einzuordnen ist der Bereich im südwestlichen Abschnitt der Bremmenstraße mit einem Metzgereibetrieb im Eckbereich Wickeder Hellweg/Bremmenstraße.

2. Vorgaben und Bindungen

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - stellt den Planbereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich" dar.

Der seit dem 21.12.2004 gültige Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Planbereich an der Eulenstraße als Wohnbaufläche dar. Der südliche Teil ist als gemischte Baufläche mit Marktfunktion ausgewiesen. Das Plangebiet gehört darüber hinaus zu dem als Ortsteilzentrum eingestuften Siedlungsschwerpunkt Wickedes.

Der Landschaftsplan Dortmund-Mitte trifft keine Aussage zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3. Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Siedlungsschwerpunkt Wickedes soll als Ergänzung zum bereits bestehenden Rewe-Markt ein Discounter angesiedelt werden. Hierbei handelt es sich um die Verlagerung eines bereits vorhandenen Discountmarktes (Aldi) am Wickeder Hellweg, der keine marktkonforme Größe mehr hat. Mit der Standortverlagerung einher geht daher eine Aufstockung der Verkaufsfläche auf 840 m².

Das integrierte Stadtbezirksentwicklungskonzept der Stadt Dortmund für den Ortsteil Brackel (Fortschreibungsentwurf 2007) und der Flächennutzungsplan ordnen das Plangebiet dem Zentrenbereich mit Marktfunktion zu. Somit entspricht die Entwicklung des Plangebietes zu einem Einzelhandelstandort den Entwicklungszielen des Masterplanes Einzelhandel bzw. dem InSEKt Brackel.

Der Masterplan Einzelhandel hat darüber hinaus für den Stadtbezirk Brackel eine schwache Ausstattung im Segment Nahrungs- und Genussmittel festgestellt. Das Angebot des Ortsteilzentrums Wickede im Speziellen wird als unterdurchschnittlich eingestuft. Aufgrund des Einzugsbereichs von ca. 16.500 Einwohnern sieht der Masterplan hier das Ansiedlungspotenzial eines größeren Lebensmittelmarktes im Ortsteilzentrum vor. Mit dem neuen Einkaufszentrum an der Eichwaldstraße wird hierzu ein erster wichtiger Beitrag geleistet. Auch die vorliegende Neuplanung trägt wesentlich dazu bei, die Funktion Wickedes als Nahversorgungszentrum zu stärken.

Das vorgesehene Grundstück befindet sich im Privatbesitz. Somit sind private Investoren für die Entwicklung des Areals verantwortlich.

Die Realisierung des Einzelhandelsstandortes lässt sich aufgrund der vorgesehenen Größe der Verkaufsfläche und unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Belange der Nachbarschaft nicht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) vornehmen, so dass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird. Da es sich bei diesem Standort um eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung im sogenannten Innenbereich handelt, lässt sich das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB anwenden.

4. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch die geplante Entwicklung des Plangebietes als Einzelhandelsstandort wird der Schwerpunkt der Nahversorgung auf den zentralen Bereich der Siedlungsstruktur Wickedes gelegt. Dabei wird das unterdurchschnittlich vertretene Segment der Nahrungs- und Genussmittel gezielt verstärkt.

Der Lebensmittelmarkt wird eine Verkaufsfläche von ca. 840 m² aufweisen. Die dazugehörigen Stellplätze werden mit den bereits vorhandenen Stellplätzen des Rewe-Marktes zu einer gemeinsamen Stellplatzanlage zusammengefasst. Eine mögliche Erweiterung des REWE-Marktes hat bei der Anzahl der Stellplätze bereits Berücksichtigung gefunden.

5. Städtebauliches Konzept

Der Lebensmittelmarkt wird am nordwestlichen Rand des Plangebietes platziert und durch einen mit Bäumen versehen Grünsaum von der nördlich angrenzenden Wohnbebauung getrennt. Außerdem ist es erforderlich, eine Teilfläche des Grundstücks der Hausgruppe am nördlichen Rand dem Lebensmittelmarkt zuzuordnen. In diesem Zusammenhang wird die Hausgruppe an der Eulenstraße als Bestand planungsrechtlich gesichert.

Erschlossen wird der Discountmarkt über zwei Anbindungen. Zunächst wird an der Bremmenstraße eine neue Ein- und Ausfahrmöglichkeit geschaffen. Von hier gelangt man direkt auf die südlich des Baukörpers gelegenen Stellplätze. Um die neuen und alten Stellplätze zu einer zusammenhängenden Stellplatzanlage verbinden zu können, wird eine Stellplatzreihe am westlichen Rand des heutigen Rewe-Parkplatzes aufgegeben. Erhalten bleibt ausschließlich die Abfahrt über die Eulenstraße/Wickeder Straße. Insgesamt ist somit eine gute Erreichbarkeit des Einkaufszentrums gegeben.

Die Eingangsseite des geplanten Marktgebäudes befindet sich auf der Ostseite in Zuordnung zu der Stellplatzanlage. Der Anlieferungsbereich wird auf die Südseite gelegt. Die gestalterisch wünschenswerte Anordnung der Anlieferzone auf der Nordseite des Gebäudes ist auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zu reiner Wohnnutzung immissionsschutzrechtlich hier nicht möglich.

Die Dachlandschaft des eingeschossigen Marktgebäudes wird aus zwei gegeneinander versetzten Pultdächern gebildet. Die nördliche Pultdachfläche wird dabei als Gründach mit einer extensiven Dachbegrünung ausgebildet. Die Fassaden des Marktes werden in der Erdgeschosszone mit einem schwarz-bunten Klinker verblendet. Hiervon abgesetzt werden einzelne Bauteile, die das Gebäude horizontal und vertikal gliedern. Die Giebelseiten des südlichen Pultdaches werden mit Zinkblechscharen (Stegfalz) verkleidet; die Giebelflächen des nördlichen Pultdaches oberhalb der Erdgeschosszone werden mit einer silbergrauen Aluminiumwelle verkleidet. Farblich hierauf abgestimmt werden die Fenster in grau-anthrazit ausgeführt. Die Realisierung der Gestaltqualität wird im Durchführungsvertrag Teil B geregelt.

Die Stellplätze werden auf der Südseite des Marktgebäudes beidseits der Zufahrtsgasse angelegt. Die Stellplatzfläche wird durch Baumpflanzungen gegliedert. Baumpflanzungen werden auch entlang der Bremmenstraße und auf der Nordseite des Marktgebäudes vorgenommen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Der geplante Discountmarkt und die Stellplatzanlage des benachbarten Rewe-Marktes werden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Hierbei wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 840 m² begrenzt. Hierin eingeschlossen sind auch die Stellflächen für die Einkaufswagen im Bereich der Stellplatzanlage, die nach aktuellem Einzelhandelserlass in die Verkaufsfläche einzurechnen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und der Angabe der maximal zulässigen Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) sowie der Höhe der Oberkante des Gebäudes (OK) bestimmt.

Für das Sondergebiet wird die maximal zulässige GRZ mit 0,9 festgesetzt, um die erforderliche Zahl der Stellplätze im Plangebiet verwirklichen zu können. Die Festsetzung dieser - über die in § 17 BauNVO definierte Obergrenze von 0,8 hinausgehende - Grundflächenzahl erfolgt auf der Grundlage von § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO, wonach im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend des geplanten Baukörpers durch Baugrenzen definiert.

Die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Wohnbebauung an der Eulenstraße wird entsprechend der Bestandssituation als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer max. zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Entsprechend wird die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Die Traufhöhe wird entsprechend der Bestandsituation auf max. 6,50 m begrenzt, um einer städtebaulich unerwünschten Höhenentwicklung entgegen zu wirken.

In dem WA-Gebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach $ 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da diese städtebaulich nicht in das gewachsene Umfeld integrierbar und aufgrund der Breite der Eulenstraße verkehrstechnisch nicht abzuwickeln sind.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

7.1 Erschließung des Plangebietes

Die äußere Erschließung erfolgt über den südlich des Plangebietes verlaufenden Wickeder Hellweg und die östlich liegende Wickeder Straße. Vom Wickeder Hellweg aus besteht bereits die Möglichkeit, durch die Zufahrt am Rewe-Markt, das dahinter liegende Plangebiet zu erreichen. Die Bremmenstraße führt vom Hellweg aus Richtung Norden und grenzt an den westlichen Rand des Areals. Hier wird eine Ein- und Ausfahrt in unmittelbarer Nähe des neuen Lebensmittelmarktes geschaffen. Östlich des Geltungsbereiches führt die Wickeder Straße ebenfalls nach Norden. Von dort gelangt man auf die nach Westen führende Eulenstraße, welche als Einbahnstraße die Wohngebäude bis zur Bremmenstraße erschließt. Von der Wickeder Straße bis zur Stellplatzanlage der beiden Lebensmittelmärkte ist die Eulenstraße derzeit in beiden Richtungen befahrbar.

Innerhalb des Plangebietes werden die Parkmöglichkeiten aus dem Bestand mit den neuen Stellplätzen verknüpft. Somit werden in Zukunft beide Lebensmittelmärkte über alle 2 Zufahrten erreichbar sein, wobei die Direktzufahrt vom Wickeder Hellweg auf Grund der beengten Situation nur als untergeordnete Erschließung fungiert. Die bisherige Zu- und Abfahrt über die Eulenstraße wird entsprechend den nachfolgend dargelegten Ergebnissen aufgehoben. Künftig erfolgt über die Eulenstraße nur der Verkehrsabfluss von der Stellplatzanlage.

Mit der geplanten Nutzung sonstiges Sondergebiet - Lebensmittelmarkt - sind zusätzliche Verkehre gegenüber der Ist-Situation verbunden. Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Verkehrssituation des Wickeder Hellweges und der Wickeder Straße liegt eine verkehrsgutachterliche Untersuchung vor.[1]

Ausgehend von der verkehrlichen Ist-Situation (Verkehrszähldaten aus 2000 und örtliche Verkehrszählungen in 2007) wurde das Prognoseverkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der Zusatzverkehre des geplanten Discountmarktes ermittelt. Die Abschätzung der Zusatzverkehre weist eine Tagesbelastung von 507 Kfz/tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr auf; in der Nachmittagsspitzenstunde wird ein Verkehrsanteil von 52 Kfz/h im Zielverkehr und 54 Kfz/h im Quellverkehr zu Grunde gelegt.

Das verkehrliche Erschließungskonzept sieht eine Anbindung des Marktes über die Bremmenstraße vor (Zu- und Abfahrt). Da beide Stellplatzanlagen (vorhandene Stellplätze des Rewe-Marktes, neue Stellplätze des Aldi-Marktes) miteinander verbunden werden, kann der Verkehr auch über die Eulenstraße/Wickeder Straße zu- und abfließen. Entscheidend für die verkehrliche Qualität sind daher die Leistungsfähigkeiten der Einmündungen Bremmenstraße/Wickeder Hellweg und Eulenstraße/Wickeder Straße und des signalisierten Knotens Wickeder Hellweg/Wickeder Straße. Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit wurden drei Varianten der Verkehrsführung gutachterlich untersucht.

BESTAND: Eulenstraße im Zweirichtungsverkehr (Zu- und Abfluss)
VARIANTE 1: Eulenstraße als wegführende Einbahnstraße (nur Abfluss)
VARIANTE 2: Eulenstraße als zuführende Einbahnstraße (nur Zufluss)

In der verkehrlichen Gesamtbetrachtung ergibt sich folgende Bewertung:

- Im Knotenpunkt Bremmenstraße/Wickeder Hellweg ergeben sich für den Linkseinbieger aus der Bremmenstraße auf den Wickeder Hellweg in Spitzenzeiten bei den Prognose-Lastfällen BESTAND und VARIANTE 1 (Eulenstraße nur Abfluss) Engpasssituationen. Die Verkehrsqualität wird jedoch noch als stabil eingestuft, da bei der Ausfahrt aus der Bremmenstraße noch Leistungsreserven vorhanden sind.
  Bei Umsetzung der VARIANTE 2 (Eulenstraße nur Zufluss) wäre der Linkseinbieger aus der Bremmenstraße jedoch überlastet. Diese Variante scheidet daher aus verkehrsgutachterlicher Sicht aus.
- Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Eulenstraße/Wickeder Straße ist in beiden Betrachtungen BESTAND und VARIANTE 1 in zufrieden stellender Weise gegeben. In beiden Lastfällen weisen die Berechnungen der Leistungsfähigkeiten an den unmittelbar betroffenen Knotenpunkten nur geringe Veränderungen gegenüber den bestehenden Verkehrsqualitäten aus.

---

[1] Ambrosius / Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: Errichtung eines SB-Marktes in Dortmund-Wickede, Verkehrsgutachten, Bochum, September 2008

- Im Prognose-Lastfall VARIANTE 1 muss im Knoten Wickeder Hellweg / Wickeder Straße mit einer Zunahme der mittleren Wartezeit und der Staulängen gerechnet werden, verbunden mit einer Verschlechterung der Qualitätsstufe C[1)] (in der Analyse) auf Stufe D[2)].

Die nach dem "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen" (HBS) vorgenommene Berechnung und Einstufung bedeutet:

[1)] Verkehrsqualitätsstufe C: Nahezu alle während der Sperrzeit an der Signalanlage ankommenden Verkehrsteilnehmergruppen können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren. Die Wartezeiten sind spürbar. Beim Kraftfahrzeugverkehr tritt im Mittel nur ein geringer Stau am Ende der Freigabezeit auf.

[2)] Verkehrsqualitätsstufe D: Im Kraftfahrzeugverkehr ist ständiger Reststau vorhanden. Die Wartezeiten für alle Verkehrsteilnehmer sind beträchtlich. Der Verkehrszustand ist aber noch stabil.

Zusammenfassend kommt der Verkehrsgutachter zu dem Ergebnis, dass auf der Grundlage der Erschließungsvarianten BESTAND und VARIANTE 1 die Erschließung des Nahversorgungszentrums (Bestand Rewe-Markt und geplanter Discountmarkt) in ausreichender Verkehrsqualität gewährleistet ist und keine verkehrsgutachterlichen Bedenken gegen die Errichtung des Discountmarktes bestehen.

Einschränkend ist aber zu beachten: Das Berechnungsverfahren nach dem HBS berücksichtigt nicht die Verluste an Grünzeiten, die sich durch den Straßenbahnbetrieb ergeben. Hierdurch verschlechtert sich die Abwicklungsqualität im Knoten Wickeder Hellweg / Wickeder Straße nochmals. In Spitzenstunden ist daher in der Wickeder Straße mit Rückstaus bis in den Bereich Eulenstraße, in Einzelfällen auch darüber hinaus, zu rechnen.

7.2 Ruhender Verkehr

Südlich des neuen Lebensmittelmarktes werden 35 neue Stellplätze entstehen. Um mit den bereits bestehenden Parkmöglichkeiten eine gemeinsame große Stellplatzanlage schaffen zu können, muss der bisherige Stellplatz am westlichen Rand verändert und einige Stellplätze entfernt werden. Insgesamt werden so ca. 94 Stellplätze entstehen. Betrachtet man alleine den neuen Lebensmittelmarkt mit seinen 840 m² Verkaufsfläche und den dazu neu geplanten 35 Stellplätzen, erhält man ein Verhältnis von ca. 1 Stellplatz / 24 m² Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung des Stellplatzschlüssels für großflächige Einzelhandelsverkaufsflächen der Landesbauordnung NW, welcher ein Verhältnis von 1 Stellplatz / 10 - 30 m² Verkaufsfläche vorschreibt, ergibt sich in diesem Fall ein zufriedenstellendes Ergebnis. Hinzu kommt, dass sich die beiden Lebensmittelmärkte ihr Stell-

platzangebot teilen werden. Negative Auswirkungen auf den Verkehrsablauf durch Parksuchverkehre im Umfeld können somit ausgeschlossen werden, da auf dem Gelände ein ausreichend großes Stellplatzangebot zur Verfügung steht.

In unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich des Marktgebäudes werden darüber hinaus 12 Fahrradstellplätze angeordnet.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sowohl durch die Stadtbahnlinie 43 als auch über die Buslinie 425 an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs sehr gut angeschlossen.

Am Knotenpunkt Wickeder Straße/Wickeder Hellweg befindet sich in weniger als 100 Metern Entfernung vom Plangebiet die Haltestelle „Bockumweg". Hier hält sowohl die U 43 als auch die Buslinie 425.

Etwa 200 Meter weiter östlich besteht auf Höhe der Eichwaldstraße auch noch die Möglichkeit, die Buslinie 428 zu nutzen (Haltestelle „Eichwaldstraße").

8. Immissionen

Zur Überprüfung der von dem Vorhaben zu erwartenden Lärmauswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten[2] in Auftrag gegeben, welches die Schallimmissionen durch den Betriebsablauf, den Fahrverkehr auf der Stellplatzanlage und den Anlieferverkehr prognostiziert und beurteilt. Dabei wird die Vorbelastung durch den bestehenden Rewe-Markt und den Parkplatz der Sparkasse berücksichtigt. Zur Beurteilung der Situation wird die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) herangezogen und die unterschiedlichen Immissionsrichtwerte für Reine und Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete beachtet. Ebenfalls wurde die Zusatzbelastung auf den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrswegen beurteilt.

- ***Gewerbelärm***

Für den geplanten Lebensmittelmarkt wird von einer maximalen Betriebszeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr ausgegangen. Die Stellplatzanlagen sind in der Zeit von 22.00 h bis 6.00 h zu schließen. Als Anlieferungsverkehr werden maximal 3 LKW pro Tag angesetzt und eine Anlieferungszeit von 6.00 bis 8.00 Uhr angenommen.

---

[2] Schallimmissionsprognose für einen Verbrauchermarkt in der Bremmenstraße, Dortmund Wickede, afi – arno flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, 26.03.2009.

Des Weiteren sind ein Kühlaggregat zur Kühlung des Marktes im Bereich der Laderampe und ein Lüfter auf dem Dach an der südwestlichen Ecke des Baukörpers berücksichtigt. Für beide Geräte wird eine Betriebszeit von 24 Stunden angesetzt.

Zur Berechnung der zukünftigen Belastungen wird vorausgesetzt, dass die Parkplatzoberfläche als ebenes, ungefastes, eng verlegtes Pflaster oder Asphalt ausgeführt wird und Kühlung und Lüfter des Lebensmittelmarktes in ihren Emissionen auf einen Schallleistungspegel von 75 dB (A) begrenzt werden.

Unter diesen Voraussetzungen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass an den Fassaden der umliegenden Gebäude die Beurteilungspegel der Zusatzbelastung durch den Discountmarkt tagsüber zwischen 37,0 dB (A) und 55,8 dB (A) und nachts durch die Kühlanlagen zwischen 11,1 dB (A) und 36,1 dB (A) betragen.

An den Immissionsorten Eulenstraße 3 bis Eulenstraße 15 wird der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Tag von 50 dB (A) (WR) bzw. 55 dB (A) (WA) und für die Nacht von 35 dB (A) bzw. 40 dB (A) von den Zusatzbelastungen durch den Aldi-Markt um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Am Gebäude Bremmenstraße 8 (Jugendfreizeiteinrichtung) wird der Immissionsrichtwert ebenfalls tagsüber durch die Zusatzbelastung um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Eine schützenswerte Nachtnutzung (Schlafräume) liegt in dem Gebäude nicht vor. Vorbelastungen an diesen Gebäuden brauchen entsprechend Abs. 3.2.1 der TA-Lärm tagsüber und nachts nicht berücksichtigt zu werden, da die prognostizierten Beurteilungspegel an den Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und die Zusatzbelastung nicht mehr relevant zu einer Erhöhung der Gesamtbelastungen beiträgt. In den Gartenbereichen der Gebäude Eulenstraße 5 bis 15 (WA) liegen Beurteilungspegel durch den Aldi-Markt < 49 dB (A) vor. Beurteilungspegel < 38 dB (A) werden durch den Aldi-Markt in den Gartenbereichen der Gebäude Eulenstraße 1 und 3 erzeugt. Damit liegen auch in den Gartenbereichen die Zusatzbelastungen um mehr als 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten für allgemeine und reine Wohngebiete.

An den Immissionsorten der Gebäude am Wickeder Hellweg (MI) und an den Gebäuden Bremmenstraße 10 und Eulenstraße 1 (WR) ergeben sich gesamte Lärmbelastungen (einschl. Vorbelastung) zwischen 39,7 dB (A) und 57,2 dB (A) tags und zwischen 29,6 dB (A) und 39,8 dB (A) nachts. Die Beurteilungspegel unterschreiten an allen Immissionsorten am Wickeder Hellweg (MI) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts für MI-Gebiete und an den Immissionsorten Bremmenstraße 10 und Eulenstraße 1 (WR) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für WR-Gebiete von 50 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts. Am Gebäude Bremmenstraße 8 wird der Immissionsrichtwert für MI von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts deutlich unterschritten.

Der Immissionsschutz entsprechend den Vorgaben der TA-Lärm kann daher im Umgebungsbereich des geplanten Discountmarktes sichergestellt werden.

Die Vorgaben des Lärmgutachtens im Hinblick auf die schallmindernde Oberflächengestaltung der Stellplatzanlage und die Begrenzung des Schallleistungspegels der Kälteanlage sowie die LKW-Anlieferungen sind als textliche Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

- ***Verkehrslärm***

Weiterhin wurde untersucht, ob durch die Zusatzverkehre auf den öffentlichen Verkehrswegen relevante Erhöhungen des Verkehrslärms ausgelöst werden. Da zwischen 22.00 und 6.00 Uhr der Verbrauchermarkt bzw. die Stellplatzanlage des Marktes geschlossen ist, wird für den Nachtzeitraum keine Veränderung der Lärmsituation auf den öffentlichen Straßen verursacht. Tagsüber hingegen kommt es an den angrenzenden Straßen durch die Zusatzverkehre des Verbrauchermarktes zu einer Zunahme der Lärmimmissionen. Die rechnerisch ermittelte Erhöhung der Immissionspegel fällt mit einer Zunahme zwischen 0,05 bis max. 0,42 dB(A) jedoch sehr gering aus. Am bereits stark vorbelasteten Wickeder Hellweg liegen die Erhöhungen nur zwischen 0,05 und 0,15 dB(A).

Es ist daher zu bewerten, ob durch diese Zusatzbelastung ein Anspruch auf Lärmschutzsanierung an den untersuchten Immissionsorten ausgelöst wird. Zunächst ist festzustellen, dass eine erstmalige Überschreitung von Grenz- bzw. Orientierungswerten, verursacht durch zusätzliche Verkehre des Marktes, nicht gegeben ist. Die Immissionssituation stellt sich vielmehr so dar, dass bereits heute Überschreitungen der Orientierungswerte in Wohngebieten (Wickeder Straße) von tags bis zu 16 dB(A) und in Mischgebieten (Wickeder Hellweg) bis zu 15 dB(A) vorliegen. Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens am Wickeder Hellweg liegen hier die Immissionswerte an der ersten Gebäudezeile tagsüber an allen Gebäuden über 70 dB(A), und zwar schon heute bei z.T. 74 dB(A). Angesichts der rechnerisch minimalen Pegelerhöhungen bei gleichzeitiger hoher Vorbelastung kann somit der geplante Verbrauchermarkt nicht der Verursacher und damit Kostenträger von Lärmsanierungsmaßnahmen im weiteren Umfeld sein. Hierbei ist ergänzend zu berücksichtigen, dass die rechnerische Zunahme der Schallimmissionspegel in diesem Bereich durch die planungsbedingte Steigerung des Verkehrsaufkommens um 1107 Kfz/Tag auf dem Wickeder Hellweg und um 886 Kfz/Tag auf der Wickeder Straße verursacht wird. Tatsächlich werden die Verkehrszunahme und damit die Geräuschimmissionszunahme eher niedriger ausfallen, da der heutige Aldi-Markt am Wickeder Hellweg auch schon Verkehre erzeugt.

Dem städtebaulichen Ziel „Stärkung des Ortszentrums und der Einkaufsqualität“ wird deshalb im Rahmen der Abwägung der Vorrang gegeben.

Die Stadt Dortmund hat die Lärmproblematik im Bereich Wickeder Hellweg und den erforderlichen Handlungsbedarf erkannt.
So wurde im Rahmen der Lärmkartierung gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie dieser Bereich als stark belastet identifiziert. Im Rahmen des sich derzeit bei der Stadt Dortmund in Aufstellung befindlichen Lärmaktionsplanes werden dementsprechend auch für diesen Bereich lärmmindernde Maßnahmen geprüft. Der Lärmaktionsplan soll noch in 2009 verabschiedet werden.

Im Vorgriff auf den Aktionsplan ist im Rahmen des Konjunktur-Paket II für den Wickeder Hellweg (zwischen Zugstraße und Zeche-Norm-Straße) in 2010 / 2011 die Durchführung eines Schallschutzfensterprogrammes vorgesehen.

9. Altlasten

Das Kataster über Altlasten und Altlastenverdachtsflächen des Umweltamtes der Stadt Dortmund enthält keine Hinweise über mögliche Verunreinigungen beziehungsweise Altlasten.

10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des geplanten Marktes mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation kann problemlos durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Bremmenstraße liegen zwei Leitungstrassen der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung - DEW (Wasserleitung und Gasniederdruckleitung), die gem. § 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des vorgenannten Versorgungsträgers belegt sind. Die nordwestliche Gebäudeecke des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich ca. 0,5 m innerhalb dieses Schutzstreifens. Seitens des Versorgungsträgers bestehen unter Beachtung bestimmter Schutzmaßnahmen im Zuge der Bauvorbereitung und der Baudurchführung hiergegen keine Bedenken.

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Bremmenstraße (siehe Pkt. 13).

11. Grünordnung und ökologische Belange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Br 219 - Bremmenstraße - wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Danach gilt bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m², dass Eingriffe i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB ohne Ausgleichserfordernis zulässig sind. Diese Voraussetzungen sind bei der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben.

Unabhängig hiervon sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes auch in diesem Planverfahren zu beachten und in die Planung einzustellen. Hierzu erfolgte durch das Landschaftsplanungsbüro GrünKonzept, Coesfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung und die Aufstellung eines Grünkonzeptes, welches die Grundlage für grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1), Nr. 25b BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet.

11.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Laut Europarecht und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)) sind bei geplanten Bauvorhaben die Auswirkungen auf geschützte Arten zu betrachten.

Tierarten

Faunistische Kartierungen bzw. Angaben zur Tierwelt liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

Für die **Tierarten** stellt die Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Informationen im Internet zur Verfügung. Die als „planungsrelevante Tierarten" zusammengefassten Arten sind entsprechend der vorkommenden Biotope für das betreffende Messtischblatt zusammengestellt. Der Ortsteil Dortmund-Wickede mit dem Plangebiet an der Bremmenstraße, zwischen dem Wickeder Hellweg im Süden und der Eulenstraße im Norden, liegt im Bereich des Messtischblatts 4411. Die Artenauswahl dieses Messtischblattes kann reduziert werden, indem die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen zugrunde gelegt werden. In diesem Fall sind Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen und Gebäude relevant. Die nachfolgende Tabelle weist potentielle Vorkommen von 10 Säugetierarten (davon 9 Fledermausarten), 4 Amphibienarten und 18 Vogelarten aus.

Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4411					
Gruppe	Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Gärten	Gebäude
Säugetiere	Braunes Langohr	Art vorhanden	G	X	WS/(WQ)
	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G	XX	WS/WQ
	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G	(X)	X/WS/WQ
	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G	X	(WQ)
	Haselmaus	Art vorhanden	G	(X)	
	Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G	XX	X/WS/WQ
	Rauhhautfledermaus	Art vorhanden	G		(WS)/(WQ)
	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	X	(WQ)
	Zweifarbfledermaus	Art vorhanden	G	X	WS/ZQ/WQ
	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	XX	WS/WQ
Amphibien	Geburtshelferkröte	Art vorhanden	U	X	(X)
	Kammmolch	Art vorhanden	G	(X)	
	Kleiner Wasserfrosch	Art vorhanden	G	X	
	Kreuzkröte	Art vorhanden	U	XX	
Vögel	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-	X	
	Graureiher	sicher brütend	G	X	
	Grünspecht	sicher brütend	G	X	
	Habicht	sicher brütend	G	X	
	Kleinspecht	sicher brütend	G	X	
	Nachtigall	sicher brütend	G	X	
	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-	X	XX
	Rebhuhn	sicher brütend	U	X	
	Saatkrähe	sicher brütend	G	XX	
	Schleiereule	sicher brütend	G	X	X
	Sperber	sicher brütend	G	X	
	Steinkauz	beobachtet zur Brutzeit	G	X	X
	Teichhuhn	sicher brütend	G	X	
	Turmfalke	sicher brütend	G	X	X
	Turteltaube	sicher brütend	U-	(X)	
	Uhu	sicher brütend	U+		(X)
	Waldkauz	sicher brütend	G	X	X
	Waldohreule	sicher brütend	G	X	

Nach Auswertung der Lebensraumansprüche kann die Zahl der Tierarten nochmals reduziert werden. Ausschlaggebend sind die derzeitige Nutzung (Parkplatz, strukturarme Gärten), die Lage, die Kleinflächigkeit und die Ausprägung der Biotoptypen. Es sind keine Laichgewässer im Plangebiet und im näheren Umfeld vorhanden, ebenso keine für Amphibien relevante Biotope.

Die Gruppe der Amphibien kann aufgrund der Gegebenheiten im Plangebiet und im näheren Umfeld ausgeschlossen werden.

Für folgende, in der Liste angegebenen Greifvögel ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage und der geringen Größe der Grünstrukturen nicht relevant, da es allenfalls als kleiner Teil des Gesamtlebensraumes zu sehen ist: Habicht, Sperber und Turmfalke. Sie haben Jagdreviere mit Größen bis zu 1,5 km², z. T. bis zu 10 km². Nicht zu erwarten ist das Vorkommen von Eulenvögeln (Schleiereule, Steinkauz, Uhu, Waldkauz, Waldohreule), da die notwendigen Biotopstrukturen fehlen.

Vogelarten, die an Gewässer und Wälder gebunden sind oder die großflächiger Kulturlandschaftsbiotope oder landwirtschaftlicher Nutzung bedürfen, können ebenfalls ausgeschlossen werden: Graureiher, Kleinspecht, Nachtigall, Rebhuhn, Saatkrähe, Teichhuhn und Turteltaube.

Für den Grünspecht sind zwar die Biotopstrukturen im Plangebiet (z. B. Altbäume, hier: Pappeln) vorhanden. Jedoch wurden bei der Ortsbegehung keine Anzeichen für Bruthöhlen entdeckt.

Gartenrotschwanz und Rauchschwalbe sind nicht grundsätzlich auszuschließen. Jedoch sind auch hier das wenig strukturierte Plangebiet und der Anteil vorhandener Versiegelung zu beachten. Das Gebiet kann in Teilen (ehemalige Gartenfläche an der Bremmenstraße) nur Funktion als potentieller Nahrungsraum haben.

Die Haselmaus kann ebenso aufgrund der Gegebenheiten ausgeschlossen werden, da die entsprechenden Biotopstrukturen fehlen (Laub- und Mischwälder, Parks, Obstgärten).

Fledermausvorkommen sind nicht grundsätzlich auszuschließen. Jedoch sind auch hier die Lage und die derzeitige und ehemalige Nutzung im Plangebiet zu beachten. Entsprechend können die Arten: Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus und Wasserfledermaus ausgeschlossen werden, da es sich um Waldfledermausarten handelt; die Zweifarbfledermaus kann auch ausgeschlossen werden, da es sich um eine Art handelt, die felsreiche Waldgebiete besiedelt.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen kann auch die Kleine Bartfledermaus ausgeschlossen werden, die im Sommer zwar meist Gebäude bewohnt, aber eher in strukturreichen Landschaften mit kleineren Fließgewässern in der Nähe von Siedlungsbereichen zu finden ist.

Die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus sind Gebäudefledermäuse, die in Siedlungsbereichen als Kulturfolger vorkommen. Sie haben Lebensräume von 1,5 bis ca. 5 km² und benötigen zur Jagd strukturreiche Landschaften. Das Plangebiet kann nur einen Teil des Gesamtlebensraumes dieser Arten darstellen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung (Parkplatz) auf einem Teil der Fläche ist das jedoch eher eingeschränkt. Wesentliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen sind daher nicht gegeben.

Pflanzenarten

Floristische Kartierungen liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

Im Fundortkataster der LANUV ist kein Vorkommen von **planungsrelevanten Pflanzenarten** dargestellt.

Dem Umweltamt / ULB der Stadt Dortmund liegen keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten vor. Dem Belang „Artenschutz" ist somit hinreichend Rechnung getragen.

11.2 Baumschutz / Begrünungsmaßnahmen

Auf dem Grundstück östlich der Bremmenstraße, insbesondere an der südlichen Grundstücksgrenze, ist schützenswerter Baumbestand vorhanden. Um dem Vermeidungsprinzip Rechnung zu tragen, wurde zunächst geprüft, ob der Baumbestand soweit als möglich erhalten werden kann.

Der im Plangebiet vorhandene und gemäß Baumschutzsatzung geschützte Baumbestand ist in der folgenden Baumtabelle entsprechend des Einmaßes (Vermessungsbüro Nordhues) unter Ergänzung der Artenangabe (Grünkonzept, Coesfeld, Juni 2008) dargestellt.

Baum-Nr.	Kronen-durchmesser	Stamm-umfang	Baumart		Anmerkung	Ersatz gem. Satzung
1	s. Plan	1,20 m	Birke	Betula spec.		1
2		0,88 m	Birke	Betula spec.		1
3		1,48 m	Birke	Betula spec.	mit Efeu bewachsen	1
4		1,35 m	Birke	Betula spec.	nur B.-stumpf vorh.	1
5		> 1,50 m	Birke	Betula spec.	mit Efeu bewachsen	2
6		< 1,50 m	Birke	Betula spec.	fehlt!	1
7		> 1,50 m	Birke	Betula spec.	fehlt!	2
8		1,50 m	Birke	Betula spec.		2
9		1,20 m	Birke	Betula spec.		1
10		1,25 m	Birke	Betula spec.		1
11		1,48 m	Birke	Betula spec.	(Efeubewuchs abgest.)	1
12		> 1,50 m	Pappel	Populus spec.(Pyram.P.	fehlt!	1
13		> 1,50 m	Pappel	Populus spec.(Pyram.P.	mit Efeu bewachsen	1
14		> 1,50 m	Pappel	Populus spec.(Pyram.P.	mit Efeu bewachsen	1
15		> 1,50 m	Pappel	Populus spec.(Pyram.P.	fehlt!	1
16		> 1,50 m	Pappel	Populus spec.(Pyram.P.	fehlt!	1
17		> 1,50 m	Pappel	Populus spec.(Pyram.P.	mit Efeu bewachsen	1
18		> 1,50 m	Kirsche	Prunus avium		2
						22

Der geschützte Baumbestand besteht überwiegend aus Birken (Nr. 1 bis 11) sowie Pyramidenpappeln (Nr. 12 bis 17). Weiterhin ist eine Kirsche (Nr. 18) vorhanden. Da kaum Spielraum zur Positionierung des geplanten Einkaufsmarktes besteht, ist ein Verlust der o. a. Bäume durch die Neuplanung nicht vermeidbar.

Es ist eine Ersatzpflanzung von 9 Bäumen im Bebauungsplan festgesetzt. Davon stehen 6 Bäume auf dem Baugrundstück, weitere 3 Bäume sind auf den Grundstücken Eulenstraße Nr. 5 - 9 vorgesehen. Für die geplante Stellplatzanlage (36 Stellplätze) werden zur

Begrünung 7 Bäume festgesetzt. Es sind also insgesamt 16 Hochstämme (Arten: Feldahorn/Schwedische Mehlbeere, Esche, Bergahorn/Spitzahorn/Eiche/Linde), Stammumfang 20/25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, im Bereich des Plangebietes zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Eingrünung des Baugrundstückes sind jeweils Flächen westlich und nördlich entlang des Einkaufzentrums vorgesehen. Diese Flächen sind zu begrünen und davon mind. 50 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund zu bepflanzen und zu pflegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Der Rest der Fläche ist als Landschaftsrasen auszubilden. Weiterhin ist auf dem Grundstück Bremmenstraße an der Mauer der südlichen Grundstücksgrenze eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Dazu sind Efeu und Kletterhortensien zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf dem Grundstück Eulenstraße Nr. 5 – 9 ist an der südlichen Grundstücksgrenze eine geschnittene Hecke aus Hainbuche zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Da der laut Baumschutzsatzung erforderliche Baumersatz (22 Stück) aus Platzgründen nicht vollständig auf dem Grundstück erbracht werden kann, muss für 13 nicht zu realisierende Ersatzbäume Ersatzgeld an die Stadt Dortmund gezahlt werden. Dies erfolgt im Rahmen des Abbruchantrages bzw. ist innerhalb des städtebaulichen Vertrages geregelt.

12. Energiekonzept

Das Energiekonzept für das Marktgebäude sieht den Einsatz einer Gaswärmepumpe vor, welche sowohl den Kühl- als auch den Heizbetrieb übernimmt. Durch den Einsatz der Gaswärmepumpe reduziert sich des Ausstoß von CO^2 gegenüber einer konventionellen Energieversorgung (Elektrokühlung/Brennwertkessel) um ca. 28 - 30 %. Darüber hinaus wird die Dachstatik des Gebäudes so bemessen, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie durch Solar- oder Photovoltaikanlagen errichtet werden können.

13. Entwässerung des Plangebietes und Nachweis der Überflutungssicherheit

Der Abfluss des Regenwassers ist durch geeignete Maßnahmen (Versickerung oder Rückhaltung) zu vermindern oder merklich zu verlangsamen. Unter dieser Zielsetzung wurde daher ein Entwässerungskonzept aufgestellt[3]. Die Versickerungsfähigkeit des Bo-

[3] Kaiser Ingenieure: Entwässerungskonzept, Dortmund, 20. März 2009

dens wurde mit $Kf = 1*10^{-6}$ m/s ermittelt. Bei dem zur Verfügung stehenden Freiflächenangebot und der Größenordnung der befestigten Flächen ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nur eingeschränkt möglich. Da keine gem. § 51a LWG konforme Niederschlagswasserbewirtschaftung möglich und das Grundstück auch nicht erstmals bebaut ist, erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Mischwasserkanal der Bremmenstraße. Die Abflüsse werden mit Hilfe einer extensiven Dachbegrünung sowie einer Regenwasserrückhaltung auf das von der Stadtentwässerung vorgegebene Maß der maximalen Einleitungsmenge von 15 l/s gedrosselt. Das auf den Flächen anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls in den Mischwasserkanal der Bremmenstraße eingeleitet.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurde auch der geforderte Überflutungsnachweis gemäß DIN EN 752 erbracht. Das ermittelte erforderliche, zusätzlich vorzuhaltende oberflächige Rückhaltevolumen wird für die nördliche Dachfläche (extensiv begrünt) im Bereich der Grünflächen und für die vordere Dachhälfte im Bereich der abgesenkten LKW-Laderampe nachgewiesen. Die Stellplatzfläche wird höhenmäßig so ausgelegt, dass beim Überflutungsfall in einem Teilbereich ein 8 cm hoher Anstau erfolgt, bevor das Wasser über die Notwasserwege abfließt. Damit ist das für die geplante Bebauung erforderliche, zusätzliche Rückhaltevolumen für den Überflutungsfall nachgewiesen.

Die weitergehende Betrachtung der Höhenverhältnisse hat gezeigt, dass die Notwasserwege für den Fall noch größerer Niederschlagsereignisse, über die bestehende östlich gelegene Stellplatzanlage, die Ausfahrt an der Eulenstraße und von dort in Richtung Wickeder Straße verlaufen. Entlang der Grenze zu den nördlich gelegenen Nachbargrundstücken an der Eulenstraße sind Aufkantungen so herzustellen, dass ein Übertreten von Niederschlagswasser auch im Überflutungsfall ausgeschlossen wird.

14. Werbeanlagen

Um ein Übermaß störender Werbeanlagen im Umgebungsbereich vorhandener Wohnnutzung auszuschließen, werden Werbeanlagen mit folgender Einschränkung zugelassen: Das Firmenlogo des Marktbetreibers darf am Gebäude entsprechend der zeichnerischen Darstellung auf Blatt 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (jedoch nicht auf der Dachfläche) angebracht werden. Die Größe darf 2,00 x 2,00 m nicht überschreiten.

15. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt.

16. Bergbau

Das Plangebiet liegt über einem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie hat im Bereich des Plangebietes die Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich durch das 1951 stillgelegte Bergwerk "Massener Tiefbau" stattgefunden. Da nach der allgemeinen Lehrmeinung Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen sind, können bergbauliche Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche ausgeschlossen werden.

17. Methanausgasungen

Das Vorhaben befindet sich in der Zone 1 der „Karte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund". In dieser Zone sind Austritte wenig wahrscheinlich, sodass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

18. Kosten

Sämtliche durch das Vorhaben ausgelösten Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Einzelheiten werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dortmund in dem abzuschließenden Durchführungsvertrag - Teil B - festgelegt.

19. Städtebauliche Zahlenwerte

Sonstiges Sondergebiet SO		5.382 m²
davon:		
- überbaubare Fläche (Lebensmittel-Discounter)	1.459 m²	
- Stellplatzfläche	3.100 m²	
- Grünfläche	359 m²	
Allgemeines Wohngebiet WA		1.500 m²
Plangebiet insgesamt		**6.882 m²**

Dortmund, 30. März 2009

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor
Stadt Dortmund, Geschäftsbereich 61, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Burgwall 15, 44135 Dortmund

Planverfasser:
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
☎ (0231) 55 71 14 -0 – 🖷 0231 / 55 71 14 -99
E-Mail: info@planquadrat-dortmund.de

Zu diesem Bebauungsplan gehören folgende Gutachten:

- Ambrosius / Blanke, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: Errichtung eines SB-Marktes in Dortmund-Wickede, Verkehrsgutachten, Bochum, September 2008

- afi – arno flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik Schallimmissionsprognose für einen Verbrauchermarkt in der Bremmenstraße, Dortmund Wickede, , Haltern am See, 23.03.2009.

- Grünkonzept Landschaftsarchitekten
  Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Prüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Br 219 - Bremmenstraße, Coesfeld, 12.09.2008

- KaiserIngenieure
  Entwässerungskonzept, Dortmund, 20. März 2009

Der Rat der Stadt hat am 14.05.2009 beschlossen, diese Begründung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Br 219 – Bremmenstraße - nach § 9 Abs. 8 i.V.m. § 13a und § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414/BGBl. III FNA 213-1) beizufügen.

Dortmund, dem 05.06.2009

Im Auftrage

Nickisch
Bereichsleiter