Begründung

zum

Bebauungsplan Ev 145

„Bayrische Straße“

Inhaltsverzeichnis:

1.	**Plangebiet**	**3**
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Bestandssituation und Umgebungsnutzung	3
2.	**Planungsanlass, Planungsziele, Planungszwecke**	**4**
3.	**Planungsrechtliche Situation**	**5**
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Darstellung des Flächennutzungsplanes	5
3.3	Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Nord	5
3.4	Bauplanungsrecht	5
4.	**Plankonzept**	**6**
5.	**Art und Maß der baulichen Nutzung**	**7**
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	8
5.3	Bauweise	9
5.4	Baugestalterische Festsetzungen	9
6.	**Verkehr**	**9**
7.	**Umweltbelange**	**11**
7.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	11
7.2	Eingriffsregelung	12
7.3	Lärmschutz	13
7.4	Altlasten	14
7.5	Methanausgasungen	14
8.	**Ver- und Entsorgung**	**14**
8.1	Gas, Wasser, Strom	14
8.2	Schmutzwasser	15
8.3	Niederschlagswasser	15
9.	**Sonstige Belange**	**15**
10.	**Städtebauliche Zahlenwerte**	**16**
11.	**Kosten**	**16**

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ev 145 „Bayrische Straße“ liegt im Stadtbezirk Dortmund-Eving südlich der Bayrischen Straße zwischen der Badischen und der Preußischen Straße. Er umfasst die Grundstücke Gemarkung Eving, Flur 4, Flurstücke 366, 367, 368, 732, 1044, 1049, 1219, 1220, 1246 und 1247, die insgesamt eine Größe von ca. 12.350 m^2 aufweisen.

1.2 Bestandssituation und Umgebungsnutzung

Der Standort liegt direkt an der Bayrischen Straße und ist über diese auch verkehrlich und technisch angebunden. Aufgrund einer Bushaltestelle in Höhe der privaten Grünfläche, die von drei Buslinien angefahren wird, ist die Erreichbarkeit auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sichergestellt.

Die Bayrische Straße ist eine Hauptverbindungsstraße im Stadtbezirk und verbindet die „Neue Evinger Mitte“ im Westen mit den Wohngebieten im östlichen Eving und der Derner Straße bzw. der Walther-Kohlmann-Straße als eine Haupteinfallstraße in die Dortmunder City.

Die Umgebung ist weitgehend geprägt von Wohnnutzungen. Während nördlich des Geltungsbereiches und jenseits der Bayrischen Straße öffentliche Grünflächen und eine Kirche liegen, grenzen an den übrigen Seiten Reine und Allgemeine Wohngebiete direkt an das Plangebiet. Lediglich entlang der Bayrischen Straße findet man neben dem Wohnen weitere mischgebietstypische Nutzungen wie Gastronomie, kleine Läden oder Büros vor.

Das Plangebiet selbst wird im Wesentlichen gewerblich genutzt, im Südosten gibt es auch Wohn- und Dienstleistungsnutzungen. Neben einem kleineren Rewe-Markt mit ca. 800 m^2 Nutzfläche wird das Ladenlokal Bayrische Straße 179 heute durch den „Grand-Markt“ genutzt, einem Spezialanbieter von Lebensmitteln insbesondere für ein russisches Kundenklientel mit einer Nutzfläche von rund 1.000 m^2. Zwischen diesen beiden Handelseinrichtungen liegt das ehemalige Gasthaus „Grüne Tanne“, das seit einigen Jahren leer steht. Für das Gebäude wurde eine Abrissgenehmigung erteilt. An der Ecke Bayrische Straße / Badische Straße befindet sich eine Tankstelle. Die nicht bebauten Flächen werden vorwiegend als Stellplatzfläche für die vorhandenen Einzelhandelsmärkte genutzt. Eine Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand begrenzt die Stellplätze zur Bayrischen Straße.

Südöstlich des Grand-Marktes schließt sich eine mehrgeschossige Straßenrandbebauung an, in der sich neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnungen in den Obergeschossen befinden. Die rückwärtigen Grundstücksteile in diesen Bereichen sind Hausgärten.

2. Planungsanlass, Planungsziele, Planungszwecke

Der Einzelhandelsstandort an der Bayrischen Straße ist ein gewachsener und etablierter Versorgungsbereich in Eving und übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für die östlichen Evinger Wohngebiete. Schon seit längerer Zeit gibt es ein Interesse der örtlichen Anbieter, die vorhandenen Läden zu erweitern und auf heute übliche Standards (größere Verkaufsflächen, erweitertes Stellplatzangebot etc.) zu modernisieren.

Das Nahversorgungskonzept der Stadt Dortmund kommt zu dem Ergebnis, dass eine maßvolle Erweiterung des Angebotes den Stadtbezirk insgesamt stärkt, ohne andere Versorgungsbereiche in der Umgebung zu schwächen. Hinzu kommt, dass es im Umfeld der Bayrischen Straße keinen adäquaten Alternativstandort für Nahversorger gibt und somit für die Anbieter nur eine Erweiterung am bestehenden Standort in Frage kommt.

Diese Tatbestände werden im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund aufgenommen, indem der Bereich zwischen Badischer und Preußischer Straße neben dem Marktplatz an der Bayrischen Straße als weiteres Quartiersversorgungszentrum in Eving dargestellt ist. Dies entspricht der realen Situation vor Ort und ermöglicht auch in Zukunft die Ansiedlung bzw. Erweiterung von nahversorgenden Einzelhandelsbetrieben.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Standortes geschaffen und ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Einzelhandel in Verbindung mit anderen gemischten Nutzungen für die Zukunft sichergestellt. Für den zentralen Bereich wird ein Sondergebiet für nahversorgenden Einzelhandel festgesetzt. Zwei Entwicklungspole zwischen der Badischen Straße und dem bestehenden Grand-Markt ermöglichen die Ansiedlung von zwei Märkten, die durch eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.350 m^2 bzw. 1.150 m^2 in ihrer Ausdehnung begrenzt sind. Östlich des Grand-Marktes wird der gemischt genutzte Bereich in seinem Bestand gesichert. Entlang der Preußischen Straße besteht die Möglichkeit einer baulichen Ergänzung.

Der Konsultationskreis für Einzelhandel beurteilt die vorgesehene Festigung und Erweiterung des Nahversorgungsstandortes Bayrische Straße in seiner Bewertung vom 05.08.2004 positiv. Der empfohlenen Verkaufsfläche von insgesamt 2.500 m^2 wird mit den Festsetzungen entsprochen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt - Oberbereich Dortmund – westlicher Teil stellt den Planbereich als "'Allgemeinen Siedlungsbereich" dar. In „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ sind nahversorgende Einzelhandelsbetriebe zulässig und gewollt. Ein Widerspruch zu den Darstellungen des Regionalplanes besteht somit nicht.

3.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der seit dem 31.12.2004 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund enthält für den Planbereich an der Bayrischen Straße neben der Darstellung „Wohnbaufläche“ die ergänzende Darstellung „Quartiersversorgungszentrum“. Quartiersversorgungszentren sind für die Ansiedlung von nahversorgenden Einzelhandelsbetrieben wie zum Beispiel einem SB-Markt oder einem Discounter vorgesehen, um den Bedarf der Wohnbevölkerung in der Umgebung nach Gütern des täglichen Bedarfs zu decken. Damit kann der Standort in Zukunft seine Versorgungsfunktion in einer optimierten und erweiterten Weise übernehmen.

3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Nord

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund-Nord vom 30.11.1990.

3.4 Bauplanungsrecht

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich). Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Aufgrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelsbetriebe (in der Summe mehr als 700 m^2 Verkaufsfläche) besteht bei der angestrebten Entwicklung (Verkaufsfläche bis zu 2.500 m^2) ein Planerfordernis.

4. Plankonzept

Das Plangebiet lässt sich in den Entwicklungsbereich zwischen Grand-Markt und Badischer Straße und einen bestandsorientierten Bereich südöstlich des Grand-Marktes bis zur Preußischen Straße unterteilen.

