Begründung (Teil A)

zum

Bebauungsplan

Hö 277 - Einkaufszentrum (EKZ) Wittbräucker Straße -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet / Umgebungsnutzung 3

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes / Masterplan Einzelhandel 4

3 Städtebauliches Konzept 6

4 Inhalt des Bebauungsplans 8
4.1 Art der baulichen Nutzung 8
4.2 Maß der baulichen Nutzung 10
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen 11
4.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze 12
4.5 Gestalterische Festsetzungen 12
4.6 Grünordnerische Festsetzungen 13

5 Erschließung 16
5.1 Verkehrliche Anbindung 16
5.2 Ruhender Verkehr 16
5.3 Öffentlicher Personennahverkehr 17
5.4 Verkehrsuntersuchung 17
5.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte 19

6 Ver- und Entsorgung 20
6.1 Gas, Wasser, Strom 20
6.2 Entwässerung 20

7 Umweltbelange 21
7.1 Umweltprüfung 21
7.2 Boden, Altlasten, Methangasaustritte und Bergbau 23
7.3 Lärmimmissionen 26
7.4 Luftimmissionen 34
7.5 Energieeffizienz / Klimaschutz 35
7.6 Kampfmittel 35
7.7 Beleuchtung 36

8 Denkmalschutz 36

9 Städtebauliche Zahlenwerte 36

10 Gutachten 37

Verfasser: Architekturbüro Bieber, Hagener Str. 31, 44225 Dortmund

1 Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 9.400 m^2 (0,94 ha) große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hö 277 – Einkaufszentrum (EKZ) Wittbräucker Straße – befindet sich in zentraler Lage im Ortsteilzentrum Höchsten und liegt zwischen der Wittbräucker Straße im Westen und der Wohnbebauung am Eichhörnchenweg im Osten. Die nördliche Grenze verläuft südlich der Bebauung Wittbräucker Straße 354. Im Südosten grenzt die vorhandene Stellplatzanlage des Rewe-Marktes an. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Bebauung Wittbräucker Straße 374 und Höchstener Straße 2a und 4.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Benninghofen, Flur 4, die Flurstücke 2460, 2455, 2448, 2457, 2458, 2449, 2450, 2461, 2451, 2456, 2452, 2459, 2453, 2454, 2462, 2463, 2464, 2287.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet / Umgebungsnutzung

Das Plangebiet erstreckt sich über eine „L“-förmige Grundstücksfläche, die größtenteils bebaut bzw. deren größter Flächenanteil versiegelt ist.

Entlang der Wittbräucker Straße (Hs.-Nr. 360, 370 und 372) besteht ein über 100 m langer Gebäuderiegel mit Flachdach aus den 60er Jahren. Der architektonisch negativ wirkende 3-geschossige Baukörper ist in einem schlechten baulichen Zustand. Das Gebäude ist als Wohn- und Geschäftshaus genutzt worden. Im Erdgeschoss waren kleinere Betriebe und Shops angeordnet (wie z. B. Imbissbetriebe, Nagelstudio, Kindermodenshop, Werbeagentur, Möbelgeschäft, Coop-Markt, eine Tankstelle, eine Kfz-Werkstatt, ein Jugendtreff etc.), die beiden Obergeschosse dienten der Wohnnutzung. Auf dem Dach befinden sich einige Mobilfunkantennen, die noch aktiv in Betrieb sind. Im Lauf der Jahre sind mehrere An- und Umbaumaßnahmen an dem Objekt vorgenommen worden, die das optische Erscheinungsbild des Komplexes noch weiter verschlechtert haben. Aufgrund des geplanten Abrisses ist das komplette Gebäude zwischenzeitlich zum größten Teil entmietet worden.

Auf der gesamten Längsfassade entlang der Wittbräucker Straße und auch in Teilbereichen der Rückseite des Gebäudes ist das Grundstück versiegelt und wurde in diesen Bereichen als Parkfläche mit ca.58 Stellplätzen genutzt.

Zur Gebäuderückseite sind es zumeist verdichtete geschotterte Flächen, auf denen sich zu den Rändern hin Ruderalfluren ausgebildet haben. Kleinere Bereiche weisen Ruderalgebüsche auf. Im nördlichen und nordöstlichen Plangebiet befinden sich zwei Brachflächen ehemaliger Gärten, die von dichten Baum- und Strauchbeständen eingerahmt sind.

Der im Nordosten gelegene Garagenhof aus 8 Fertiggaragen wurde bereits abgerissen.

Ein marodes Parkdeck mit 22 Stellplätzen, im rückwärtigen Grundstücksbereich, das im Süden von der Wittbräucker Straße aus angefahren werden konnte, ist aufgrund seines baulichen Zustandes seit Jahren außer Betrieb. Unter dem Parkdeck befindet sich eine stillgelegte ehemalige Kfz-Werkstatt.

Im Osten grenzt die Stellplatzanlage des vorhandenen Geschäftszentrums Höchstener Straße 8-10 an das Plangebiet. Das Geschäftszentrum besteht aus einem REWE- und einem ALDI-Markt. Zur Höchstener Straße (im Süden) sind in dem bestehenden Geschäftszentrum kleinere Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister angesiedelt. Im Obergeschoss befinden sich Praxen und Büros. Von den insgesamt 123 Stellplätzen, werden im östlichen Bereich des Plangebietes 28 Stellplätze mit dem Bebauungsplan Hö 277 überplant.
Die vorhandene Stellplatzanlage wird zum Plangebiet und an der Südgrenze zu den Gartengrundstücken Höchstener Straße 2 und 4 (Flurstücke 2391, 2288) mit einer ca. 70,0 m langen und 2,0 m hohen Lärmschutzwand abgeschirmt.
An die Stellplatzfläche des bestehenden Geschäftszentrums schließt nach Norden ein Kleinspielfeld an und Richtung Osten die Wohnbebauung am Pfarrer-Rüter-Weg.
Weiter im Nordosten grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung des Eichhörnchenweges, die sich überwiegend aus 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern zusammensetzt. Das Einfamilienhaus Nr.5 liegt im nördlichen Plangebiet und soll ebenfalls abgerissen werden.
Im Norden grenzt das Grundstück des 2-3-geschossigen Mehrfamilienhauses Wittbräucker Straße 354 (Flurstück 612) an das Plangrundstück.
Westlich der Wittbräucker Straße befindet sich ein Reines Wohngebiet.

Das Plangrundstück steigt von Nordwesten nach Südosten von 181,45 m üNHN (über Normalhöhennull) auf 185,16 m üNHN um 3,71 m an.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes / Masterplan Einzelhandel

Auf Grundlage des Masterplanes Einzelhandel der Stadt Dortmund wird durch die geplante Erweiterung des Nahversorgungsstandortes das Ziel verfolgt, das architektonische Erscheinungsbild im Ortskern von Höchsten aufzuwerten und die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger attraktiv zu gestalten. Die Bestandsimmobilie an der Wittbräucker Straße soll aufgrund des baulichen Zustandes abgerissen werden.
Das bestehende östlich des Plangebietes angrenzende Nahversorgungszentrum wird durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Plangebiet erweitert und in seinem Fortbestand gestärkt werden. Der bestehende Lebensmittelvollsortimenter wird umgebaut und durch Integrierung der Bestandsfläche des Lebensmitteldiscounters vergrößert. Für den Discounter wird ein neues Gebäude mit Räumen für Büros und Dienstleistungen in den Obergeschossen im Plangebiet errichtet. Des Weiteren ist ein Wohn- und Geschäftshaus geplant, in welchem der bestehende Jugendtreff aus der Altimmobilie neue Räumlichkeiten erhält.

Der am 13.02.2014 vom Rat der Stadt Dortmund beschlossene Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013 dient als Grundlage für die Bewertung von Ansiedlungen, Verlagerungen und Erweiterungen von Einzelhandelsvorhaben und hat sich für die bauleitplanerische Umsetzung bewährt.

