B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Ev 146

- östlich Zum Holz -

...

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

4. Art der baulichen Nutzung

5. Verkehrliche Erschließung

6. Umweltbelange
6.1 Lärmschutz
6.2 Altlasten
6.3 Methanausgasungen
6.4 Naturschutz und Landespflege

7. Ver- und Entsorgung

8. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der ehemaligen Brotfabrik Peine, Gemarkung Eving, Flur 1, Flurstücke 562, 564 – 567, 769 und 770, südlich Bergstraße, östlich der Straße Zum Holz im Stadtbezirk Dortmund-Eving.
Das ca. 0,7 ha große Grundstück und die aufstehenden Gebäude sind z. Z. ungenutzt und machen einen durchweg negativen Eindruck.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine qualitätsverbessernde, nachhaltige städtebauliche Entwicklung (s. § 1 (5) BauGB) und Folgenutzung des Brachgeländes östlich der Straße „Zum Holz“ erreicht werden. Das ehemalige gewerblich genutzte Grundstück befindet sich inmitten eines Wohngebietes. Abschnitte der südlichen und nördlichen Straßenrandbebauung der Bergstraße vermitteln den Charakter eines „Versorgungsbandes“ mit diversen Dienstleistungen und Einzelhandelsgeschäften, die überwiegend dem Wohnquartier dienen.

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes der ehemaligen Brotfabrik Peine hatte die Absicht, auf dem Gelände Einzelhandel zu realisieren (Lidl, Aldi o. ä.). Gemäß den Vorgaben des Masterplanes Einzelhandels der Stadt Dortmund ist bei Ansiedlungen im Quartierversorgungszentrum (Nahversorgungszentrum) die Betriebsdimensionierung an der Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums (hier: Evinger Mitte) auszurichten, d. h. die übergeordnete Versorgungsfunktion der Evinger Mitte darf nicht durch Kaufkraftabflüsse beeinträchtigt werden. Außerdem sollen in Wohngebieten nur Nahversorgungseinrichtungen (hier: Einzelhandel) mit ergänzendem Charakter realisiert werden. Es dürfen keine deutlichen Überschneidungen mit dem Naheinzugsbereich eines benachbarten Zentrums auftreten. Im Mai 2006 ist ein Gutachten erstellt worden, speziell zu dem Ansiedlungsvorhaben auf dem Grundstück der ehemaligen Brotfabrik (gutachterliche Stellungnahme zum Ansiedlungsvorhaben eines Lebensmittelmarktes an der Bergstraße im Stadtbezirk Eving, Dr. Hesse und Partner GmbH, Mai 2006).

Das Fazit des Gutachtens ergibt eindeutig, dass das ergänzende Nahversorgungsangebot als überdurchschnittlich gut zu bewerten ist. Zum einen weisen die Einzelhandelsstrukturdaten des Stadtbezirks Eving für das Segment Nahrungs- und Genussmittel – insbesondere unter Berücksichtigung geplanter Bestandsveränderungen in den Evinger Zentren – keine freien Kaufkraftpotenziale auf, zum anderen sind aufgrund der räumlichen Nähe Beeinträchtigungen zu erwarten. Somit soll eine Ergänzung des Nahversorgungsangebotes nur an der Bergstraße (Straßenrandbebauung) im angemessenen Rahmen (ca. 400 bis 500 m² Verkaufsfläche) erfolgen.

Südlich und nördlich der Bergstraße hat sich eine Bau- und Nutzungsstruktur entwickelt, die sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch deren Versorgungsbedürfnissen zu Gute kommt; d.h. im Straßenrandbereich der Bergstraße, in den Untergeschossen der Gebäude befinden sich Geschäfte mit Nahversorgungssortimenten des täglichen und mittleren Bedarfes und Dienstleistungen, ab den ersten Geschossen befinden sich in den Gebäuden Wohnungen.

. . .

Der anschließende Siedlungsraum hinter der Straßenrandbebauung dient ausschließlich dem Wohnen. Die diversen Geschäfte an der Bergstraße werden durchweg von der Straße aus angeliefert. Den Kunden dient ausschließlich die Bergstraße als Parkfläche. Die Anwohner im rückwärtigen Bereich werden somit nicht durch den Verkehrslärm „separater Kunden bzw. Anlieferparkplätze“ in ihrer Wohnumgebung belästigt oder gestört.