Der Entwicklungsbereich besteht aus zwei Polen, die aufgrund der eigentumsrechtlichen Trennung voneinander unabhängige Bauabschnitte bilden können und sollen. In den Sondergebietsbaufeldern 1 und 2 wird innerhalb der dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Ansiedlung von zwei Märkten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m^2 bzw. 1.150 m^2 ermöglicht. Damit besteht in beiden Baugebieten die Möglichkeit, entweder einen Vollsortimenter oder einen Discounter anzusiedeln und/oder die bestehenden Märkte auf eine zeitgemäße und marktfähige Größe zu erweitern. Mit der Begrenzung der Verkaufsflächenzahl wird gleichzeitig sichergestellt, dass von dem Quartiersversorgungszentrum keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Eving ausgehen.

Entlang der Bayrischen Straße fassen mehrgeschossige Gebäude den Straßenraum. Während im SO1-Gebiet in der zweiten Etage Sozialräume untergebracht werden können, findet im SO2-Gebiet die straßenbegleitende, mehrgeschossige Bebauung südöstlich angrenzend mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen ihre Fortsetzung.

Die Ausdehnung der Baufelder berücksichtigt die im Plangebiet vorhandenen, schützenswerten Bäume und Grünflächen.

Die Stellplatzanlage für die Märkte befindet sich zwischen den Baufeldern und ermöglicht bei einer gemeinsamen Nutzung je nach Ausnutzung der Baufelder mit Gebäuden die Anordnung von maximal 90 Stellplätzen. Ein Pflanzgebotschlüssel von einem großkronigen, einheimischen, standortgerechten Laubbaum pro fünf Stellplätzen wird vorgegeben. Die Stellplatzanlage wird gegliedert durch eine private Grünfläche und dem angrenzenden, schützenswerten Baumbestand und nimmt so die bestehenden Grünstrukturen in der Örtlichkeit auf.

Die städtebaulich sinnvolle Orientierung der Baukörper zur Bayrischen Straße wird mit der Festsetzung von Baulinien an den städtebaulich bedeutsamen Eckpunkten und einer entsprechenden Anordnung der Baufelder erreicht. Aufgrund der südlich angrenzenden Wohnbebauung sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze, gestaltender Bepflanzung sowie entsprechender Vorrichtungen an den neu errichteten Gebäuden notwendig.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es drei unterschiedliche bauliche Nutzungsarten.

Der südöstliche Bereich wird als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden gem. §1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Dies entspricht dem heutigen Bestand.

Die übrigen Flächen sind unterteilt in einen SO1- und einen SO2- Bereich. Ausgangspunkt für beide Sondergebiete ist der nahversorgende Einzelhandel, der in beiden Bereichen ermöglicht werden soll. Die geplanten Vorhaben mit einer maximalen Verkaufsflächen von insgesamt 2.500 m^2 fallen unter den Tatbestand der Großflächigkeit gem. §11 Abs. 3 BauNVO, wonach eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet erforderlich wird. Die unter § 1 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommene genauere Differenzierung des nahversorgenden Einzelhandels als SB-Lebensmittel-Vollsortimenter, Getränkemarkt, Drogeriemarkt und/oder Lebensmittel-Discountmarkt ist hinreichend genau. Auf die ergänzende Festsetzung z.B. von Warengruppen kann verzichtet werden.

Zusätzlich wird der Anteil zentrenrelevanter Sortimente wie zum Beispiel Haushaltswaren auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Diese Festsetzungen haben zum Ziel, zentrenrelevante Angebote, die zum Beispiel die Entwicklung der „Neuen Evinger Mitte“ beeinträchtigen könnten, auszuschließen und damit zu gewährleisten, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt die Umnutzung in andere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Auswirkungen (z.B. Haushaltswaren, Textilien, Schuhe) ausgeschlossen ist. Die Versorgungszentren im Umfeld werden somit nicht beeinträchtigt.