Der Zentrumsbereich Höchsten umfasst den Einzelhandelsbesatz im vom motorisierten Individualverkehr stark frequentierten Kreuzungsbereich Höchstener Straße / Wittbräucker Straße / Benninghofer Straße. In diesem Bereich ist die Einzelhandelsstruktur von kleinteiligen Angebotsstrukturen geprägt, die immer wieder von Leerständen durchzogen sind. Im östlichen Zentrumsbereich in der Höchstener Straße schließt sich der bestehende Einzelhandelskomplex mit den Magnetbetrieben REWE (Lebensmittelvollsortimenter) und ALDI (Lebensmitteldiscounter) in rückwärtiger Lage an. Dem Zentrum Höchsten ist die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Es gibt neun Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.900 m². Das Zentrum hat eine durchschnittliche Größe in der Kategorie der Nahversorgungszentren. Zentrenrelevante Angebote sind deutlich eingeschränkt, entsprechende Fachgeschäfte gibt es nur wenige. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Leerstände auf der nordöstlichen Seite der Wittbräucker Straße stellen einen städtebaulichen Missstand dar, der in dem schlechten Gebäudezustand begründet liegt. Daneben ist die Aufenthaltsqualität durch die hohe Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich stark eingeschränkt. Die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte (Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter), in rückwärtiger Lage, ergänzen sich qualitativ und prägen quantitativ das Einzelhandelsangebot. Als Magnetbetriebe gewährleisten sie die Funktion des Zentrums. Der Zentralitätswert von 0,33 in der Warengruppe verdeutlicht, dass das Zentrum seine Grundversorgungsaufgabe im Einzugsgebiet (Höchsten und auch darüber hinaus) nur zum Teil ausfüllen kann.
Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen des Masterplans Einzelhandel zu sichern. Eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Angebote in Form von Fachgeschäften (z. B. Drogerie, Bekleidung, Schuhe, Sport und Freizeit etc.) trägt zu einer Attraktivitätssteigerung des Zentrums bei. Die vorliegende Planung für die Umverlagerung des Lebensmitteldiscounters, eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters sowie die Ansiedlung des geplanten Drogeriemarktes führen zudem zu einer Stärkung des vorhandenen Zentrums.
Das Vorhaben entspricht den Vorgaben und Zielsetzungen des Masterplan Einzelhandels, da in der Planung dessen Entwicklungsabsicht berücksichtigt wird.

Der KonsultationsKreis Einzelhandel hat mehrfach die geplante Einzelhandelsansiedlung und Umverlagerung im Ortsteilzentrum Höchsten positiv beraten; zuletzt am 03.07.2014. Er 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. Das bedeutet, dass die Realisierung eines Lebensmitteldiscounters mit 1.200 m² Verkaufsfläche (VK), eine Beschränkung der geplanten VK-Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters (außerhalb des Planbereichs) auf max. 1.800 m² zur Folge haben muss. Daraus ergibt sich eine Obergrenze der VK für Lebensmitteleinzelhandel von insgesamt ca.

3.000 m² für Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter. Der geplante Drogeriemarkt darf eine max. VK von 600 m² nicht überschreiten. Darüber hinaus ist im Drogeriegebäude eine zusätzliche max.VK von 200 m² für einen Einzelshop möglich.
Im angrenzenden Wohn- und Geschäftshaus sind einzelne kleinere Shops und Dienstleister gestattet. Die geplanten Dienstleisterflächen liegen voraussichtlich zwischen 80 -120 m². In der Planung ist man den Empfehlungen des KonsultationsKreis Einzelhandel nachgekommen.

Mit dem Bebauungsplan Hö 277 soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines neuen Geschäftszentrums mit ca. 107 Stellplätzen und 2.000 m² maximaler Verkaufsfläche im Plangebiet geschaffen werden (1.200 m² VK Discounter, 600 m² VK Drogeriemarkt, 200 m² VK Einzelshopfläche im Drogeriegebäude sowie kleinere Dienstleister im Mischgebiet, die zu den vorgenannten Flächen noch hinzukommen).
Für die Umsetzung der genannten Planungsziele ist es erforderlich, unter Berücksichtigung des Masterplans Einzelhandel, die maximal zulässigen Verkaufsflächen des VEP Hö 261 -Einkaufszentrum Höchsten- von derzeit 2.400 m² für Lebensmitteleinzelhandel anzupassen. Die Minderung der VK für Lebensmitteleinzelhandel um 600 m² auf 1.800 m² unter gleichzeitiger Erhöhung der Verkaufsflächen für sonstigen Einzelhandel von 200 m^2 auf 400 m^2 soll durch die Änderung Nr. 1 des VEP Hö 261, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 277 erfolgt, planungsrechtlich gesichert werden.

3 Städtebauliches Konzept

Die derzeitige 2- bis 4-geschossige Bestandsbebauung soll abgebrochen und durch 3 freistehende Gebäudekörper ersetzt werden. Die 2- bis 3-geschossigen Neubauten sind mit zum Teil begrünten Flachdächern geplant.
Aus städtebaulichen und funktionalen Gründen tritt das mittlere Gebäude von der Wittbräucker Straße zurück und bildet mit den beiden giebelständig zur Straße hin ausgerichteten (nördlich und südlich geplanten) Gebäuden eine offene Fläche, für die geplante Stellplatzanlage. Die Anordnung der Gebäude soll sowohl als Schallschutz für die angrenzende Wohnbebauung im Osten (zum Eichhörnchenweg) dienen, als auch aus städtebaulichen Gründen eine Gliederung der Gesamtfläche erzielen. Es sind 107 Stellplätze auf dem Parkplatz geplant und weitere 9 Tiefgaragenstellplätze unter dem nördlichen Wohn- und Geschäftshaus. Durch eine Stellplatzüberfahrt soll das geplante Geschäftszentrum räumlich und funktional mit dem bestehenden Nahversorgungsstandort an der Höchstener Straße verbunden werden, sodass eine Zu- und Abfahrt auf das Grundstück aus 2 Richtungen erfolgen kann. Dadurch sollen Synergieeffekte erzielt werden, die zu einer Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsnutzung führen.
Fahrradabstellplätze werden in ausreichender Form und Anzahl direkt an den Eingängen der einzelnen Gebäude vorgesehen. Entlang der Wittbräucker Straße ist an den Stellplätzen eine straßenbegleitende Baumreihe geplant. Die vorgesehene Unterpflanzung mit Gehölzen und Bodendeckern soll die Stellplatzanlage zusätzlich optisch abgrenzen. Die Anlieferungen des Drogeriemarktes und

des Lebensmitteldiscounters werden eingehaust, wodurch eine schalltechnische Abschirmung zur benachbarten Wohnbebauungen geschaffen wird.
Im südlichen, 3-geschossigen Gebäudekörper (SO 2) wird im Erdgeschoss der umverlagerte Lebensmitteldiscounter angeordnet. Der geplante Eingang wird zum bestehenden Lebensmittelvollsortimenter hin ausgerichtet, um die Fahrverkehre auf der Stellplatzanlage zu reduzieren und Synergieeffekte zu nutzen. Im 1. und 2. Obergeschoss des Gebäudes sind Büro- und Praxisräume geplant, die über eine Treppenhausanlage von der Wittbräucker Straße eigenständig erschlossen werden. Auf dem Dach des Gebäudes ist ein Technikaufbau angeordnet, in welchem die Steuerungen und Schaltschränke der Funkantennen untergebracht werden. Oberhalb dieses Technikaufbaus werden die bereits auf der Bestandsimmobilie vorhanden Antennen installiert. Die Technikaufbauten werden gestalterisch mit in das Konzept einbezogen und mit Lamellen verkleidet.
Der zentral im Planbereich positionierte 2-geschossige Baukörper (SO 1) wird im Erdgeschoss einen Drogeriemarkt sowie eine kleinere Einzelhandelsfläche aufnehmen. Die Eingänge der Handelsflächen sowie das Treppenhaus zur Erschließung des Obergeschosses sind nach Süden zum Lebensmitteldiscounter ausgerichtet. Im 1. Obergeschoss sind 10 barrierefreie Wohnungen geplant, die auch über einen Aufzug erreicht werden können.
Im nördlichen 3-geschossigen Gebäudekörper (MI) sind im Erdgeschoss Räumlichkeiten für Dienstleister vorgesehen, die zum Teil aus der Altimmobile umgesiedelt werden (kleine Shops, eine Bankfiliale aus dem näheren Umkreis etc.). Im 1. Obergeschoss sind Praxen und Büros geplant und im Dachgeschoss 3 barrierefreie Wohnungen. 9 Stellplätze sind u. a. für die Obergeschossnutzungen in der Tiefgarage unter dem Gebäude vorgesehen. Ferner wird im Untergeschoss (Souterrain zur Straße hin) die Fläche für den Jugendtreff „Youngster-Point“ aus der Altimmobilie angeordnet. Die Betreiber des Youngster-Points wurden dazu frühzeitig in die Vorplanung miteinbezogen und haben maßgeblich Einfluss auf die Grundrissgestaltung des Youngster-Points genommen. Die Planung wurde einvernehmlich abgestimmt.
Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein 3 m breiter Grünstreifen (Pflanzgebot) zur Tiefgaragenzufahrtgeplant. Es erfolgt eine Begrünung mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Gehölzen und Stauden. Ferner sollen 2 großkronige Laubbäume angepflanzt werden, um für den angrenzenden Nachbarn (Wittbräucker Straße Nr. 354) den Blick auf die Garagenzufahrt aufzuwerten.

Die Haupterschließung des geplanten Geschäftszentrums erfolgt von der Wittbräucker Straße aus in ca. 80,0 m Entfernung von der Kreuzung Wittbräucker Straße / Benninghofer Straße. Es sind sowohl von der Wittbräucker Straße als auch vom Eichhörnchenweg aus Zugänge für Fußgänger geplant. Des Weiteren befindet sich direkt am Grundstück eine Bushaltestelle, so dass eine gute ÖPNV- Anbindung gegeben ist.

Gemäß der Geräuschimmissionsuntersuchung des Ingenieurbüros ITAB (siehe Punkt 7.3 der Begründung) wird im Nordosten zwischen dem Geschäftshaus und dem Drogeriemarkt eine 2,50 m

hohe Schallschutzwand erforderlich. Im Südosten des Drogeriemarktes und der daran angrenzenden Stellplatzanlage wird eine Schallschutzwand mit 3,50 m Höhe errichtet. Die vorhandene Schallschutzwand im Südosten, zwischen dem geplanten Lebensmitteldiscounter und dem vorhanden Gebäude des Lebensmittelvollsortimenters wird in Teilbereichen erhalten. Die bestehende Schallschutzwand hat eine Höhe von 2,00 m. Der entfallende Teil dieser Schallschutzwand wird durch den Gebäudeneubau des Lebensmitteldiscounters ersetzt.

Das Vorhaben wurde dem Gestaltungsbeirat der Stadt Dortmund in seiner Sitzung am 03.04.2014 vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Planung für das neue Vorhaben, welches den zentralen Bereich des Ortsteilzentrums Höchsten mit neuen Qualitäten versieht, und steht der gesamten Maßnahme positiv gegenüber.
Durch die neue Gebäudearchitektur erhält der Standort eine bauliche Aufwertung. Die Nutzungsmischung im Plangebiet führt zu einer Belebung des Ortsteilzentrums und soll verhindern, dass „tote“ Flächen außerhalb der Öffnungszeiten entstehen. Das geplante Zentrum ist durch seine fußläufige Anbindung sowohl vom Eichhörnchenweg und vom Pfarrer-Rüter-Weg, als auch über den Fußweg von der Wittbräucker Straße aus für die Öffentlichkeit gut erreichbar. Die Verbindung der Stellplatzanlagen bietet eine gute Verkehrsanbindung aus östlicher und nördlicher Richtung und sichert gleichzeitig einen guten Verkehrsabfluss aus dem Plangebiet. Durch seine straßenbegleitende Begrünung mit Bäumen sowie den weiteren Begrünungen auf der Stellplatzanlage trägt das Zentrum zu einer städtebaulichen Aufwertung des Ortskerns bei.

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Gemäß Punkt 2.7.2 des sog. Einzelhandelserlasses vom 22.09.2008 greift bei dieser Größenordnung die Vermutungsregel, der zufolge das Vorhaben die in § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Auswirkungen haben kann. Der Bebauungsplan Hö 277 - Einkaufszentrum (EKZ) Wittbräucker Straße - trägt diesem Sachverhalt Rechnung und trifft für das Vorhaben die Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Lebensmittel-Einzelhandel und Dienstleister“ und „Einzelhandel und Wohnen“. Im Hinblick auf die Verträglichkeit dieses Vorhabens mit den vorhandenen Nutzungen im Ortsteilzentrum Höchsten sind bei der Beurteilung sowohl die geringe Kaufkraftbindung im Ortsteil als auch die Größenordnung des Vorhabens zu berücksichtigen. Diese lassen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO erkennen.

Im dem Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel und Dienstleister“ ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer gesamten Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² im Erdgeschoss zulässig sowie Büro- und Praxisflächen.

Praxen und Büronutzungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Im dem Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ sind ein Drogeriemarkt mit einer gesamten Verkaufsfläche von maximal 600 m² sowie Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche mit max. 200 m² im Erdgeschoss zulässig. Wohnnutzungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
Die geplanten Gebäude liegen in zentraler Lage im Ortsteilzentrum Höchsten und bieten sich daher auch für Büronutzungen und die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben an.
Zu Dienstleitungsbetrieben zählen Handelsbetriebe, Banken, Versicherungen, Hotel- und Gaststättengewerbe, die Bereiche Verkehr, Telekommunikation, öffentliche Dienste (wie Schulen, Krankenpflege, Polizei, allgemeine Verwaltung u.Ä.) und freie Berufe (wie Ärzte, Rechstanwälte, Steuerberater, Architekten usw.)
Die Festsetzung Dienstleister soll einen Handlungsspielraum für die spätere Vermietung offenlassen und zu einer dauerhaften vielfältigen Nutzungsmischung im Plangebiet beitragen.
Einzelhandel (im Sinne der BauNVO 1990) als Unterfall des Begriffs „Dienstleistungsbetrieb“ ist zulässig.
Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten (im Sinne der BauNVO 1990) als Unterfälle des Begriffs „Dienstleistungsbetrieb“ sind nicht zulässig. Mit dem Ausschluss sollen negative Störwirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung vermieden werden.

Mischgebiet

Im MI-Gebiet sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Wohnnutzungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
Die vor genannten Festsetzungen können gestattet werden, da sie den Zielsetzungen des Masterplanes Einzelhandel entsprechen und sich von ihrer Nutzungsstruktur in das bestehende Umfeld einfügen und dieses sinnvoll ergänzen.
Vergnügungsstätten werden u. a. ausgeschlossen, da Konzessionen nur im Abstand von 350 m zu Kindergärten und ähnlichen Einrichtungen erteilt werden. Der im Objekt geplante Jugendtreff „Youngster-Point“ im MI-Gebiet und der bestehende ev. Kindergarten in der Benninghofer Straße 340 (ca. 170 m Entfernung) fallen unter die o. g. Einrichtungen. In dem zentralen Versorgungsbereich sollen Vergnügungsstätten gezielt ausgeschlossen werden, um zukünftige Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die Zielsetzungen des Masterplanes Vergnügungsstätten werden damit eingehalten.
Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe sind kein Bestandteil des Bebauungsplans, da neben dem großen Flächenbedarf von gartenbaulichen Nutzungen regelmäßig störende Schallemissionen durch Landmaschinen und Bewässerungspumpen sowie Geruchsbelästigungen durch organische Düngemittel und sonstige Spritzmittel ausgehen. Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen sind ebenfalls kein Bestandteil des Bebauungsplans, da von Tankstellen und

von den mit dem Tankstellenbetrieb einhergehenden Verkehrsbewegungen regelmäßig ebenfalls ein großes Störungspotenzial ausgeht. Zudem können je nach Betreibermodell und Organisationsform die Schallemissionen aus dem Tankstellenbetrieb auch in den Nachtstunden zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr auftreten, was aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen nicht mit den im Plangebiet geplanten und angrenzenden Wohnnutzungen verträglich ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der Oberkante der Gebäude (OK) und der Geschossigkeit der Gebäude festgesetzt.

Grundflächenzahl

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit 0,8 festgesetzt.

Mit der Stellplatzanlage und sonstigen befestigten Flächen wie die Anlieferungen und Wege wird nach § 19 Abs. 4 BauNVO die höchst zulässige Grundflächenzahl von 0,8 in den Sondergebieten überschritten. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie sonstigen befestigten Flächen die GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

Die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarktes mit diesen Flächengrößen und mit einem ausreichenden Angebot an Stellplätzen im Bereich des Zentrums Höchsten, ist aus städtebaulicher Sicht zur Stärkung der Nahversorgung des Ortsteils wünschenswert. Dieser positive Aspekt wird durch die räumliche Konzentration der Märkte noch verstärkt. Die Grundstücke sind in der Bestandsbebauung bereits jetzt überwiegend versiegelt. Durch die allseits angrenzenden bebauten Bereiche bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl durch die Stellplatzanlage wird daher als städtebaulich vertretbar angesehen. Die Versiegelung der Flächen soll teilweise über die geplanten Gründächer über dem Erdgeschossdach des Lebensmitteldiscounters und über der Teilfläche des Erdgeschosses des Drogeriemarktes funktional ausgeglichen werden. Die Gesamtgröße der geplanten Gründachflächen beträgt ca. 1646 m². Somit kann sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Obergrenze der GRZ für das Mischgebiet (MI) mit 0,6 festgesetzt. Das Gebäude erreicht dabei nur eine GRZ von 0,30. Die Überschreitung der GRZ mit den Nebenanlagen bis 0,8 ist grundsätzlich möglich.

Die städtebaulich gewünschte Ansiedlung von kleinen Shops, einer Bankfiliale, Büros und Wohnen sowie einem Youngster-Point sollen zur Belebung des geplanten Zentrums beitragen und neben den großflächigen Handelsflächen auch kleine Dienstleister begünstigen, um eine gute Durchmischung der Nutzungen zu bieten..

Die Grundflächen der Baukörper in den SO-Gebieten und im MI-Gebiet des geplanten Zentrums halten die Obergrenzen ein. Die Abstandflächen nach der Bauordnung NRW werden ebenfalls eingehalten. Durch die getroffenen Festsetzungen bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Höhe baulicher Anlagen

Im westlichen Teil des Baufeldes SO 2 wird die maximale Oberkante (OK max.) des geplanten Gebäudes (Lebensmitteldiscounter) mit max. 200,00 m über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 15,40 m bezogen auf die geplante Bezugshöhe von 184,60 m üNHN im Eingangsbereich von der Wittbräucker Straße. Im östlichen Teil des Baufeldes SO 2 wird eine maximale Oberkante von 192,00 m üNHN festgesetzt, das entspricht einer mittleren Gebäudehöhe von etwa 6,90 m ausgehend von der geplanten Bezugshöhe 185,10 m üNHN im Eingangsbereich des Discounters.

Im westlichen Teil des Baufeldes SO 1 wird die Oberkante (OK max.) des geplanten Gebäudes (Drogeriemarkt) mit 195,00 m üNHN festgesetzt. Das entspricht einer max. Gebäudehöhe von 10,65 m bezogen auf das geplante Gelände im Eingangsbereich des Gebäudes (geplante Bezugshöhe 184,35 üNHN). Im östlichen Teil des Baufeldes SO 1 wird eine maximale Oberkante von 191,50 m üNHN festgesetzt, das entspricht einer mittleren Gebäudehöhe von etwa 7,15 m ausgehend von der geplanten Bezugshöhe 184,35 üNHN.

Im Baufeld des MI-Gebietes wird die maximale Oberkante (OK max.) des geplanten Gebäudes (Geschäftshaus) mit max. 194,00 m üNHN festgesetzt. Das entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 11,00 m bezogen auf das geplante Gelände zum Eingang im Erdgeschoss (geplante Bezugshöhe 183,00 m üNHN).

Durch die getroffenen Festsetzungen sollen die Baukörper in ihrer Höhenentwicklung eine städtebauliche Akzentuierung für den Gesamtbereich bilden, sowohl zu der angrenzenden 2-geschossigen Wohnbebauung in nördlicher als auch in südlicher Richtung. Dem Kopfbau im Baufeld SO 2 wird dabei eine besondere bauliche Betonung zugewiesen.

Durch das geplante Bauvolumen soll die zentrale Lage des Zentrums positiv betont werden. Es wird dabei bewusst auf die Errichtung von flachen „Einkaufskisten“ verzichtet und durch die geplante Mehrgeschossigkeit eine gezielte Akzentuierung hervorgerufen.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO werden die drei Geländehöhenpunkte 183,22, 184,74 und 185,16 in Meter über Normalhöhennull (m üNHN) als Bezugshöhen für die Lärmschutzwände festgesetzt. Damit wird das Höhenniveau der Stellplatzanlage fixiert, von der die Emissionen ausgehen. Für die Lärmschutzmaßnahmen wurde jeweils der höchstgelegene Bezugspunkt der Oberkante der Stellplatzanlage angenommen, um den Schutz der Wohnbebauung zu gewährleisten.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche in den Sondergebieten und im Mischgebiet wird entsprechend der geplanten Baukörper durch Baugrenzen definiert. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die

im städtebaulichen Konzept formulierten Ziele, die durch die Gebäudestellung erreicht werden sollen, auch umgesetzt werden. Da der geplante Baukörper durch die Baugrenzen definiert wird, wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.
Zum Teil ragen die Baugrenzen geringfügig über die eigentlichen Baukörper hinaus, um eine Flexibilität für die architektonische Ausgestaltung zu gewährleisten. Beim MI-Gebiet soll damit die Anordnung der unterirdischen Tiefgarage ermöglicht werden, die zum Teil über die Außenwände des Erdgeschosses hinausgeht. Bei dem SO 1 – Gebiet wurden die Balkone des 1. Obergeschosses sowie das auskragende Obergeschoss Richtung Süden mit in die Baugrenzen aufgenommen. Ferner soll im SO 2 - Gebiet Richtung Parkplatz die Möglichkeit gewahrt werden, kleinere Anbauten von Lagerflächen oder Betriebsräumen zu erstellen.

4.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen wie z. B. Müllboxen und Einhausungen für Einkaufswagen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
Die geplante Garage im SO 2-Gebiet wird in die Schallschutzwand integriert und erfüllt die gleichen Eigenschaften zum Schallschutz wie die Schallschutzwand selbst. Die Garage dient zur Unterbringung von Gartengeräten etc. zur Pflege der Außenanlagen.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Dachform

Als Dachform wird in den Sondergebieten (SO 1 / SO 2) sowie im Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW Flachdach festgesetzt. Die maximale Dachneigung des Flachdaches darf 10° betragen. Durch diese Festsetzung soll die Vorraussetzung zur Realisierung einer Dachbegrünung geschaffen werden.

Werbung

Als weitere Gestaltungsfestsetzungen werden im Sondergebiet zur Vermeidung eines Übermaßes störender Werbeanlagen im Umgebungsbereich vorhandener Wohnnutzung Werbeanlagen eingeschränkt. Die im Markt ansässigen Betreiber dürfen jeweils ein Firmenlogo ausschließlich am Gebäude anbringen. Werbeanlagen oberhalb der Traufkante sowie blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig. Eine Plakatierung der Fensterflächen mit Angebotswerbung ist unzulässig.
An dem im Mischgebiet mit (W) gekennzeichneten Standort ist ein Werbepylon mit einer max. Höhe von 8,00 m und einer Breite von max. 2,50 m zulässig (mit der unteren festgesetzten Bezugshöhe von 183,00 m üNHN liegt die OK max. bei 191,00 m üNHN). Die Beleuchtung der Werbeanlage ist nach Geschäftsschluss auszuschalten.

Dachaufbauten / Antennen

Auf dem Bestandsgebäude Wittbräucker Straße Nr. 370 befinden sich Mobilfunkantennen, die durch die geplante Maßnahme verlegt werden müssen. Um dem aktuellen Stand der Technik gerecht zu werden und um einen reibungslosen Bauablauf der geplanten Neubaumaßnahme zu gewährleisten, werden die Antennen auf dem Flachdach des Kopfbaus im SO 2-Gebiet angeordnet. Von den Funknetzbetreibern wurden Messungen vor Ort vorgenommen, die diesen Standort als am besten geeignet festgelegt haben.

Über dem letzten Geschoss ist mittig des Kopfbaus eine Technikebene als Dachaufbau geplant, in welcher die Steuerungen und Schaltschränke der Funkantennen untergebracht werden. Die Technikebene springt mindestens 2,00 m von der Attika zurück und wird allseitig mit einem einheitlichen Material wie z. B. Metalllamellen verkleidet. Oberhalb dieses Technikaufbaus werden die Antennen angeordnet.

Der Dachaufbau für die Techniksteuerung der Funkantennen ist mit einer max. OK. von 202,80 m üNHN festgelegt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 18,20 m bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe von 184,60 m üNHN.

Aufgrund der Gebäudehöhe (siehe dem Punkt 4.2 „Höhe baulicher Anlagen“) und der Platzierung des Technikaufbaus im mittleren Bereich des Kopfbaus rückt die gesamte Technik aus dem Blickfeld von Passanten, erfüllt aber gleichzeitig die von den Funkantennenbetreibern gestellten technischen Anforderungen. Die Antennen sind zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zur Attika des Technikgeschosses einhalten.

Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Solaranlagen müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Attika einhalten.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Als stadtklimatisch und gestalterisch wirksame Maßnahme sind Stellplatzanlagen von Einkaufszentren in Dortmund mit einem Großbaum je fünf geplanter Stellplätze zu bepflanzen. Der neue Parkplatz mit seinen 107 Stellplätzen ist mit 20 Stellplatzbäumen begrünt. Die Pflanzung eines weiteren Stellplatzbaums wird östlich angrenzend auf der Stellplatzanlage im Planbereich des VEP Hö 261 nachgewiesen und im städtebaulichen Vertrag geregelt. Von den 20 festgesetzten Stellplatzbäumen im Plangebiet ist die Pflanzung von 7 Bäumen entlang der Wittbräucker Straße als Baumreihe mit standortgerechten großkronigen Laubbäumen geplant. Es erfolgt eine Unterpflanzung der Bäume mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden (vgl. Ziffern 6). Des Weiteren soll südlich angrenzend an den Lebensmitteldiscounter eine Baumreihe aus 6 hochstämmigen Laubbäumen (Carpinus betulus `Fastigiata` (Säulen-Hainbuche) gepflanzt werden, um die südliche Fassadenansicht des Lebensmitteldiscounters aufzulockern und eine weitere Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen. Außerdem ist im Norden des Mischgebiets die Pflanzung von 2 und im Südwesten des

Discounters die Pflanzung eines großkronigen Laubbaums festgesetzt. Die geplanten 6 Säulen-Hainbuchen und die 3 großkronigen Laubbäume übernehmen die Funktion von Ersatzbäumen und sind daher gemäß der Dortmunder Baumschutzsatzung mit dem Baumschulmaß 20 -25 cm Stammumfang zu pflanzen.

In den mit der Ziffer ◇6◇ gekennzeichneten Pflanzflächen entlang der Wittbräucker Straße und auf der Stellplatzanlage sind als Stellplatzbegrünung insgesamt 20 standortgerechte, großkronige Laubbäume (z. B. Spitz-Ahorn (Acer platanoides ‚Cleveland' oder ‚Emerald Queen'), Winter-Linde (Tilia cordata ‚Greenspire')) als Hochstamm mit einem Baumschulmaß 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die jeweiligen Pflanzflächen unterhalb der Bäume und sonstige Pflanzflächen sind flächig mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Gehölzen oder Stauden gemäß Pflanzenauswahlliste anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Um die dauerhafte Entwicklung auch im Hinblick auf die Standsicherheit der Bäume zu ermöglichen, legt der Bebauungsplan die Mindestgrößen für Baumscheiben (8 m²) und die Mindestbreite von Pflanzstreifen (2 m) fest. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, ist in jedem Fall pro Baum ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ ggf. unterhalb von befestigten Flächen durch technische Lösung herzustellen. Um Stammschäden zu vermeiden, sind die an die Stellplatzanlage angrenzenden Pflanzflächen mit einem Hochbord einzufassen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

Die mit Ziffer ◇7◇ gekennzeichneten Pflanzflächen sind flächig mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Gehölzen oder Stauden anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis mit einer speziellen Pflanzenauswahlliste für Bodendecker /Stauden /Gräser, in der Arten für die Bepflanzung der Baumscheiben/Pflanzflächen auf der Stellplatzanlage vorgegeben werden. Aufgrund der besonderen Standortbedingungen geht die Artenauswahl über die in der allgemeinen Pflanzenauswahlliste der Stadt Dortmund üblichen Arten hinaus.

Die mit der Ziffer ◇8◇ gekennzeichneten zu pflanzenden Bäume sind als Säulen-Hainbuchen (Carpinus betulus ‚Fastigiata') mit einem Baumschulmaß 20-25 cm Stammumfang als Ersatzbäume nach Maßgabe der Dortmunder Baumschutzsatzung zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

Die mit der Ziffer ◇9◇ gekennzeichneten zu pflanzenden Bäume (2 Stck. nördlich im MI-Gebiet und 1 Stck. südlich-westlich des Lebensmittelsdiscounters an der Wittbräucker Straße) sind als großkronige Laubbäume (z.B. Spitz-Ahorn (Acer platanoides ‚Cleveland' oder ‚Emerald Queen'), Winter-Linde

(Tilia cordata ‚Greenspire') als Hochstamm mit einem Baumschulmaß 20-25 cm Stammumfang (Ersatzbäume nach Maßgabe der Dortmunder Baumschutzsatzung) zu pflanzen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

Um die ökologisch stadtklimatischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Verfahrensgebietes zu reduzieren sowie zum Zwecke der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers, trifft der B-Plan eine textliche Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer des Lebensmitteldiscounters und für Teilbereiche des Daches über dem Drogeriemarkt.
In den mit der Ziffer ◇10◇ gekennzeichneten Sondergebieten sind die Flachdachflächen (insgesamt 1.646 m²), die im SO 1 mit der max. OK von 191,50 m üNHN und im SO 2 mit der max. OK von 192,00 m üNHN festgesetzt sind, extensiv mit einer Sedum-Moos-Kraut-Vegetation zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist ein mehrschichtiger Begrünungsaufbau einschließlich einer mindestens 9 cm mächtigen Vegetationstragschicht vorzusehen, der in allen Funktionsschichten den Qualitätskriterien und Anforderungen der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie 2008 entspricht. Die Magersubstratauflage muss einen Abflussbeiwert von < 0,30 psi erzielen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Die mit der Ziffer ◇11◇ gekennzeichneten Lärmschutzwände sind mit Kletterpflanzen (z.B. Clematis montana ‚Rubens' (Anemonen-Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Lonicera caprifolium (Echtes Geisblatt), Lonicera periclymeun (Wald-Geisblatt), Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii' (Wilder Wein)) mit 2 Pflanzen pro lfd. Meter in der Pflanzqualität Topfballen, 2 x verschult, beidseitig zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Begrünung der Schallschutzwände soll zur ökologischen und optischen Aufwertung der z.T. 3,50 m hohen Wände beitragen.

Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS- LP 4) vorzunehmen sind. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis.

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Anbindung

Die direkte Lage an der Wittbräucker Straße (L556) ermöglicht eine Anbindung des Plangebiets an das örtliche Straßennetz. Es handelt sich hier um eine der Hauptverkehrsstraße durch den Ortskern von Höchsten.

Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist über die Weiterführung der Benninghofer Straße (L672) in Richtung Westen als auch über die Höchstener Straße in Richtung Osten gegeben. Das Grundstück selbst wird über eine ca. 10,00 m breite Ein- und Ausfahrt von der Wittbräucker Straße aus erschlossen. In der Wittbräucker Straße soll ein Linksabbieger eingerichtet werden.

Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden (siehe Pkt.5.4 dieser Begründung).

5.2 Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplan wird die Stellplatzanlage als Fläche für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Um sicherzustellen, dass auf den verbleibenden Freiflächen keine weiteren Stellplätze angelegt werden, sind Stellplätze ausschließlich in den überbaubaren Flächen oder in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (St) zulässig. Garagen sind im Planbereich nur in den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens für den neuen Lebensmitteldiscounter mit Büros in den Obergeschossen, den Drogeriemarkt mit Wohnungen im OG und das Wohn- und Geschäftshaus ein Stellplatzbedarf von 100 Stellplätzen ermittelt. Geplant sind 107 Stellplätze (davon 13 für den angrenzenden Bestand) sowie 9 Tiefgaragestellplätze.

Außerhalb des Planbereiches, auf der unmittelbar angrenzenden Stellplatzanlage des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters, befinden sich weitere 94 Stellplätze. Da die Stellplatzflächen durch die entstehenden Synergieeffekte von Kunden gemeinsam genutzt werden, steht nach der Umsetzung der Planung eine Gesamtzahl von 201 Stellplätzen und 9 Tiefgaragenstellplätzen für Anwohner und Kunden des Planbereiches zur Verfügung. Für die Anwohner werden auf der Stellplatzanlage Anwohnerparkplätze ausgewiesen. Die Stellplatzanlage wird gemeinsam von allen Nutzern in Anspruch genommen. Ein Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Baugenehmiungsverfahren.

In zentraler Lage zu den Eingängen sind an jedem Gebäude Fahrradabstellplätze vorgesehen (Geschäftshaus 12 St., Drogeriemarkt mit Wohnungen 10 St. und Lebensmitteldiscounter 6 St.).

Der Parkplatz steht den Kunden in der Zeit von 06:30 Uhr bis 20:30 Uhr zur Verfügung und wird mittels einer Schrankenanlage ab spätestens 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr gesperrt. Anwohner im neuen Geschäftszentrums (Geschäftshaus im MI-Gebiet und Drogeriegebäude im SO 1 - Gebiet) können die Stellplatzanlage außerhalb der Öffnungszeiten nutzen.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Wittbräucker Straße ist direkt an der Grundstücksgrenze eine Bushaltestelle vorhanden. Mit den Buslinien 432, 433, 434 und 442 ist das Plangebiet über den öffentlichen Personennahverkehr an die Stadtteile DO-Hörde, DO-Syburg, DO-Sommerberg und DO-Schwerter Wald angeschlossen. Die neu geplante Grundstücksein- und -ausfahrt wurde in Abstimmung mit dem Verkehrsgutachter so geplant, dass die Busse weiter ungehindert halten können. Die außerhalb des Geltungsbereiches an der Grenze zur Wittbräucker Straße stehende Fahrgastinformationssystem-Stele verbleibt an der momentanen Position bis die Bauarbeiten abgeschlossen sind. Mit der langfristig geplanten Umsetzung der Neugestaltung der Wittbräucker Straße werden die Bushaltestelle und die Fahrgastinformationssystem-Stele geringfügig versetzt.

5.4 Verkehrsuntersuchung[1]

Die Bramey.Bünermann Ingenieure (BBI) sind beauftragt, worden für den geplanten Neubau eines Nahversorgungszentrums an der Wittbräucker Str. / Ecke Höchstener Str. in Dortmund Aussagen hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der verkehrlichen Leistungsfähigkeit (Anschlusspunkte an das übergeordnete Straßennetz) zu treffen. Das Vorhaben beinhaltet neben den Nutzungen des neuen Einzelhandels auch die Schaffung neuer Wohneinheiten, Praxen, Büros und kleinerer Dienstleister. In dem Gutachten wurde sowohl die Neuansiedlung des Geschäftszentrums als auch der bestehende und zu erweiternde Lebensmittelvollsortimenter mit in den Untersuchungsraum einbezogen.

Dabei wurde im Zuge der Fachplanung Verkehr der Nachweis der gesicherten und verträglichen Verkehrserschließung für das Vorhaben geführt. Der Methodik der Bearbeitung folgend wurden nachstehende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Ermittlung des vorhandenen Verkehrsaufkommens (Analyseverkehr)
- Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens (Verkehrserzeugung nach dem Verfahren von Dr. Bosserhoff)
- Ermittlung der Prognoseverkehrsbelastung (Planfall)
- Räumliche und zeitliche Verteilung der Verkehrsmengen (getrennt nach Pkw und Lkw)
- Leistungsfähigkeitsuntersuchungen
- Ermittlung der verkehrlichen Kennwerte für die akustische Beurteilung
- Dokumentation der Ergebnisse in dem vorliegenden Bericht.

Als Grundlage für die Untersuchung wurde neben den von der Stadt Dortmund zur Verfügung gestellten Verkehrszahlen für den Hauptknotenpunkt Wittbräucker Straße (L556) / Höchstener Straße / Benninghofer Straße (L672) vom 05.07.2011 zusätzlich auch eine Knotenstromzählung am

[1] Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Dortmund-Höchsten; Ingenieure Bramey/ Bünermann, März 2014

13.09.2012 an der Einmündung Höchstener Straße / Pfarrer-Rüter-Weg durchgeführt, die auch der Erschließung der neuen Nutzungen dient.

Für das neue Nahversorgungszentrum wurde zunächst eine Verkehrserzeugung für die vorgesehenen neuen Nutzungen nach dem Verfahren Bosserhoff berechnet.
In einem zweiten Schritt wurde der Einfluss der Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters bei Verlagerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters zur Wittbräucker Straße aufgezeigt und in eine abschließende Gesamtbetrachtung der Verkehre überführt.

Anhand der Analyseverkehrs- und der Verkehrserzeugungsdaten sowie der bereitgestellten Prognosedaten wurde die für die Leistungsfähigkeitsnachweise maßgebliche Dimensionierungsbelastung ermittelt.
Die Nachweise wurden für die unsignalisierten Einmündungen (Wittbräucker Straße/ Ausfahrt Nahversorgungszentrum und Höchstener Straße/ Pfarrer-Rüter-Weg) und für den signalisierten Hauptknotenpunkt (Wittbräucker Straße (L556) / Höchstener Straße / Benninghofer Straße (L672)) durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die zwei unsignalisierten Einmündungen ausreichende Qualitätsstufen besitzen.
Für den Hauptknotenpunkt ist die Verkehrsqualität bereits für die heutige Bestandssituation ungenügend.
Zusammenfassend kann als Ergebnis der Überprüfung der Leistungsfähigkeiten über das HBS-Verfahren am Hauptknotenpunkt festgehalten werden, dass dieser Knotenpunkt in allen vier betrachteten Lastfällen

- Fall 1: Analyse
- Fall 2: Analyse + Planfall
- Fall 3: Analyse + Planfall mit Reduzierung $ALDI_{alt}$ zu $ALDI_{neu}$
- Fall 4: Prognose 2025 + Planfall mit Reduzierung $ALDI_{alt}$ zu $ALDI_{neu.}$

nicht mit einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden kann.

Da gemäß dem Ergebnis der Untersuchung signaltechnische Maßnahmen für die bestehende Ausbausituation allein nicht zum Erfolg führen, wurden zur leistungsfähigen Ertüchtigung des Knotenpunkts in einer gesonderten Untersuchung bauliche Lösungen entwickelt, die mit Hilfe einer mikroskopischen Verkehrsflusssimulation nachgewiesen wurden.
Hierzu wurden drei Varianten (1: Signalisierter Knoten mit versetzten Einmündungen und Verschwenken der Benninghofer Straße nach Norden, 2: Doppelter Kreisverkehr, 3: Kreisverkehr Benninghofer Straße/ Wittbräucker Straße in Kombination mit signalisierter Einmündung Höchstener Straße / Wittbräucker Straße) entwickelt und untersucht.
Gemäß dem Ergebnis der Auswertung führt die Variante 1 mit versetzten Straßeneinmündungen

(Höchstener Straße / Benninghofer Straße (L672)) und einer Vollsignalisierung des Straßenknotenpunktes zu dem besten Ergebnis der Verkehrabwicklung mit den geringsten mittleren Wartezeiten und soll zukünftig umgesetzt werden.
Mit dieser Variante wird die Qualitätsstufe D erreicht, was gegenüber der bestehenden Verkehrssituation eine deutliche Verbesserung darstellt. Der bestehende Kreuzungspunkt wird mit der Qualitätsstufe F (ungenügend) bewertet.
Der spätere Umbau der Straßenkreuzung soll auf dieser Basis erfolgen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden durch ein separates B-Planverfahren geschaffen. Der Aufstellungsbeschluss soll parallel zum Hö 277 gefasst werden.
Der Bereich 61/3 Mobilitätsplanung der Stadt Dortmund hat eine Vorplanung für den gesamten Ausbaubereich von der Linksabbiegerspur der Wittbräucker Straße auf das Plangebiet bis zur Umverlagerung des Straßenknotens Wittbräucker Straße / Benninghofer Straße / Höchstener Straße erstellt. Diese Planung soll langfristig umgesetzt werden. Zur Inbetriebnahme des Geschäftszentrums wird eine Übergangslösung errichtet.
Für die Übergangslösung wird eine Linksabbiegerspur von der Wittbräucker Straße zum neuen Invest gestaltet.
Die Fahrsteifenbreiten betragen je 3,25 m. Die Linksabbiegspur ist mit einer Aufstelllänge von 12,0 m sowie regelkonformer Verziehungen von 10 – 20 m geplant. Der Ausbaubereich erhält eine neue Asphaltdecke und eine Markierung für den Linksabbieger.
Die dafür notwendigen Markierungsarbeiten und Bordsteinabsenkungen im Straßenkörper der Wittbräucker Straße werden in einem Ausbauplan fixiert. Die weiteren Vertragsbestandteile zur Kostenübernahme der Ausbauplanung der provisorischen Linksabbiegerspur und der anteiligen Kostenübernahme der Vorhabenträgerin an dem Kreuzungsumbau werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Dortmund und der Vorhabenträgerin geregelt.

5.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Der im Bebauungsplan mit (A) gekennzeichnete 3,00 m breite Grundstücksstreifen entlang der Ostgrenze des Plangebietes wird mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der anliegenden Nachbarn festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Zuwegungsmöglichkeit, damit die Eigentümer des Eichhörnchen Weges 7 bis 13 ihre Gärten pflegen können und die Möglichkeit gegeben ist, die Gärten auch mit einem Fahrzeug von der Rückseite der Grundstücke anfahren zu können. Die bestehende Baulast zu der Altimmobilie wird auf die neuen Gegebenheiten angepasst.
Zurzeit ist der Weg als unversiegelte Rasenfläche geplant. Der Weg wird in wiederkehrenden Intervallen mit den Außenanlagen gepflegt und verbleibt im Besitz der Eigentümer des geplanten Geschäftszentrums.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas, Wasser, Strom

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung des Gebietes wird durch den Anschluss an die vorhandenen Netze in der Wittbräucker Straße sichergestellt. Die Dimensionierung wird mit der „Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH“ (DEW21) abgeklärt. Auf dem Grundstück befindet sich zur westlichen Grenze an der Wittbräucker Straße bereits eine Trafo-Ortsnetzstation (10-kV), welche erhalten wird und ggf. für die Neubaumaßnahme aufgerüstet werden muss. Die Fläche östlich und südlich der 10-kV-Ortsnetzstation wird als Arbeitsraum für Schalthandlungen zum Betrieb des 10-kV-Netzes benötigt und darf aus diesem Grund nicht anderweitig genutzt werden. Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung getroffen, die die erforderlichen Zugänglichkeiten dauerhaft sichert.

6.2 Entwässerung

6.2.1 Entwässerungskonzept

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Bestandsfläche ist zurzeit weitestgehend bebaut, daher greift der § 51a LWG nicht.

Die geplante Entwässerung[2] schließt an den bestehenden Mischwasserkanal in der Wittbräucker Straße an. Die vorgegebene maximale Einleitungsmenge beträgt 80 l/s.

Geplant ist ein modifiziertes Trennsystem, in welchem Schutzwasser und belastetes Regenwasser der Fahrwege in einem Mischkanal mit insgesamt 69,64 l/s abgeleitet werden. Sauberes Regenwasser wird zunächst in einem Regenwasserkanal mit Drosselung abgeführt. Die Drosselung des Regenwasserkanals erfolgt mittels eines Stauraumkanals mit einer maximalen Drosselabgabe von 10,36 l/s. Als Retentionsmaßnahme berücksichtigt wurde dabei auch die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf den Dachflächen des SO 1 und SO 2.

Die Systeme sind so aufeinander abgestimmt, dass in Summe maximal die vorgegebenen 80 l/s in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Die Plangrundstücke befinden sich im Besitz eines Eigentümers. Sollte eine spätere Teilung erfolgen, so wird das Drosselbauwerk miteinbezogen und die Nutzung für alle Teilungsgrundstücke grundbuchrechtlich gesichert werden.

6.2.2 Überflutungsnachweis

Für das Plangebiet wurde ein Überflutungsnachweis[3] gemäß DIN 1986 -100 für ein 30- jähriges Regenereignis erbracht. Beeinträchtigungen des Umfeldes sind demnach nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Bei der Betrachtung wurde von einer Sub-

[2] Entwässerungsentwurf, Ing.- Büros Fischer, Solingen, Juni 2014

[3] Untersuchung Oberflächenwasser als Ergänzung zum Entwässerungsentwurf, Ing.- Büros Fischer, Solingen, März 2015

stratstärke der Flachdachbegrünung von 8 cm ausgegangen. Nunmehr sind 9 cm geplant. 1 cm mehr Substrat führt zu einer Verbesserung der Situation.
Zusätzlich wurde eine Ermittlung zu wild abfließendem Oberflächenwasser von den angrenzenden Grundstücken zum Plangebiet erstellt. Die Bewertung der Abflusssituation des Oberflächenwassers wurde anhand des Digitalen Geländemodells (DGM, 1m-Raster) durchgeführt. In einem 2.Schritt wurden mittels der DGM-Analyse nach der „Single Flow"-Methode die Fließwege von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser ermittelt. Demnach ist im Plangebiet kein Zufluss von wild abfließendem Oberflächenwasser von angrenzenden Grundstücken zu erwarten, weder durch zurückstauende Geländemulden noch durch sich bildende oberflächliche Fließwege.
Weitere Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7 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 Rohrstoffvorkommen, 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. Der vorliegende Bebauungsplan Hö 277 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.

7.1 Umweltprüfung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besteht nach § 2 (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 (Teil B) und wird über den Planungsprozess verfahrensbegleitend vom Aufstellungsverfahren 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 § 1a BauGB i.V.m. § 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 Nr. 1 des VEP Hö 261 um eine Textsatzung, die im Wesentlichen eine Reduzierung der Verkaufsflächen für Lebensmitteleinzelhandel beinhaltet. Die Auswirkungen beider Vorhaben werden daher im Zusammenhang untersucht.

Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplangebiets (Flurstücke 2460, 2455, 2448, 2458, 2457, 2449, 2450, 2461, 2451, 2456, 2452, 2459) liegt gemäß der „Satzung über im Zusammenhang bebaute Ortsteile Bereich Berghofer Mark“ im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Entsprechend ist im Planverfahren für diesen Teil des Plangebiets die Dortmunder Baumschutzsatzung anzuwenden. Der südliche Teilbereich des Bebauungsplans, der die Planbereiche des Bebauungsplans Hö 202 – Dortmund Höchsten – und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hö 261 – Einkaufszentrum Höchstener Straße - überplant, ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Hier findet die Eingriffsregelung (vergleichende Bilanzierung) Anwendung.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht der Ingenieurgesellschaft nts mbH (Münster, 23.09.2015) zu folgender Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen 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 das Schutzgut 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.

Der Umweltbericht enthält eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Tabellen und Karten (vgl. dort Kap. 8.2) und beschreibt Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sowie zum Baumersatz.
Der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zufolge kann der Eingriff vollständig durch die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Festsetzungen mit den Ziffern 6 bis 11) innerhalb des zu bewertenden Geltungsbereichs mehr als ausgeglichen werden (Biotopwert Bestand 13.647 ÖW / Biotopwert Planung 21.280 ÖW). Auch die notwendigen Ersatzpflanzungen gemäß Dortmunder Baumschutzsatzung für entfallende Bestandsbäume im nördlichen Planbereich (3 St.) und für

die Kompensation der überplanten Stellplatzbäume des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hö 261 (6 St.) können innerhalb des Geltungsbereiches durch die Festsetzung von insgesamt 9 Ersatzbäumen (6 Säulen-Hainbuchen und 3 großkronige Laubbäume) erfolgen.
Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Baumschutz.
Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Hö 277 enthält festsetzungsbezogene Maßnahmen (Schutzgut Flora/Fauna/Landschaftsbild) für die sog. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring).

Aufgrund fehlender Biotopstrukturen wurde seitens der Unteren Landschaftsbehörde die Erstellung einer artenschutzrechlichen Vorprüfung für nicht erforderlich erachtet. Der Umweltbericht schließt nach Auswertung der LANUV-Daten aufgrund der fehlenden Eignung der Biotopstrukturen für Geburtshelferkröte und Fledermäuse ein Vorkommen dieser planungsrelevanten Arten aus. Bei der Ortsbegehung wurde ein Brutpaar des Gebäude brütenden Hausrotschwanzes (keine planungsrelevante Art in NRW) nachgewiesen. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan einen Hinweis zum allgemeinen Artenschutz mit Beschränkung der Gebäudeabrisszeiten auf die Zeit außerhalb der Brutzeit des Hausrotschwanzes (Mitte April bis Ende August).

7.2 Boden, Altlasten, Methangasaustritte und Bergbau

Boden
Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Im Zuge des Wiedereinbaus von Mutterboden zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" sind Verdichtungen zu vermeiden.
Im Untersuchungsgebiet steht gemäß der Bodenkarte Blatt L4510 Dortmund im Wesentlichen Pseudogley an. Innerhalb des Plangebietes ist jedoch davon auszugehen, dass die Böden aufgrund der Hochbaumaßnahmen sowie der Geländeangleichung des natürlichen Reliefs anthropogen tiefgründig überprägt sind und natürlich gewachsener Boden im Plangebiet oberflächennah nicht mehr vorhanden ist.

Im Rahmen von vorgelagerten Altlastenuntersuchungen wurden Bodenuntersuchungen vorgenommen, dabei wurde zuoberst eine anthropogene Anschüttung nachgewiesen. Es wurden dabei Anschüttungsmächtigkeiten von 0,65 m bis 2,00 m angetroffen. Die Anschüttungen sind sehr inhomogen zusammengesetzt und lassen sich nicht weiter in Schichten und Horizonte gliedern. Es handelt sich in der Regel um Gemenge aus Bodenarten (Sand- und Tonsteinbruchstücke, geogene Schotter wie Quarzkies und vereinzelt Hartkalkstein, sowie Sand und Lehm), das zu unterschiedlichen Anteilen mit Fremdbeimengungen wie Bauschutt (i. d. R. Ziegelbruch) und Schlacken bzw. Aschen durchsetzt ist.

Der notwendige Bodenaushub vorbehaltlich der kontaminierten Bereiche sollte auf dem Plangebiet verbleiben, wobei Verfüll- und Wiedereinbaumaßnahmen nur mit unbelastetem Material erfolgen sollten.
Der Bebauungsplan enthält Hinweise zum Schutz des Mutterbodens und dem Bodenaushub sowie zu Erdarbeiten und Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes

Altlasten

Für das Plangebiet sind in der Karte der Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund Kennzeichnungen als ehemalige Tankstelle und ehemalige chemische Reinigung vorhanden.

Untergrundverunreinigungen im Bereich der Tankstelle wurden bei Sanierungsmaßnahmen im Dezember 1996 bis auf Restbelastungen entfernt. Die unterirdischen Tanks im Umfeld von Kontaminationen wurden stillgelegt, ausgebaut und verschrottet. Über den Ausbau anderer Anlagen (Ölabscheider, weitere Tanks) liegen keine Informationen vor. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Teile hiervon im Boden verblieben sind.
Es wurde eine Untergrunduntersuchung[4] durchgeführt, in deren Rahmen im Bereich der alten Tankstelle ein erhöhter MKW-Gehalt verzeichnet und im nördlichen Grundstücksbereich ein erhöhter Chromgehalt vorgefunden wurde.

