Begründung (Teil A)

zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan

VEP Hö 261 –Einkaufszentrum (EKZ) Höchstener Straße- Änderung Nr. 1

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Änderungsbereich
2. Ziele und Zwecke der Änderung
3. Umweltbelange
4. Entschädigungsansprüche
5. Kosten

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das Sondergebiet - Lebensmittelmärkte - mit Ausnahme des Pfarrer-Rüter-Weges (Planstraße A). Der Änderungsbereich liegt zwischen der Höchstener Straße im Süden, verläuft in nördliche Richtung bis südlich der Bebauung Eichhörnchenweg Nr. 18 (Flurstück 1263). Die nördliche Grenze umläuft die Stellplatzanlage. Östlich wird der Änderungsbereich begrenzt zwischen dem Lebensmittelmarkt und der Bebauung Höchstener Straße 4 in nördlicher Richtung bis zum Ballspielplatz.

2. Ziele und Zwecke der Änderung

Mit dem Abriss des über 100 m langen Flachdachgebäudes (Hs.-Nr. 360, 370 und 372) an der Wittbräucker Straße, eröffnet sich die Möglichkeit das Nahversorgungszentrum Dortmund-Höchsten aufzuwerten. Ziel ist es, ein Einkaufszentrum mit Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzung zu realisieren, das mit dem bestehenden Lebensmittelstandort an der Höchstener Straße räumlich und funktional verbunden wird. Der bestehende Lebensmitteldiscounter an der Höchstener Straße soll dabei zur Wittbräucker Straße verlagert werden, um den vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter im Bestandsgebäude zu erweitern.
Die planungsrechtliche Sicherung für den Discounter erfolgt durch den Bebauungsplan Hö 277. Der Konsultationskreis Einzelhandel empfiehlt, dass zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche eine Kaufkraftabschöpfung in den Sortimenten des periodischen Bedarfs in Höhe von 100 % nicht überschritten werden darf. Daraus ergibt sich eine Obergrenze der VK für Lebensmitteleinzelhandel von insgesamt ca. 3.000 m^2.
Durch die Umverlagerung und Erhöhung der Verkaufsflächen insgesamt wird die Reduzierung der Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 261 um 600 m^2 (von derzeit 2.400 m^2 auf 1.800 m^2) erforderlich.
Dadurch, dass die für den früheren Aldi zulässige Verkaufsflächenzahl für den Lebensmitteldiscounter von 1.200 m^2 vollständig in diesem Geltungsbereich entfällt, kann die maximale Verkaufsflächenzahl des Lebensmittelvollsortimenters (REWE) von derzeit planungsrechtlich zulässigen 1.200 m^2 auf 1.800 m^2 VK erweitert werden.
Die sonstige Einzelhandelsnutzung in dem Sondergebiet von bisher max. 200 m^2 wird durch zusätzlich geplante Nutzungen im Gebäude des REWE um weitere 200 m^2 auf maximal 400 m^2 erhöht.
Der Konsultationskreis Einzelhandel beriet die geplanten Einzelhandelsansiedlungen im Nahversorgungszentrum Höchsten bereits mehrfach, zuletzt in seiner Zusammenkunft am 03.07.2014. Der Konsultationskreis Einzelhandel empfiehlt die geplante Verkaufsflächenverschiebung positiv zu begleiten.

Mit der Änderung Nr. 1 wird die textliche Festsetzung dahingehend geändert, dass im Sondergebiet -Lebensmittelmarkt- ein Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels -Lebensmittelvollsortimenter- mit maximal 1.800 m^2 Verkaufsfläche zulässig ist. Darüber hinaus ist sonstiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m^2 zulässig.

...

3. Umweltbelange

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 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. 2 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans Hö 277 -Einkaufszentrum Wittbräucker Straße- und dient dazu, einen fast brachliegenden Wohn- und Geschäftsstandort durch Abriss und Neubau wieder in Nutzung zu nehmen und auf diese Weise das Ortsteilzentrum Höchsten zu stärken.

Umweltprüfung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besteht nach § 2 Abs. 4 BauGB die Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen.
Dazu muss ein Umweltbericht erarbeitet werden, in dem die Belange des Umweltschutzes behandelt werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes und wird über den Planungsprozess verfahrensbegleitend vom Änderungsbeschluss bis zum Satzungsbeschluss fortgeschrieben.
Im Rahmen des Umweltberichts werden die zu erwartenden Auswirkungen des Planes auf die Schutzgüter gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG, i.d.F. v. 15.07.2013) ermittelt, beschrieben und bewertet. Weiterer Bestandteil ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §14 und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG i.d.F. v. 07.08.2013) sowie §§ 4-6 des Landschaftsgesetzes NRW (LG NRW i.d.F. v. 16.03.2010).

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Hö 277 und die dazu parallel durchgeführte Änderung Nr. 1 des VEP Hö 261, wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Die Änderung des VEP Hö 261 wird ausgelöst durch die geplante Einzelhandelsansiedlung im Geltungsbereich des Hö 277. Es handelt sich bei der Änderung des VEP Hö 261 um eine Reduzierung der Verkaufsflächen für Lebensmitteleinzelhandel. Die Auswirkungen der Änderung Nr. 1 des VEP Hö 261 liegen im verkehrlichen und lärmtechnischen Bereich und werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Hö 277 untersucht.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht der Ingenieurgesellschaft nts mbH (Münster, 23.09.2015) zu folgender Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen beider Verfahren auf die Schutzgüter:
Für das Schutzgut Mensch verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen. Prognostizierte Überschreitungen der Geräuschimmissions-Richtwerte werden

durch geeignete aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend reduziert.
Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie auf das Schutzgut Boden sind erheblich, können jedoch durch Kompensationsmaßnahmen vermindert werden.
Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild, Klima und Luft sowie Kultur und sonstige Sachgüter sind gering.
Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind insgesamt als erheblich, aber beherrschbar einzustufen.

4. Entschädigungsansprüche

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hö 261 ist bereits seit dem 18.05.2007 rechtsverbindlich. Nach § 42 Abs. 2 des Baugesetzbuches ergibt sich eine Pflicht zur Entschädigung nur dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Insoweit sind im vorliegenden Fall keine Entschädigungsansprüche zu erwarten.

5. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung Nr. 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 261 - Einkaufszentrum (EKZ) Höchstener Straße- keine Kosten.

Dortmund, den 23.09.2015

_____
Heinrich Finger
stv. Fachbereichsleiter

Als gesonderter Teil B gehört zu dieser Begründung der Umweltbericht zum Bebauungsplan Hö 277 - EKZ Wittbräucker Straße - und zur Änderung Nr. 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Hö 261 - EKZ Höchstener Str. - vom 23.09.2015, Ingenieurgesellschaft nts mbH, Münster.