Dementsprechend soll auch im Plangebiet östlich Zum Holz die Ergänzung der Versorgungseinrichtung nur im Bereich der Bergstraße erfolgen (Geschäfts- und Wohnhaus). Im rückwärtigen Gelände ist eine Ergänzung des „beruhigten, durchgrünten“ Wohnens städtebauliches Ziel.
Der größere Siedlungsbereich zwischen Bergstraße, der Güterverkehrsstrecke der Deutschen Bahn und der Evinger Straße bietet der dort lebenden Bevölkerung aufgrund unterschiedlicher Wohnformen, gemischter, abwechslungsreicher Kubatur der Gebäude, auf großen und kleineren Grundstücken sowie der diversen Grün- und Sportflächen einen Lebensraum von hoher Wohnqualität, die durch das Plangebiet optimal ergänzt werden kann.

Um die zuvor beschriebenen Prämissen der Planung konsequent umzusetzen,
hier: -Wohn- und Geschäftshaus an der Bergstraße
- Wohnen im Hintergelände
ist es notwendig und sinnvoll, bestimmte störende Nutzungen auszuschließen.
Dies gilt insbesondere für Tankstellen, die mit ihrem speziellen Geschäftsbetrieb bis spät in die Nacht das Wohnen an der Bergstraße bis in das Hintergelände hinein erheblich durch Verkehrslärm und Abgase beeinträchtigen würden.
Ebenso sollen Einzelhandelsbetriebe (mit den entsprechenden notwendigen Stellplätzen) nur im Bereich der Bergstraße und nicht im Hintergelände möglich sein. Sie würden auch unmittelbar an bestehendes und geplantes Wohnen grenzen und somit durch Verkehrsimmissionen die Anwohner stören.

Einzelhandelsbetriebe im rückwärtigen Bereich der Bergstraße würden durch impulsartige Lärmimmissionen des Kundenverkehrs und auch des Anlieferungsverkehrs das Wohnen erheblich stören. Hier sind vor allen Dingen An – und Abfahrgeräusche, Bremsgeräusche, Türenschlagen etc. zu erwähnen.

Aus diesem Grund schließt der Bebauungsplan Ev 146 durch Festsetzungen für das WA-Gebiet Tankstellen und im Hintergelände Einzelhandelsbetriebe aus.
Dies entspricht den Grundsätzen des § 1 BauGB (Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung etc.).

Da mit dem Grundstückseigentümer trotz aller Bemühungen bisher keine Einigung über die Folgenutzung der früheren Brotfabrik erzielt werden konnte, wurde lediglich ein „Einfacher Bebauungsplan (§ 30 BauGB)“ entwickelt, der für den Teilbereich an der Bergstraße als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ vorsieht, das die Möglichkeit einer Ergänzung des Nahversorgungsangebotes zulässt. Für den rückwärtigen Bereich wurden keine Nutzungen festsetzt sondern lediglich weiterer Einzelhandel ausgeschlossen.

Dem Wunsch des Grundstücksbesitzers, vorhandene Gebäudeabschnitte noch übergangsweise gewerblich zu nutzen, wird entsprochen.

. . .

Ziel ist es jedoch, in Anlehnung an Art und Maß der vorhandenen Nutzung der Umgebung, das Wohnquartier mit einer attraktiven Siedlung zu ergänzen. Attraktiv bezieht sich nicht nur auf die Bebauung an sich (diverse Haustypen und Wohnformen etc.) oder auf die Ergänzung vorhandener Infrastrukturen, sondern auch im Hinblick auf mögliche Einbindungen in die südlich gelegenen Grünbereiche.
So ist z. B. der „Buchenwald“ nur ca. 70 m vom Plangebiet entfernt; unmittelbar daran anschließend befinden sich begrünte Zonen rund um das Eckeystadion sowie das Biotop an der Evinger Straße nebst Kleingärten an der Güterbahnstrecke Deusen/Obereving.

Da der Bereich nach § 34 BauGB beurteilt wird, ist es weiterhin möglich, diverse Gebäude noch gewerblich zu nutzen (nicht störend).

3. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Aus Abwägungsgründen bezüglich der Zwischen- und Zielnutzung des Gebäudes (s. Punkt 2. Ziel und Zweck der Planung) gibt es kein differenziertes städtebaulich untermauertes Nutzungskonzept, sondern minimale Festsetzungen nach § 30 (3) BauGB.

4. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach der vorhandenen überwiegenden Nutzung (Wohnen plus Nahversorgung).

5. Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet von der Bergstraße aus

6. Umweltbelange

6.1 Lärmschutz

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurde ein fiktives Planungskonzept zugrundegelegt, das sich eng an der Realnutzung bzw. an den Zielvorstellungen der Stadtentwicklungsplanung im Bereich Bergstraße orientiert (siehe auch Aussagen bzw. Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund). Wie im Kapitel 2, Ziel und Zweck der Planung, schon ausführlich erwähnt und beschrieben, wird das Plangebiet dem „allgemeinen Wohnen“ zugeordnet und soll auch dementsprechend weiter entwickelt werden.
Auf diese sensible Nutzung „Wohnen“ bzw. „Allgemeines Wohngebiet“ ist die schalltechnische Untersuchung mit ihren Richtwerten abgestimmt.

Untersucht wurden die Verkehrslärmimmissionen die von der Bergstraße ausgehen (Straßenverkehrslärm), der Verkehrslärm einer möglichen Stellplatzanlage an der Bergstraße, hinter einem fiktiven Geschäfts- und Wohnhaus, die Lärmimmissionen der Güterbahnstrecke Deusen/Obereving (Schienenverkehrslärm) sowie die Lärmimmissionen verursacht vom Sportlärm des Eckey-Stadions.

Fazit ist, dass aufgrund von punktuellen Überschreitungen des Verkehrslärms im nördlichen und südöstlichen Plangebiet durch Bergstraße und Güterbahn bei zukünftiger Wohnbebauung Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen werden müssen. Eine Überschreitung der Richtwerte bezüglich des Verkehrslärms einer möglichen geplanten Stellplatzanlage ist nicht zu erwar-

. . .

ten. Das Gebäude an der Bergstraße wird unmittelbar dem Lärm der Straße ausgesetzt sein. Die Richtwerte werden deutlich überschritten und müssen hier ebenfalls durch entsprechende technische oder bauliche Maßnahmen auf die geltenden Orientierungswerte reduziert werden. Wegen der vorhandenen gewachsenen städtebaulichen Situation (typische Urbanisation in vielen vergleichbaren innerstädtischen Quartieren – Straßenrandbebauung dient der Nahversorgung im dahinterliegenden Bereich Wohnnutzung) soll dementsprechend ein Wohn- und Geschäftshaus die Baulücke an der Bergstraße schließen und damit gleichzeitig einer möglichen dahinter geplanten Bebauung als Lärmschutz dienen.

Aktiver Lärmschutz bzw. ein „Zurückweichen“ geplanter Bebauung von der Bergstraße weg, wäre ein „Bruch“ des städtebaulichen Ordnungsprinzips in dieser besonderen, vorher beschriebenen urbanen Situation und ist auch städtebaulich unerwünscht.
Dem Lärmschutz wird mit konsequenten passiven Maßnahmen (siehe textliche Festsetzungen) Rechnung getragen. Das erwähnte Lärmschutzgutachten liegt zu jedermanns Einsicht beim Planungsamt vor.

6.2 **Altlasten**

Das Plangebiet ist in der Karte der Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund (Stand: September 2004) nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

6.3 **Methanausgasungen**

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 1 dieser Karte. Danach sind Methanaustritte „wenig wahrscheinlich“ und Auswirkungen auf die ausgewiesene Nutzung nicht zu erwarten.

6.4 **Naturschutz und Landespflege**

Die durch die Planung ermöglichten Veränderungen der Gestalt und Nutzung der Grundflächen stellen keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen seltener oder geschützter Tiere im Planbereich.

Durch die derzeit vorhandenen baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen sind das lokale Kleinklima und die natürlichen Bodenfunktionen negativ vorgeprägt.

Die im Rahmen der Neuplanung vorgesehene stärkere Durchgrünung des Wohngebietes wird gegenüber der derzeitigen Situation sogar zu einer Verbesserung der ökologischen Wertigkeit führen.

Eine Ausgleichsregelung erfolgt unter Anwendung der Vorschriften des § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht.

7. **Ver- und Entsorgung**

Die Energieversorgung kann sowohl über das Erdgasnetz als auch teilweise durch regenerative Energiequellen (Erdwärme, Blockheizkraft etc.) erfolgen.

. . .

Das Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal Bergstraße/Zum Holz entsorgt. Ein hydrogeologisches als auch ein bodenmechanisches Gutachten werden Aufschluss geben, inwieweit eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

8. **Kosten**

Die Kosten werden im Rahmen des verwaltungsinternen Beteiligungsverfahrens ermittelt.

Dortmund, den 08.10.2007

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor