Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Br 221 – Lebensmittelmarkt Donnerstraße -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1. Beschreibung des Planbereiches 2
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 2
1.2 Aktuelle Nutzung 2
2. Planungsrecht 3
3. Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3
4. Städtebauliches Konzept 4
5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung 5
6. Verkehrserschließung 6
6.1 Erschließung für den Kfz-Verkehr 6
6.2 Ruhender Verkehr 7
6.3 Öffentlicher Personennahverkehr 8
7. Schallschutz 8
7.1 Emissionen des Lebensmittelmarktes und des Parkplatzes 8
8. Altlasten 12
9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes 12
10. Umweltbelange 12
10.1 Gesetzliche Grundlagen 12
10.2 Umweltmedien / Abwägungsmaterial 13
10.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung 14
10.4 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Grünplanung 15
10.5 Anwendung der Bodenschutzklausel 16
11. Energiekonzept 16
12. Werbeanlagen 16
13. Bergbau 16
14. Methanausgasungen 17
15. Kosten 17
16. Städtebauliche Zahlenwerte 17
17. Gutachten 17

1. Beschreibung des Planbereiches

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Br 221 – Lebensmittelmarkt Donnerstraße- befindet sich im Siedlungsschwerpunkt des Ortsteilzentrums Asseln im südöstlichen Eckbereich des Knotenpunktes Asselner Hellweg / Donnerstraße. Er umfasst dabei die Flurstücke 940, 1067 und 1068 der Flur 4, Gemarkung Asseln.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 4.460 m².

1.2 Aktuelle Nutzung

Auf dem nördlich am Asselner Hellweg gelegenen Flurstücks 1068 befindet sich ein ehemals landwirtschaftliches Remisen- und Scheunengebäude, welches zu einem Getränkemarkt umgenutzt wurde. Diese Nutzung ist zwischenzeitlich aufgegeben und das Gebäude abgerissen. Die Zufahrt zu dem ehemaligen Getränkemarkt erfolgte über den östlich gelegenen Knotenpunkt Asselner Hellweg / Am Petersheck.

Westlich an das Remisen- und Scheunengebäude schließt sich auf dem Flurstück 1067 (Asselner Hellweg 143) ein Wohngrundstück mit zweigeschossiger Bebauung an.

Das südlich anschließende Flurstück 940 wird von der Deutschen Post genutzt. Der vordere Gebäudeteil mit Ausrichtung zur Donnerstraße wurde als Postamt genutzt und ist zwischenzeitlich aufgegeben worden. Im rückwärtigen Hofbereich befindet sich noch eine Verteilstation der Deutschen Post.

Durch die vorgenannten Gebäude und Hofflächen ist das Gebiet durch eine weitestgehende Flächenversiegelung geprägt. Nennenswerte Vegetation oder Bäume und Gehölze sind auf den genannten Grundstücksflächen nicht vorhanden.

Der Umgebungsbereich weist unterschiedliche Nutzungen auf. Im Osten grenzt eine städtische Gemeinbedarfsfläche mit der Hellweg-Grundschule an. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück die Kindertagesstätten dreier Elterninitiativen.

Südlich des Plangebiets liegt ein gemischt genutzter Bereich mit Wohnungen, Reisebüro eines Busunternehmens mit betriebseigener Reparaturwerkstatt und Gaststätte (Leerstand). Nordwestlich des Plangebietes im Eckbereich Donnerstraße/ Asselner Hellweg grenzt Wohnnutzung sowie das Gemeindebüro der Evangelischen Kirchengemeinde Asseln an.

Westlich der Donnerstraße schließt vornehmlich Wohnnutzung in Bestandsbebauung unterschiedlichen Baualters an.

Unmittelbar gegenüber dem geplanten Lebensmittelmarkt, nördlich des Asselner Hellwegs, befindet sich die Lutherkirche als markantes Bauwerk im Asselner Ortskern.

2. Planungsrecht

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Der seit dem 21.12.2004 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gemischte Baufläche mit der überlagernden Darstellung als Bereich mit Marktfunktion dar. Das Plangebiet gehört darüber hinaus zum als Ortsteilzentrum eingestuften Siedlungsschwerpunkt Asseln. Es entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Br 118 von 1964 ist das Grundstück vorrangig als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schule) festgesetzt. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Verkehrsfläche. Die Bestandsbebauung Donnerstraße 12 und 14 sowie Asselner Hellweg 141 ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

3. Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Vorhaben liegt im Bereich des Ortsteilzentrums, innerhalb der definierten Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) in Asseln. Es kann somit im Sinne des Masterplans Einzelhandel als städtebaulich integriert betrachtet werden. Als maßgebliche Einzelhandelsbetriebe sind vor Ort bereits ein Rewe-Supermarkt mit 1.470 m^2 Verkaufsfläche (VK) sowie ein Netto Discounter (720 m^2 VK) vorhanden. Die Betrachtung der Kaufkraft für den Ortsteil Asseln hat gezeigt, dass diese im Bestand noch nicht vollständig gebunden ist. Ein weiterer Lebensmittelmarkt mit max. 800 m^2 Verkaufsfläche kann zentrenverträglich neu errichtet werden, da lediglich die im Ortsteil selbst vorhandene Kaufkraft gebunden wird.

Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Planbereich trägt daher dazu bei, die Funktion Asselns als Ortsteilzentrum zu stärken.

Der Lebensmittelmarkt wird eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² aufweisen. Der Konsultationskreis Einzelhandel hat einer Größe des Marktes von maximal 800 m² zugestimmt.

Die Realisierung des Einzelhandelsstandortes erfordert die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Br 221 Lebensmittelmarkt Donnerstraße. Da es sich bei diesem Standort um eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung im so

genannten Innenbereich handelt, lässt sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchführen. Der noch rechtskräftige Bebauungsplan Br 118 wird in einem Teilbereich durch den neuen Bebauungsplan Br 221 ersetzt.

Vorhabenträger

Der Vorhabenträger, die TRAPP Real Estate Gmbh & Co. KG, Wickeder Hellweg 187, 44319 Dortmund hat am 06.07.2010 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Das Verfahren dient der Schaffung von Planungsrecht zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes, der dazugehörigen Stellplatzanlage und der Anbindung des Bereiches an das öffentliche Verkehrsnetz. Gleichzeitig wird in diesem Zusammenhang die räumliche Situation der Postverteilstelle neu geregelt. Der Vorhabenträger hat der Verwaltung gegenüber dargelegt, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu planen und zu realisieren.

4. Städtebauliches Konzept

Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes setzt den Abriss des Scheunen- und Remisengebäudes sowie des Wohnhauses Asselner Hellweg 143 voraus. Die Funktion der Postverteilstelle soll auch künftig an diesem Standort verbleiben. Gegenüber der Bestandssituation ergibt sich jedoch ein geringerer Flächenbedarf. Es ist daher vorgesehen, den rückwärtigen Bereich des Gebäudes abzubrechen und die Postverteilstelle in dem zur Donnerstraße ausgerichteten Gebäudetrakt des ehemaligen Postamtes unterzubringen.

Der Verkaufsraum des geplanten Lebensmittelmarktes wird als eingeschossiger Trakt in Nord-Südrichtung auf dem Grundstück angelegt und mit einem Flachdach ausgebildet. Der Eingangsbereich befindet sich im Nordosten mit Blickbeziehung zum Asselner Hellweg. Die Gebäudekante am Asselner Hellweg greift dabei die vorhandene Bauflucht des benachbarten Wohngebäudes Asselner Hellweg 141 auf.

Die Stellplätze erstrecken sich im Wesentlichen auf der Ostseite des Marktgebäudes Diese Stellplätze sind mit Baumpflanzungen gegliedert. In untergeordnetem Umfang befinden sich weitere Stellplätze auf der Südseite hinter dem Gebäude und auf der Nordseite zum Hellweg hin.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird zu der östlich benachbarten Kindertagesstätte eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,0 m und in einer Länge von 30 m angeordnet.

Die Erschließung des Marktes erfolgt analog der Bestandssituation über die nordöstliche Zufahrt am Knotenpunkt Asselner Hellweg / Am Petersheck sowie über die

Zufahrt der heutigen Postverteilstelle an der Donnerstraße. Die Warenanlieferung erfolgt über die Straße Am Petersheck.

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Der geplante Lebensmittelmarkt mit der zugehörigen Stellplatzanlage wird als Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Hierbei wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 800 m² begrenzt. 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 0,8 festgesetzt. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit auf dem Grundstück erfolgt auf der Grundlage von § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO die Festsetzung, dass die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Dieser Überschreitung stehen keine umweltrelevanten Belange entgegen. Die Fläche des Plangebiets ist bereits heute überwiegend versiegelt, so dass keine oder nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion zu erwarten sind. Zur Kompensation ist darüber hinaus die Begrünung des gesamten Flachdaches festgesetzt

Die Postverteilstelle wird als Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Hierbei wird unter Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB bestimmt, dass im Rahmen der festgesetzten Mischgebietsnutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Im Durchführungsvertrag wird entsprechend der dargelegten Zielsetzung die Nutzung als Postverteilstelle festgelegt. Es verbleibt somit die Option, bei einer möglichen Aufgabe der Postverteilstelle zu einem späteren Zeitpunkt eine Nutzungsänderung, im Rahmen der in einem MI- Gebiet zulässigen Nutzungen, ohne Planänderung durchzuführen. Erforderlich wird dann lediglich eine Änderung des Durchführungsvertrages.

Das Maß der baulichen Nutzung für dieses untergeordnete Teilgebiet wird über die zulässige GRZ von 0,6 und die zulässige Zahl von maximal 2 Vollgeschossen bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend des geplanten Baukörpers für den Neubau des Marktgebäudes und dem zu erhaltenden Bestandsgebäudeteil der Postverteilstelle durch Baugrenzen definiert.

6. Verkehrserschließung

6.1 Erschließung für den Kfz-Verkehr

Die Anbindung des Lebensmittelmarktes erfolgt vom Asselner Hellweg aus über die Straße Am Petersheck und von dort über die bereits vorhandene Zufahrt des früheren Getränkemarktes.

Eine zweite Anbindung des Marktgeländes erfolgt über die Donnerstraße analog der heutigen Zu- und Abfahrt des Postgrundstücks.

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Asselner Hellweg/Am Petersheck und des westlich gelegenen Hauptknotenpunktes Asselner Hellweg/Donnerstraße unter Berücksichtigung der Zusatzverkehre des Lebensmittelmarktes wurde eine verkehrsgutachterliche Untersuchung durchgeführt[1]. Das Verkehrsaufkommen des Lebensmittelmarktes wurde mit 760 Kfz pro Tag und Richtung unter Berücksichtigung der zentralen Lage im Ortskern Asseln und der guten ÖPNV-Anbindung ermittelt. Es wird eingeschätzt, dass ca. 60 % der Kunden den PKW benutzen (motorisierter Individualverkehr MIV) und ca. 40 % den Umweltverbund (ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer).

Bei Annahme von Spitzenstundenanteilen von 10 % des Tagesverkehrs ergibt sich aus der Tagesbelastung eine Verkehrsbelastung von 76 Kfz in der Spitzenstunde jeweils für den Quell- und Zielverkehr.

Für die räumliche Verteilung des Verkehrsaufkommens wird angenommen, dass sich die Verkehrsströme zu gleichen Anteilen auf die beiden Anbindungspunkte Am Petersheck und Donnerstraße verteilen.

Die Überlagerung der Analyse-Verkehrsbelastung (Ist - Situation) mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen des Lebensmittelmarktes (Prognose - Verkehrsbelastung) zeigt im Ergebnis, dass die oben genannten beiden Knotenpunkte eine weiterhin gute Leistungsfähigkeit besitzen. In der von A bis F reichenden Bewertungsskala des für die Überprüfung der Kapazität von Verkehrsanlagen maßgebenden „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)“ erreichen beide Knotenpunkte unter Berücksichtigung des Zusatzverkehrs die Qualitätsstufe B (gute Verkehrsqualität).

Da das HBS-Verfahren jedoch keine eindeutigen Aussagen über die Qualität der Verkehrsabwicklung unter Berücksichtigung der zusätzlichen Sperrzeiten für die Straßenbahn zulässt, wurde zusätzlich eine Verkehrssimulation durchgeführt, um

[1] Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Neubau eines Penny-Marktes in Dortmund-Asseln, Dortmund, 10.02.2011

den Einfluss der auf dem Asselner Hellweg verlaufenden Stadtbahnlinie U 43 auf den Verkehrsablauf beurteilen zu können[2].

Für den Aufbau des Simulationsmodells wurde eine örtliche Verkehrserhebung durchgeführt (Dienstag 15.03.2011 in der Zeit von 16:15 Uhr bis 17:45 Uhr). Die durchgeführte Simulation der Ist-Situation ohne das Zusatzverkehrsaufkommen des geplanten Lebensmittelmarktes zeigt im Ergebnis einen weitestgehend flüssigen Verkehrsablauf. Erhöhter Rückstau am Knotenpunkt Asselner Hellweg / Donnerstraße baut sich innerhalb kurzer Zeitspannen wieder ab und spiegelt die Beobachtungen während der Verkehrserhebung wider.

Die Einspeisung des Zusatzverkehrs in der Größenordnung von ca. 80 Fahrzeugen in der Spitzenstunde führt zu keiner grundlegenden Veränderung des simulierten Verkehrsablaufs. Der Verkehrsablauf verläuft ebenfalls wie im „ohne“-Fall weitestgehend flüssig. Zeitweiliger erhöhter Rückstau baut sich innerhalb eines bzw. maximal zwei Ampelumläufen wieder ab. Unbefriedigend sind allerdings die langen Wartezeiten für Fußgänger an den beiden Knotenpunkten. Diese sind jedoch in keinem Fall durch den planungsbedingten Zusatzverkehr verursacht, sondern ein bestehendes Problem der Ampelschaltung.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass der Zusatzverkehr des geplanten Lebensmittelmarktes leistungsfähig über das Verkehrsnetz abgewickelt werden kann.

6.2 Ruhender Verkehr

Dem Lebensmittelmarkt werden insgesamt 45 Stellplätze zugeordnet. Dies entspricht einem Verhältnis von ca. 1 Stellplatz/18 m² Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung des Stellplatzschlüssels für großflächige Einzelhandelsverkaufsflächen der Landesbauordnung NW, welcher ein Verhältnis von 1 Stellplatz/10-30 m² Verkaufsfläche vorgibt, ergibt sich ein gut ausreichendes Stellplatzangebot. Negative Auswirkungen auf den Verkehrsablauf durch Parksuchverkehre im Umfeld können somit weitestgehend ausgeschlossen werden, da auf dem Gelände ein ausreichend großes Stellplatzangebot zur Verfügung steht.

In unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich des Marktgebäudes werden darüber hinaus 20 Fahrradstellplätze angeordnet. Dafür werden feste Bügel aufgestellt, an denen die Fahrradrahmen fest geschlossen werden können. Die Postverteilstelle hat keinen Kundenverkehr (keine Postannahmestelle), so dass für diese Einrichtung kein zusätzliches Stellplatzangebot erforderlich wird. Für die Mitarbeiter der Postverteilstelle werden vier Stellplätze vor dem Gebäude an der Donnerstraße angeordnet.

[2] Bergische Universität Wuppertal, Univ.-Prof. Dr.-Ing. Bert Leerkamp: Verkehrsuntersuchung und Simulation L 663/Asselner Hellweg in Dortmund, Wuppertal, Mai 2011

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der geplante Lebensmittelmarkt liegt in direkter Nachbarschaft zur Haltestelle Am Hagedorn der Stadtbahnlinie U 43 Dorstfeld – Wickede, die in dichter Taktfolge verkehrt. Von der Haltestelle Am Hagedorn Südseite wird ein direkter Zugang für Fußgänger zum Marktgelände geschaffen.

Auf der Westseite der Straße Am Petersheck verläuft ein bereits mit taktilen Leiteinrichtungen ausgebauter Fußweg zur Haltestelle der Stadtbahnlinie. Dieser Fußweg wird von den Kindern der Grundschule und der Kindertageseinrichtungen genutzt. Der Fußweg kreuzt die Anbindung des Marktgeländes im Zufahrtsbereich Am Petersheck. Um hier eine gesicherte Fußwegequerung zu schaffen, wird eine geradlinige Verbindung des Fußweges zwischen dem Haltestellenbereich und dem Fußweg Am Petersheck in Form einer Aufpflasterung hergestellt. Der Fußweg ist damit eindeutig markiert und die Aufpflasterung zwingt die motorisierten Verkehrsteilnehmer zur Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit. Die Fußwegequerung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinweislich dargestellt. Die technische Ausgestaltung der Fußwegequerung und die Kostenübernahme dieser Baumaßnahme im öffentlichen Straßenraum durch den Vorhabenträger werden im Durchführungsvertrag, Teil B geregelt.

7. Schallschutz

7.1 Emissionen des Lebensmittelmarktes und des Parkplatzes

Zur Überprüfung der von dem Vorhaben zu erwartenden Lärmauswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten[3] in Auftrag gegeben, welches die Schallimmissionen durch den Betriebsablauf, den Fahrverkehr auf der Stellplatzanlage und den Anlieferverkehr prognostiziert und beurteilt.

Zur Beurteilung werden die TA Lärm herangezogen sowie die unterschiedlichen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete beachtet. Als maßgebliche Immissionsorte werden östlich des Marktes die nächst gelegenen Gebäude der Kindertageseinrichtungen einschließlich der zugehörigen Freibereiche, südlich die direkt angrenzende Bebauung Donnerstr. 18, westlich die Gebäudereihe Donnerstraße 17-23 und nördlich/nordwestlich die Wohngebäude Donnerstraße 14 sowie Asselner Hellweg 141 der Berechnung und Bewertung zugrunde gelegt. Den östlich gelegenen Kindergarten- und Schulgebäuden wird ein einzuhaltender Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags zugewiesen. Da die TA Lärm für Gemeinbedarfsflächen keine Immissionsrichtwerte enthält, wird hier entsprechend der Schutzbedürftigkeit der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete WA angesetzt.

[3] grasy + zanolli engineering: Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Br 221 - Lebensmittelmarkt Donnerstraße - Dortmund, Schalltechnische Untersuchung: Nachweisführung nach TA Lärm, Bergisch-Gladbach, 19.06.2012

Für die Außenbereiche des Kindergartens (Außenspielfläche) und der Schule (Schulhof) wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete MI zugrunde gelegt, da die Außenbereiche keine besondere Schutzwürdigkeit im Hinblick auf Geräuscheinwirkungen aufweisen. Die südlich angrenzende Bebauung mit dem Busbetrieb wird als MI- Gebiet, die Bebauung beidseits der Donnerstraße als WA- Gebiet eingestuft.

Eine Vorbelastung dieser Immissionsorte durch bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen im Umgebungsbereich ist nicht erkennbar.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt wird von einer maximalen Betriebszeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr ausgegangen. Als Anlieferungsverkehr werden maximal 2 LKW pro Tag angesetzt und eine Anlieferungszeit zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr angenommen. Für die Postverteilstelle wird eine LKW – Anlieferung pro Tag berücksichtigt. Die vorgenannte Betriebszeit des Lebensmittelmarktes und die Anlieferungszeit werden im Baugenehmigungsverfahren verbindlich festgelegt. Damit ist gewährleistet, dass keine Störungen der Nachbarschaft im Nachtzeitraum eintreten.

Des Weiteren sind als haustechnische Anlagen ein Rückkühler und ein Lüftungsgerät im 24-Std.-Betrieb auf der Dachfläche im südöstlichen Eckbereich des Marktgebäudes berücksichtigt. Der Parkverkehr auf der Stellplatzanlage wird auf der Grundlage des im Verkehrsgutachten ermittelten Verkehrsaufkommens berücksichtigt.

Die auf dieser Grundlage durchgeführten Berechnungen zeigen das Erfordernis weitergehender Schallschutzmaßnahmen im nördlichen Abschnitt des Plangebiets auf. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete von 55 dB(A) tags an der direkt nordöstlich angrenzenden Kindertagesstätte ist die Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Ostseite (Höhe = 2,00 m) der Stellplatzanlage erforderlich. Die Lärmschutzwand ist mit den vorgenannten Höhenangaben in der nach Schallgutachten erforderlichen Länge im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Danach ergibt sich an dem nächst gelegenem Immissionsort IO 09 auf der Westseite der Kindertagesstätte ein Beurteilungspegel von 54 dB(A) tags, der Immissionsrichtwert wird somit eingehalten.

Nördlich der vorbezeichneten Kindertagesstätte schließt deren Außenspielfläche an. Hier betragen die Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Lärmschutzwand 52 dB(A). Damit wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) deutlich unterschritten.

Der südlich der Kindertagesstätte liegende Schulhof wird mit einem Beurteilungspegel von 57 dB(A) beaufschlagt; dieser liegt somit 3 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert für den hier anzusetzenden Mischgebietswert von 60 dB(A) tags. Da der Schulhof nur temporär genutzt wird und hier naturgemäß kein besonderes Ruhebedürfnis gegeben ist, kann in diesem Abschnitt auf die Errichtung einer Lärmschutzwand verzichtet werden.

Unter Beachtung der weiteren im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten vorbeugenden Schallschutzmaßnahmen:

- Fahrgassen in Bitumen oder mit ungefasstem, eng verlegten Pflaster,
- Einhausung der Anlieferung: Der Anlieferungsbereich wird durch eine Wandscheibe um den Rampentisch und einer Dachfläche über dem Rampentischbereich akustisch wirksam abgeschirmt (der Heckbereich des LKW steht bei der Entladung im eingehausten Bereich der Verladezone mit dem Verladetisch),
- Schließung der Stellplatzanlage während der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr mittels Schranken an den Zufahrten,
- kein Lautsprecherbetrieb außerhalb des Gebäudes,
- Begrenzung der Schallleistungspegel der Kühl- und Lüftungsanlagen auf 75 dB(A),
- Warenanlieferung nur während der Tagzeit von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr,
- Einhausung des Einkaufswagen-Einstellbereiches,

wird an allen maßgeblichen Immissionsorten der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags für die WA-Gebiete bzw. 60 dB(A) tags für MI-Gebiete unterschritten bzw. eingehalten.

Da der Betrieb des Marktes, die Anlieferung und das Parken zur Nachtzeit entsprechend der Festsetzung § 4 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren ausgeschlossen werden, ist die Betrachtung des Nachtzeitraums –mit Ausnahme der haustechnischen Anlagen - nicht relevant.

Die haustechnischen Anlagen (Rückkühler und Lüftungsgerät) laufen im 24 – Stunden – Betrieb. Durch die Positionierung dieser Anlagen auf der Dachfläche im südöstlichen Eckbereich des Gebäudes mit einer halboffenen Einhausung und die Begrenzung des höchstzulässigen Schallleistungspegels des Lüftungsgeräts auf 75 dB(A) werden die Immissionseinwirkungen wirksam begrenzt.

Die schalltechnischen Berechnungen führen unter Berücksichtigung aller Emissionsquellen zu dem Ergebnis, dass an allen betrachteten Immissionsorten im Umgebungsbereich des geplanten Marktes die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum sicher eingehalten werden.

An dem westlich nächstgelegenen Wohngebäude Donnerstraße 14 (Immissionsort 02) und dem südlich angrenzenden Gebäude Donnerstraße 18 (Immissionsorte 04 und 05) sind keine relevanten Schalleinwirkungen im Nachtzeitraum zu erwarten. Die schalltechnische Berechnung ermittelt am IO 02 einen Beurteilungspegel von max. 21 dB(A) und am IO 05 von 26 dB(A).

Der Immissionsschutz entsprechend den Vorgaben der TA Lärm kann daher im Umgebungsbereich des geplanten Lebensmittelmarktes sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum sichergestellt werden.

7.2 Immissionen des zusätzlichen Kfz-Verkehrs auf den umliegenden Straßen

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 Lebensmittelmarkt bzw. die Stellplatzanlage des Marktes geschlossen sind, wird für den Nachtzeitraum keine Veränderung der Lärmsituation auf den öffentlichen Straßen verursacht. Tagsüber kommt es an den angrenzenden Straßen durch Zusatzverkehre des Verbrauchermarktes lediglich zu einer geringfügigen Zunahme der Lärmimmissionen entlang der Donnerstraße von max. 0,4 dB(A) und am Asselner Hellweg um max. 0,1 dB(A).

Die Berechnung der Ist-Situation zeigt, dass entlang dem Asselner Hellweg an den dicht am Straßenrand stehenden Gebäuden der kritische Geräuschpegel von 70 dB(A) bereits heute überschritten wird. Im Bereich der Donnerstraße hingegen, wird dieser kritische Wert deutlich unterschritten, so dass die geringfügige Pegelerhöhung keine gesundheitlichen Einschränkungen erwarten lässt und von den Anwohnern hinzunehmen ist.

Der Pegel am Asselner Hellweg liegt somit in einem Bereich, in dem Gesundheitsgefahren nicht mehr auszuschließen sind. Einen genauen Grenzwert der absoluten Unzumutbarkeit gibt es nicht. Gleichwohl zeigt die Rechtsprechung deutliche Grenzen auf, wann die Schwelle der Unzumutbarkeit überschritten, beziehungsweise die Gesundheitsbeeinträchtigung gegeben ist. Die Frage der Unzumutbarkeit stellt sich danach bei Außenpegeln in Bereichen von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht.

Die entlang dem Asselner Hellweg auf die Bestandsbebauung einwirkenden Lärmimmissionen liegen mit max. 73 dB(A) tags im kritischen Bereich der absoluten Zumutbarkeit.

Es ist daher zu untersuchen und zu beurteilen, ob durch die planungsbedingten Zusatzverkehre eine nicht mehr zumutbare zusätzliche Belastung des Umgebungsbereiches und damit ein Anspruch auf Lärmschutzsanierung ausgelöst werden.

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 von tags über 15 dB(A) vorliegen. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens am Asselner Hellweg liegen hier die Immissionswerte an der ersten Gebäudezeile tagsüber an allen direkt am Straßenrand liegenden Gebäuden über 70 dB(A).

Angesichts der rechnerisch minimalen und akustisch nicht wahrnehmbaren Pegelerhöhung bei gleichzeitiger hoher Vorbelastung, wird kein Anspruch auf Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes ausgelöst. Um den Lärmbelastungen in diesen Bereichen Rechnung zu tragen, stellt die Stadt Dortmund entsprechende Lärmaktionspläne auf. Für die Bereiche, in denen die kritischen Werte von 60/70 dB(A) nachts/tags überschritten werden, hat das Umweltamt ein Schallschutzfensterprogramm aufgelegt. Betroffene Eigentümer, die möglicherweise anspruchsberechtigt sind, können sich an das Umweltamt der Stadt Dortmund wenden.

8. Altlasten

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

9. 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.

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, kommen die Regelungen des § 51a Landeswassergesetz nicht zur Anwendung. Entsprechend der Ist-Situation wird das Schmutz- und Niederschlagswasser der städtischen Mischkanalisation im Asselner Hellweg und der Donnerstraße zugeleitet.

Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses und damit zur Entlastung der städtischen Kanalisation wird jedoch das Flachdach des Lebensmittelmarktes mit einer extensiven Dachbegrünung ausgebildet.

10. Umweltbelange

10.1 Gesetzliche Grundlagen

Der vorliegende VEP Br 221 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt.

Voraussetzung für die Anwendung ist, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Somit darf vorhabenbezogen der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) nicht überschritten werden. Die geplante zulässige Grundfläche

des Vorhabens beträgt ca. 1.400 m², der Prüfschwellenwert wird somit deutlich unterschritten.

Beschleunigte Verfahren werden ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

10.2 Umweltmedien / Abwägungsmaterial

Zur Beschreibung der Umweltmedien wurden örtliche Erhebungen durchgeführt und u. a. der Umweltplan der Stadt Dortmund sowie vorliegende Fachgutachten ausgewertet.

Es sind keine geschützten Bäume auf dem Plangrundstück vorhanden.

Die Bedeutung der leer stehenden Scheune für die Tierwelt wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (s.Kap.10.3) abgewogen.

Westlich an das Grundstück grenzen kleinere Gartenflächen der Grundstücke an der Donnerstraße an. Unmittelbar südlich an der Geltungsbereichsgrenze befindet sich Kleingewerbe (u. a. eine Werkstatt mit Nebenflächen). Östlich angrenzend, an der Straße Am Petersheck, liegen Kindergarten und Schule mit ihren Außenflächen. Hier befinden sich einige größere Laubbäume, es ergibt sich jedoch keine Betroffenheit.

Boden: Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auf Grund der Vornutzung hoch versiegelt. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Der Umweltplan weist als anstehenden Boden Parabraunerde und Pseudogley- / Gleyparabraunerde, tiefgründig aus Löß, aus. Der Standort wird als anthropogen überformt und daher nur mit stark eingeschränkter Bodenfunktion bewertet.

Wasser: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserstand wird gem. Ausweis des Brunnenkatasters bei 2 – 5 m angenommen. Der Untergrund weist gemäß dem Umweltplan eine mittlere Durchlässigkeit auf.

Klima / Luft: Der Ortsteil Asseln wird im Kern unter Einbeziehung des Plangebietes im Umweltplan als Fläche mit Stadtrandklima dargestellt, die nördlich und südlich der Bahnlinie benachbarten bebauten Bereiche weisen Villenklima auf. Dies wird präzisiert in der Klimaanalyse, Stadt Dortmund von 2004. Die das Plangebiet nördlich, östlich und südlich umgebende Bebauung wird gemäß Klimaanalyse dem Stadtrandklima zugeordnet, die meist aufgelockerten und begrünten Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln. Sie weisen ausreichenden Luftaustausch und

meist gute Bioklimate auf. Westlich des Plangebietes befindet sich lt. Klimaanalyse ein Bereich, der dem Stadtklima mit dichter städtischer Bebauung sowie z. T. ungünstigen Bioklimaten und erhöhter Luftbelastung zugeordnet wird. Es können folgende Planungshinweise abgeleitet werden: Günstige Bebauungsstrukturen erhalten und Aufbau von weiteren Gehölzstrukturen.

Die Flechtenkartierung gibt Hinweise zur Luftqualität. Sie weist das Plangebiet als Bereich mit ziemlich hoher Belastung (1,1 – 1,2) aus. Neue Karten des LANUV zeigen, dass keine Überschreitung der Grenzwerte der Lufthygiene gegeben ist.

Mensch: Für die Erholungseignung im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Freiflächen vorhanden. Lediglich die östlich an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen des Kindergarten- und Schulgeländes werden zum Spiel und in den Pausen genutzt. Der Geltungsbereich des VEP weist keine Eignung als Erholungsraum auf. Beeinträchtigungen ergeben sich durch Lärmbelastung.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt wurde eine Schalltechnische Untersuchung gem. TA Lärm durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass mit der Errichtung einer Lärmschutzwand und der Anpassung des Schallleistungspegels der haustechnischen Anlagen, die angesetzten Richtwerte eingehalten werden. Weiterhin wurde in der Untersuchung geprüft, inwieweit sich die Geräuschsituation durch Verkehrslärm bei Berücksichtigung des Fahrzeugverkehrs durch die Kunden des Marktes ändert. Hierfür wurde der Bereich Asselner Hellweg und Donnerstraße betrachtet. Die Untersuchungen ergaben, dass am Asselner Hellweg mit einer Pegelzunahme von unter 0,1 dB(A) zu rechnen ist. Im Bereich der Donnerstraße kann mit einer Zunahme von ca. 0,4 dB(A) gerechnet werden. Es wurden keine Gebäude festgestellt, so die Untersuchung, an denen durch den Betrieb des Marktes bzw. durch den dadurch generierten Straßenverkehr Pegel von 70 dB(A) erstmals erreicht bzw. überschritten werden.

10.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Das Gutachten in Form einer eigenständigen artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung lieferte das Landschaftsarchitekturbüro Grünkonzept, Coesfeld, 2011. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die von der LANUV als "planungsrelevante Tierarten" zusammengefassten Arten für das betreffende Messtischblatt 4411 Kamen zusammengestellt. Zugrunde gelegt wurden die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen: Kleingehölze, Alleen, Bäume und Gärten, Siedlungsbrachen und Gebäude. Als Ergebnis der tabellarischen Prüfung konnte das Vorkommen der Fledermausarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es handelt sich um typische Gebäudefledermäuse. Konkrete Hinweise auf eine Quartierfunktion der Gebäude, insbesondere der ehemals leerstehenden Scheune liegen jedoch nicht vor und sind angesichts der örtli-

chen Situation äußerst unwahrscheinlich. In den Bebauungsplan ist aufgrund des dargelegten Sachverhalts der Hinweis aufgenommen worden, dass die Untere Landschaftsbehörde zu informieren ist, sollten im Zuge von Abrissarbeiten Fledermäuse festgestellt werden.

Zum Schutz der planungsrelevanten Arten werden keine Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. Bauzeitbeschränkungen und keine besondere Projektgestaltung (z.B. Querungshilfen) erforderlich, ebenso keine funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF - Maßnahmen). Es ist jedoch darauf zu achten, dass Gehölzrodungen entsprechend den Vorgaben des Landschaftsgesetzes NW nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig sind

Im Gesamtergebnis ist festzustellen, dass keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden und somit keine Ausnahmegenehmigung erforderlich wird. Ebenfalls werden keine Biotope zerstört, die für streng geschützte Arten unersetzbar sind. Somit sind auch die Vorgaben gemäß § 19 BNatSchG eingehalten.

10.4 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Grünplanung

Minderung und Vermeidung:

Zum Schutz des Mutterbodens wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Um den Aspekten des Klimaschutzes nachzukommen, erfolgt die Festsetzung einer Dachbegrünung des Lebensmittelmarktes sowie die Begrünung der Stellplatzanlage mit großkronigen Bäumen (ein Baum je 5 Stellplätze).

Um den durch den Betrieb auf der Stellplatzanlage verursachten Lärmbelastungen Rechnung zu tragen, wird am östlichen Plangebietsrand eine Schallschutzwand festgesetzt.

Grünplanung:

Im Bereich der Stellplatzanlage sind Baumpflanzungen vorzusehen. Es sind mindestens 12 großkronige, standortgerechte Laubbäume wie Spitzahorn (Acer platanoides) mit einem Anpflanzstammumfang von 18 – 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung erfolgt als Pflanzgebot.

Die Dachflächen des Lebensmittelmarktes sind unter Berücksichtigung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mind. 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 psi erzielt, zu verwenden. Es sind Sedum-Arten mit einem mindestens 20 % - Flächenanteil an heimischen Wildkräutern zu verwenden.

Zwischen den Stellplätzen und der Lärmschutzwand ist ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen auszubilden, um eine Begrünung der Wand mit Rank- und Kletterpflanzen zu ermöglichen.

10.5 Anwendung der Bodenschutzklausel

Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung ehemals genutzter bzw. noch genutzter Flächen. Eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB Rechnung.

11. Energiekonzept

Laut Ratsbeschluss der Stadt Dortmund vom 08.07.2010 sind unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz bei Neubauvorhaben, die im Rahmen der Bauleitplanung realisiert werden, über die Einhaltung der gesetzlichen Standards hinausgehende Maßnahmen umzusetzen. Bei Nichtwohngebäuden definiert sich der angestrebte Standard zur Energieeffizienz durch eine 10%-ige Unterschreitung des maximal zulässigen Primärenergiebedarfs gemäß $EnEV_{2009}$. Ersatzweise können die Dächer zu 50% begrünt oder mit Fotovoltaikanlagen bestückt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die gesamte Dachfläche eine extensive Dachbegrünung fest und erfüllt somit die Anforderungen des vorstehenden Ratsbeschlusses. Die Dachbegrünung dient dem Klimaschutz bzw. steht in direktem Zusammenhang mit der Bewältigung der Folgen der Erderwärmung. Die Dachbegrünung verhindert die Aufheizung der Fläche im Sommer und begünstigt das lokale Kleinklima.

12. Werbeanlagen

Um ein Übermaß störender Werbeanlagen im Umgebungsbereich vorhandener Wohnnutzung auszuschließen, werden Werbeanlagen mit folgender Einschränkung zugelassen: Die Firmenlogos des Marktbetreibers dürfen am Gebäude entsprechend der zeichnerischen Darstellung auf Blatt 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angebracht werden. Weitere Werbeanlagen wie Fahnenmasten oder andere Werbeschilder unabhängig vom Gebäude sind nicht zulässig.

13. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Hörder Kohlenwerk" und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Ende gut".

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abtlg. 6 Bergbau und Energie ist heute noch einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau nicht dokumentiert.

Weiterhin liegt das Plangebiet über dem Erlaubnisfeld "Harpen-Gas" und dem Erlaubnisfeld "CBM-RWTH" mit dem Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen.

14. Methanausgasungen

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

15. 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 festgelegt.

16. Städtebauliche Zahlenwerte

Plangebiet gesamt	4.530 m²
SO-Gebiet	3.630 m²
MI-Gebiet	800 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	100 m²

17. Gutachten

Folgende Gutachten gehören zu diesem Bebauungsplan:

- Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, Verkehrsuntersuchung zum Neubau eines Penny-Marktes in Dortmund Asseln, Dortmund 10.02.2011
- grasy + zanolli engineering, Schalltechnische Untersuchung: Nachweisführung nach TA Lärm, Einkaufsmarkt Donnerstraße Dortmund, Wesel,19.06.2012
- Grünkonzept Landschaftsarchitekten, Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Prüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Br 221, Coesfeld, 30.06.2011

- Bergische Universität Wuppertal, Fachzentrum Verkehr, Verkehrsuntersuchung und Simulation L663/Asselner Hellweg, Wuppertal Mai 2011

Dortmund, 10. September 2012

W i l d e

Ltd. Städt. Baudirektor

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Burgwall 14
44122 Dortmund

Planverfasser:
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstr. 34, 44139 Dortmund
☎ 0231 557114-0 🖷 0231 557114-99
eMail: info@planquadrat-dortmund.de