Die Ergänzung der möglichen Nutzungsarten um mischgebietstypische Nutzungen, die im SO2- Gebiet für die Obergeschosse zulässig sind, erklärt sich aus dem südöstlich angrenzenden Bestand. Durch die Mehrgeschossigkeit werden die Ausprägung einer Gebäudefront im Einmündungsbereich des Alten Heidewegs auf die Bayrische Straße erreicht und weitere mischgebietstypische Nutzungen in den Obergeschossen ermöglicht. Der öffentliche Straßenraum wird baulich gefasst. Zudem wird die südlich angrenzende Wohnbebauung vor Lärmemissionen des Straßenverkehrs auf der Bayrischen Straße geschützt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Mit Ausnahme der Eingrünungen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze, der privaten Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand zwischen den beiden Baufeldern in den SO-Bereichen sowie den rückwärtigen Grundstücksteilen im Mischgebiet wird ein Großteil der Fläche durch bauliche Anlagen sowie Stellplatzanlagen, Zufahrten und Anlieferungsbereiche ausgenutzt. Dementsprechend sind die Grundflächenzahlen (GRZ) in den Sondergebieten mit 0,9 und 0,8 sehr hoch angesetzt. Lediglich im Mischgebiet liegt die GRZ mit 0,6 niedriger und damit auch innerhalb der in §17 BauNVO angegebenen Obergrenzen.

In den Sondergebieten ist diese hohe Ausnutzung der Grundstücke die Voraussetzung für eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung als Einzelhandelsstandort. Die zur Verfügung stehenden Flächen bewegen sich an der unteren Grenze dessen, was benötigt wird, um die angedachten zwei Märkte mit samt den Stellplätzen und Zulieferungsbereichen unterzubringen. Hinzu kommt, dass bereits heute der Bereich weitgehend versiegelt ist und Eingriffe in Natur und Landschaft – insbesondere in den Bodenhaushalt – im Sinnes des Gesetze nicht vorliegen (vgl. Kapitel 7.2).

Die Geschossigkeit wird im SO1-Gebiet auf ein bis zwei Vollgeschosse begrenzt. Im SO2-Gebiet ist entlang der Bayrischen Straße zwingend dreigeschossig zu bauen, im rückwärtigen Bereich ist hingegen nur eine eingeschossige Bebauung zulässig. Die baulichen Anlagen innerhalb des Mischgebietes müssen zwei- bis dreigeschossig sein.

Die Ein- bis Zweigeschossigkeit innerhalb des SO1-Gebietes ermöglicht die Unterbringung zum Beispiel von Sozialräumen eines Lebensmittelmarktes in einem Staffelgeschoss und hat außerdem zum Ziel, den Straßenraum in der Fortführung der Straßenrandbebauung an der Bayrischen Straße zu fassen. Einen ähnlichen Zweck verfolgt auch die zwingende Dreigeschossigkeit im SO2-Gebiet, wobei diesem Bereich aufgrund der Einmündung des Alten Heideweges, dem Abschluss einer Sichtachse von dieser Straße aus kommend nach Süden sowie als bauliches Gegengewicht der zentralen Grünfläche eine besondere Bedeutung zukommt. Zudem ist die südöstlich angrenzende Straßenrandbebauung ebenfalls dreigeschossig und schließt derzeit durch die leerstehende „Grüne Tanne“ an der genannten Grünfläche ab. Die Eingeschossigkeit im rückwärtigen Bereich ermöglicht eine durchgehende Erdgeschossnutzung als Ladenfläche., während die Zwei- bis Dreigeschossigkeit im Mischgebiet das abnehmende Nutzungsmaß an der Preußischen Straße berücksichtigt und deshalb flexibler gestaltet ist.

In beiden Baugebieten werden an den städtebaulich bedeutsamen Eckpunkten Baulinien festgesetzt, um eine Ausrichtung der Baukörper zur Bayrischen Straße sicherzustellen.

5.3 Bauweise

Die Bauweise ist weitgehend frei gestellt, um die Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet nicht unnötig einzuschränken. Aus Gründen des Nachbarschutzes ist an der östlichen Grenze des Flurstücks 1219 bzw. den westlichen Grenzen der Flurstücke 366 und 1220 grenzständig zu bauen. Somit kann der vorhandene „Grand-Markt" in seinem Bestand gesichert bzw. bei einem möglichen Neubau in seiner heutigen Ausdehnung entlang der Nachbargrenze wieder aufgebaut werden. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des SO2-Gebietes im Einmündungsbereich des Alten Heidewegs in die Bayrische Straße wird für dieses Baugebiet darüber hinaus geschlossene Bauweise festgesetzt.

5.4 Baugestalterische Festsetzungen

Hinsichtlich gestalterischer Elemente (z.B. Dacheindeckung, Putz) weist die Umgebung keine eindeutige Prägung auf, so dass die Materialwahl bei den baulichen Anlagen dem Investor überlassen bleiben kann, jedoch sind die Außenfassaden in Mauerwerk oder Putz zu errichten. Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität entlang der Bayrischen Straße sind die Fassaden zum Straßenraum durch regelmäßige Fensterelemente zu untergliedern und auf mindestens einem Drittel der Gesamtlänge durch Fenster zu öffnen. Für die straßenorientierte Seite des SO2-Gebietes und das Mischgebiet wird darüber hinaus die Dachform als Satteldach festgesetzt. Damit wird die Dachform des benachbarten Bestandes aufgenommen. Die Traufhöhe von 8 Metern über dem Niveau der Bayrischen Straße im SO1-Gebiet ermöglicht ein Staffelgeschoss für die Unterbringung von Sozialräumen und betont die Raumkante an der Bayrischen Straße

6. Verkehr

Der Geltungsbereich ist durch seine Lage direkt an der Bayrischen bzw. Badischen Straße verkehrlich angebunden. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan auch lediglich einige Einfahrtbereiche von den angrenzenden Verkehrsflächen zu den Baugebieten fest. Öffentliche Verkehrsflächen müssen nicht festgesetzt werden.

Die Stellplatzanlagen sollen in Anlehnung an die bestehende Situation sowohl von der Badischen Straße aus in beiden Richtungen als auch von der Bayrischen Straße in eine Richtung angefahren werden können. Die bestehende Zufahrt von der Badischen Straße aus wird aufgenommen. Über diese Zufahrt können Kunden sowohl von Westen als auch von Osten über die Bayrische Straße kommend die Stellplatzanlage direkt anfahren. Außerdem kann der Markt über diese Zufahrt beliefert werden. Darüber hinaus gibt es eine Zu- bzw. Ausfahrtmöglichkeit zwischen der privaten Grünfläche und der „Grünen Tanne", die von der Bayrischen Straße von Westen kommend bzw. nach Osten fahrend („rechts rein - rechts raus") genutzt werden kann.

Eine weitere Zufahrt von der Bayrischen Straße westlich der privaten Grünfläche ist möglich, wird aber nicht explizit festgesetzt. Im Rahmen der Baugenehmigung muss sichergestellt werden, dass eine solche Zufahrt so gestaltet wird, dass der Verkehr im Kreuzungsbereich zwischen der Bayrischen Straße und dem Alten Heideweg nicht gefährdet wird.

Aufgrund der ausgewogeneren Verteilung des Zu- und Abfahrtverkehrs werden die Maßnahmen auch bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens insgesamt zu einer Verbesserung der Verkehrssituation vor Ort führen, da der Gesamtbereich baulich geordnet wird. Maßnahmen im Straßenraum der Bayrischen Straße sind nicht notwendig, da die Verkehrsströme im Vergleich zur bestehenden Situation zwar leicht verstärkt, aber in ihren Richtungsbeziehungen nicht wesentlich verändert werden. Eine gesonderte Verkehrsuntersuchung ist aus diesem Grund nicht notwendig.

Die erforderlichen Stellplätze für die beiden Märkte können zwischen den beiden Entwicklungspolen (Baufeldern) angeordnet werden. Die Hauptfahrgassen sollten mindestens in einer Breite von 7 Metern angelegt werden, um die hindernisfreie Zufahrt für die Feuerwehr sicherzustellen. Eine grenzenüberschreitende, gemeinsame Nutzung des Zwischenraums mit Überfahrt würde zu einer optimalen Ausnutzung der Fläche führen und je nach Bebauung bis zu 90 Stellplätze ermöglichen. Grundsätzlich ist aber auch eine unabhängige Nutzung der beiden Entwicklungsbereiche möglich. Dies würde jedoch eine Reduzierung der Stellplätze pro Markt auf maximal 50 bzw. 40 Stellplätze bedeuten.

Notwendig nach der Stellplatzverordnung (VVBauONRW, Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) ist ein Stellplatz je 10 – 30 m² Verkaufsfläche. Bei einer Ausschöpfung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² würde der rechnerische Mindestwert an Stellplätzen (83) leicht überschritten werden. Aufgrund des nahversorgenden Charakters der Märkte erscheint die Ansetzung der erforderlichen Stellplätze an der unteren Grenze der Richtzahlen sachgerecht. Das Stellplatzangebot für die Märkte ist somit ausreichend.

Im Mischgebiet werden die erforderlichen Stellplätze jeweils auf den Grundstücken untergebracht. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht notwendig.

Das Plangebiet ist mit den Buslinien 410, 411 und 412 zu erreichen. Die Busbaltestelle „Grüne Tanne“ in Höhe der privaten Grünfläche bindet das Plangebiet direkt an das öffentliche Nahverkehrsnetz an und kann auch bei einer Neuentwicklung des Gebietes am jetzigen Standort verbleiben.

7. Umweltbelange

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der BauGB-Novelle 2004 (EAG-Bau) werden grundsätzlich alle Bauleitpläne umweltprüfpflichtig. Gemäß § 233 Abs. 1 i.V.m. § 244 Abs. 1 BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNA 213-1) sind Verfahren, die vor Inkrafttreten der Änderung eingeleitet wurden, nach altem Recht fortzuführen, wenn Sie vor dem 20.07.2006 abgeschlossen sind. Dies trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan zu, eine Umweltprüfung nach neuem Recht kann somit unterbleiben.

Nach altem, für den Bebauungsplan gültigem Recht muss jeder Bebauungsplan hinsichtlich der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Vorschriften des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) untersucht werden. Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ist es erforderlich, anhand der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen die UVP-Pflicht eines bauplanungsrechtlichen Vorhabens festzustellen.

Die festgesetzten Sondergebiete für nahversorgenden Einzelhandel sind nach der Anlage 1 zum UVPG innerhalb der dort unter der Nr. 18 genannten Bauvorhaben als Bau eines Einkaufzentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes bzw. eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes nach Nr. 18.6 einzustufen. Für solche Bauprojekte ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben 5.000 m² zulässige Geschossfläche überschreitet. Unterhalb dieses Schwellenwertes ist ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen. Durch sie ist festzustellen, ob eine UVP-Pflicht für das konkrete Vorhaben aufgrund seiner umweltrelevanten Auswirkungen gegeben ist oder nicht.

Der Bebauungsplan sieht zwei Märkte mit insgesamt bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche vor, die Geschossfläche liegt unter 5.000 m².

Die damit erforderliche Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durch das Umweltamt der Stadt Dortmund durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes unterbleiben kann. Die erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen werden unabhängig hiervon z.B. durch die Sicherung schützenswerter Bäume im Bebauungsplan berücksichtigt.

7.2 Eingriffsregelung

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG NW). Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NRW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Verursacher des Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen - § 19 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 und § 5 LG NRW).

Durch § 21 BNatSchG wird das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht geregelt. Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1a Abs. 3 BauGB.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB sowie § 21 Abs. 2 BNatSchG sind auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Dies trifft auf den vorliegenden Fall zu, da es sich bei dem Plangebiet um einen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich handelt. Somit wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ev 145 kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst.

7.3 Lärmschutz

Bei der Betrachtung der Emissionen sind Vorbelastungen durch den Straßenverkehrslärm der Bayrischen Straße und der direkt durch die Planung innerhalb des Geltungsbereichs verursachte Lärm zu unterscheiden. Durch die Planung verändert sich zum Einen die Lärmausbreitung von der Bayrischen Straße zu den südlichen Wohnquartieren, zum Anderen entstehen zusätzliche Lärmemissionen insbesondere durch den Ladenbetrieb sowie die Nutzung der Stellplatzanlagen. Letzteres ist Gegenstand einer schalltechnischen Betrachtung gewesen, aus der auch die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen hervorgehen (vgl. Brauns Hoppe Brenker: Gutachten zum Schallschutz).

Durch die Stellung der baulichen Anlagen wird indirekt erreicht, dass die Schallausbreitung von der Bayrischen Straße nach Süden gegenüber der heutigen Situation verringert wird. Im Vergleich zum bestehenden Markt östlich der Tankstelle hat der längs zur Bayrischen Straße ausgerichtete neue Markt auf dem Tankstellengrundstück eine bessere Abschirmwirkung nach Süden als das Bestandsgebäude. Diese Abschirmwirkung bezieht sich jedoch lediglich auf die vorhandene Vorbelastung durch die Bayrische Straße und kann damit nur als künftiger positiver Nebeneffekt der Planung gewertet werden. Für das Planverfahren relevant ist daher ausschließlich die Untersuchung der Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sowie der Emissionen, die vom Plangebiet ausgehen.

Ein Abrücken von lärmempfindlichen Nutzungen und damit eine Zuordnung der Baugebiete, die schädliche Umwelteinwirkungen auf vorwiegend dem Wohnen dienende Gebiete gemäß §50 BImSchG vermeidet, ist aufgrund der Bestandssituation und der Flächenentwicklung im Innenbereich nicht möglich. Aus diesem Grund muss eine mögliche wesentliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts im WA bzw. 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im MI) durch aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Die Stellplatzanlage des neuen Versorgungszentrums sowie der Ladenbetrieb verursachen gegenüber dem Ist-Zustand für die angrenzenden Wohngebiete außerhalb des Geltungsbereiches zusätzliche Lärmemissionen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können insbesondere für das südlich angrenzende, planungsrechtlich als WA einzuordnende Wohngebiet nur eingehalten werden, wenn aktive Lärmschutzmaßnahmen hierfür festgesetzt werden. Daher müssen die Anlieferungszonen der Gebäude in den Sondergebieten baulich eingehaust werden, schallgedämmte Kühl- und Lüftungsaggregate sowie ebene Fahrbahnbeläge zum Einsatz kommen und die Anlieferungs- und Stellplatzverkehre auf den Tageszeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr beschränkt werden. Zusätzlich ist an der südwestlichen Grenze des Flurstückes 1049 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m zu errichten. Die in einen Teilbereich dort vorhandene Stahlbetonmauer kann hierzu einbezogen werden, wenn sie mit einem Aufsatzelement (Gewicht > 10 kg/m²) bis auf 2,0 m erhöht wird. Unmittelbar daran anschließend ist der an der südwestlichen Grenze der Flurstücke 1247 und 1219 vorhandene, im Mittel ca. 1,5 m hohe Wall durch eine Lärmschutzwand auf eine Höhe von 2,2 m zu erhöhen. Bezugshöhe ist die Ausbauhöhe der jeweils vorgelagerten Stellplatz- oder Freifläche.

Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches sind hinsichtlich der planungsbedingten Lärmbelastung differenziert zu betrachten. Während die rückwärtigen, nach Süden ausgerichteten Grundstücksbereiche deutlich unter den Orientierungswerten der DIN 18005 bleiben, sind die Gebäudefronten, die unmittelbar an die Bayrische Straße angrenzen, einer erhöhten Vorbelastung ausgesetzt, können jedoch aufgrund ihrer Lage nicht durch aktive Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden. Deshalb werden dort für alle Neu-, Um- und Erweiterungsbauten passive Lärmschutzmaßnahmen als technische Vorkehrungen zur Einhaltung der vorgeschriebenen Innenschallpegel festgesetzt. Je nach Grundrissgestaltung, Fassadengliederung bzw. Größe der Absorptionsfläche können durch die Verwendung schallschützender Außenbauteile, wie z.B. den Einsatz von Schallschutzfenstern, die Orientierungswerte innerhalb der Räumlichkeiten eingehalten werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die konkrete Einhaltung der vorgeschriebenen Innenschallpegel nachzuweisen. Ein Anbringen von offenen Balkonen beispielsweise wäre damit aus Immissionsschutzgründen dort nicht zulässig.

7.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches ist an der Ecke Bayrische Straße / Badische Straße (Flurstück 1044) in der Karte der Altstandorte und Altablagerungen des Umweltamtes der Stadt Dortmund (Stand September 2000) ein Tankstellenstandort dargestellt. Dies entspricht der momentanen Nutzung. Der Standort ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

In diesem Bereich ist mit lokalen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Im Zuge nachfolgender baurechtlicher Genehmigungsverfahren behält sich das Umweltamt der Stadt Dortmund vor, planungs- und nutzungsspezifische Untersuchungen des Untergrundes und Maßnahmen der Bodensanierung zu fordern.

7.5 Methanausgasungen

Die Karte der potenziellen Methanaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand 01/99) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche mit unterschiedlicher Austrittwahrscheinlichkeit. Der Planbereich liegt in der Zone 1, in der Methangasaustritte wenig wahrscheinlich sind und keine Nutzungs- bzw. bauliche Einschränkungen zu beachten sind.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Gas, Wasser, Strom

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung des Gebietes kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze der örtlichen Versorger in der Bayrischen, Badischen und Preußischen Straße sichergestellt werden.

8.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der beiden Märkte wird über den vorhandenen Kanal in der Bayrischen Straße abgeleitet. Im Lebensmittel-Frischemarkt (Fleisch, Wurst und Käse) wird ein Fettabscheider zwischengeschaltet.

8.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Grundstücken kann über die öffentliche Mischkanalisation abgeleitet werden, da die Grundstücke bereits baulich genutzt werden und die Vorschriften des § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVNW S. 926, SGV NW 77) - dezentrale Versickerung, Verrieselung oder Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer – nicht greift. Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung müssen deshalb auch nicht untersucht werden.

9. Sonstige Belange

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes und im Umgebungsbereich befinden sich keine in die Denkmalliste der Stadt Dortmund eingetragenen unbeweglichen Denkmale. Ebenso liegen keine Erkenntnisse vor, dass es sich hier um einen bodenarchäologisch relevanten Bereich handelt.

Bergbau

Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass es sich bei dem Plangebiet um einen vom Bergbau beeinträchtigten Bereich handelt.

Leitungs- und Wegerechte

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden Bayrische Straße 173 und 179 wird ein Leitungsrecht zugunsten des städtischen Versorgungsbetriebes festgesetzt. Es dient der Sicherung der in diesem Bereich bestehenden Anlagen zur regionalen Stromversorgung. Arbeiten wie Grabungen, Aufschüttungen oder Baumpflanzungen, die den Bestand der Versorgungsanlagen gefährden, sind unzulässig bzw. rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Auf dem Flurstück 1219 besteht ein im Grundbuch eingetragenes Wegerecht zugunsten des Eigentümers des östlich angrenzenden Flurstücks 1220. Dieses Wegerecht wird von der Planung nicht berührt, da eine ausreichende Zufahrtbreite von drei Metern zwischen der südlichen Flurstücksgrenze und der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Planung sichergestellt ist. Auf eine gesonderte Darstellung des Wegerechtes im Bebauungsplan kann somit verzichtet werden.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Plangebietes		**12.350 m²**
davon:		
Sonderbauflächen		8.400 m²
davon überbaubar	4.380 m² (52%)	
Gemischte Bauflächen		2.680 m²
davon überbaubar	1.360 m² (51%)	
Ausgewiesene Grünflächen		1.270 m²

11. Kosten

Durch den Bebauungsplan Ev 145 – Bayrische Straße - entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, 10.04.2005

Ostholt
Ltd. städtischer Verwaltungsdirektor

61/4-3

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 08.06.2006 beschlossen, diese Begründung nach § 233 Abs.1 und § 244 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III FNA 213-1) in Verbindung mit § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III FNA 213-1) dem Bebauungsplan Ev 145 – Bayrische Straße - beizufügen.

Dortmund, den

Abteilungsleiter