Untersuchungsergebnisse

Der tiefere Untergrund im Bereich der Untersuchungsfläche wird von karbonischen Festgesteinen gebildet, zuoberst ist eine anthropogene Anschüttung vorhanden.
Im Zuge der Feldarbeiten wurde stellenweise geruchlich auffälliger Boden angetroffen.

Auffällig erhöhte Schadstoffgehalte wurden nur bei zwei Bohrungen nachgewiesen:

- deutlich erhöhter MKW-Gehalt in der Anschüttung bei B 12,
- deutlich erhöhter Chromgehalt in der Anschüttung bei B 19.

Beim gegenwärtigen Zustand der Fläche ist das vom Untergrund der Fläche ausgehende Gefährdungspotential für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser aus gutachterlicher Sicht als vernachlässigbar gering einzustufen.
Im Hinblick auf die geplante Baumaßnahme ist es wahrscheinlich, dass aufgrund der umfangreichen Erdarbeiten die beiden Bereiche mit erhöhten Schadstoffgehalten (B 12 und B 19) ausgehoben und abgefahren werden.

[4] Gutachten über orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen Wittbräucker Straße 360 - 372 in 44267 Dortmund, geotec Ingenieurgesellschaft Albrecht aus Herne, 22. Oktober 2012

Selbst wenn die Verunreinigungen teilweise oder ganz an Ort und Stelle verbleiben sollten, ist das von ihnen ausgehende Gefährdungspotential aufgrund der zukünftig versiegelten Geländeoberfläche in diesen Bereichen als vernachlässigbar gering bis nicht gegeben einzustufen.

Nach der Einschätzung des Gutachters lässt sich aus den Untersuchungsergebnissen kein Handlungs- oder weiterer Untersuchungsbedarf ableiten.
Er empfiehlt dringend, die Erdarbeiten unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Insbesondere im südlichen Bereich der Kfz-Werkstätten können bislang unerkannte Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Da für den nördlichen Bereich Hinweise auf eine Chemische Reinigung vorliegen, können auch hier Verunreinigungen mit Lösungsmitteln (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) nicht völlig ausgeschlossen werden.
Das gesamte Plangebiet wird vorsorglich als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Methangas

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Februar 2000) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet befindet sich in der Zone 0 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte nicht zu erwarten.

Bergbau

Die bergbauliche Abfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg hat ergeben, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Clara“ (Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist E.ON SE, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen), sowie über dem auf Eisenstein verliehenen und erloschenen Bergwerksfeld „cons. Ruhfuß“, vormals Einzelfeld „Kunigunde“ (Rechtsnachfolger der Bergbauberechtigung ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113, 40764 Langenfeld) liegt.
Laut E.ON SE sind für den ehemaligen Bergbau, der durch E.ON SE zu vertreten ist, für das Bauvorhaben keine Sicherungen erforderlich.
Gemäß der Stellungnahme der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet sogenannter Uraltbergbau stattgefunden hat. Daher wird empfohlen eine Grubenbildeinsichtnahme zur Beurteilung der bergbaulichen Situation zu veranlassen.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise zu Altlasten, Methanausgasungen und Bergbau.

7.3 Lärmimmissionen

Ziel der Geräuschimmissionsuntersuchung[5] ist die Prognose der durch den Gesamtbetrieb der geplanten Handelsansiedlung zu erwartenden Geräuschimmissionen im Hinblick auf die umliegende Wohnbebauung und die Ausarbeitung ggf. erforderlicher Schallschutz-Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte bzw. Richtwerte nach DIN 18005 bzw. TA Lärm.
Als Grundlage der detaillierten Geräuschimmissions-Prognose-Untersuchung wird der Gesamtbereich des Geschäftszentrums betrachtet, der sich aus dem bestehenden Lebensmittelvollsortimenter (REWE im Hö 261) des angrenzenden Grundstückes und den geplanten Betrieben
des Lebensmitteldiscounters (ALDI), des Drogeriemarktes sowie des Wohn- und Geschäftshauses im Planbereich des Hö 277 zusammensetzt, einschließlich ihrer dazugehörenden Stellplatzanlagen.
Zudem werden die Auswirkungen durch den dem Nahversorgungszentrum zuzuordnenden Zusatzverkehr ermittelt und beurteilt.
Ein weiterer Aspekt ist die Ermittlung der durch den Straßenverkehr der umliegenden Straßen erzeugten Immissionen im Plangebiet und die Ausarbeitung ggf, erforderlicher Minderungsmaßnahmen.

Gewerbelärm

Rahmenbedingungen

Gemäß DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' sind gewerbliche Geräuschimmissionen nach der 'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm' (TA Lärm) vom 26.08.1998, eingeführt am 01.11.1998, zu beurteilen. Der Beurteilungszeitraum 'tags' umfasst den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Als Beurteilungszeitraum während der Nacht gilt die 'lauteste Nachtstunde' von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr (Abschnitt 6.4 TA Lärm).
Entsprechend der Beurteilung durch die Stadt Dortmund und auf Grundlage vorhandener Bebauungspläne sind für die nächstgelegenen Wohnhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser die Geräuschimmissions-Richtwerte für Reines Wohngebiet (WR) (tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A)), Allgemeines Wohngebiet (WA) (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) bzw. Mischgebiet (MI) (tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) zu berücksichtigen.
Für die nächstgelegene Wohnbebauung werden an 19 Immissionsorten Geräuschimmissions-Richtwerte außen nach TA Lärm zugrunde gelegt. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Immissions-Richtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
Für die Immissionspunkte, die sich im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Reinem Wohngebiet (WR) befinden, sind Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit nach Abschnitt 6.5 der TA Lärm zu berücksichtigen. Der Zuschlag aufgrund der erhöhten Störwirkung beträgt 6 dB.

[5] Gutachterlicher Bericht auf Grundlage von Geräuschimmissions-Berechnungen nach TA Lärm und RLS 90, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, ITAB, April 2015

Eine relevante Vorbelastung im Sinne der TA Lärm durch angrenzende Gewerbebetriebe liegt nicht vor.

Die Öffnungszeiten werden wie folgt zugrunde gelegt:

- Bestehender Lebensmittelvollsortimenter	Mo.- Sa. 07:00 - 20:00 Uhr
- Bäcker im Lebensmittelvollsortimenter	Mo.- Sa. 07:00 - 20:00 Uhr,
	So.+ Feiertage 08:00-18:00 Uhr
- Umverlagerter Discounter	Mo.- Sa. 07:00 - 20:00 Uhr
- Geplanter Drogeriemarkt / Shops	Mo.- Sa. 07:00 - 20:00 Uhr
- Parkplatzbewegungen d. Kunden /Personal	Mo.- Sa. 06:30 - 20:30 Uhr
	So.+ Feiertage 7:30-18:30 Uhr Bäcker

Die Anlieferung mittels LKW erfolgt im Tageszeitraum zwischen 06:00 – 22:00 Uhr.

Im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) sind als Geräuschquellen ggf. laufende Kältemaschinen (Lebensmittelvollsortimenter im VEP Hö 261 und Lebensmitteldiscounter im Hö 277) zu berücksichtigen. Andere Geräuschquellen oder Betriebsarten der geplanten Märkte liegen im Nachtzeitraum nicht vor.

Bei den vorgesehenen Öffnungszeiten der Bäckerei im Lebensmittelvollsortimenter mit Betriebszeiten tags an Sonn- und Feiertagen ergeben sich aufgrund der geringen Frequentierung keine relevanten Geräuschimmissionen.

Berechnungsverfahren

Die Geräuschimmissionen, verursacht durch den Gesamtbetrieb des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei, des geplanten Lebensmitteldiscounters, des geplanten Drogeriemarktes sowie deren Nebeneinrichtungen werden an den Immissionsorten IP01 bis IP19 mit dem Untersuchungsverfahren der TA Lärm (Anhang A1 und A2) in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 'Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien' und der Richtlinie VDI 2571 'Schallabstrahlung von Industriebauten' ermittelt. Die Prognose wird gemäß TA Lärm (Anhang A2.3.1) mit A-bewerteten Schallpegeln durchgeführt.

Folgende Geräuschquellen auf dem Betriebsgelände werden der Berechnung zugrunde gelegt:

Tageszeitraum zwischen 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr

- Pkw-Fahrbewegungen von Kunden und Mitarbeitern bei den Ausfahrten von dem Betriebsgelände
- Pkw-Parkvorgänge von Kunden und Mitarbeitern auf dem Betriebsgelände
- Lkw-Fahrbewegungen bei der Ein- und Ausfahrt und auf dem Betriebsgelände
- Lkw-Rangiervorgänge auf dem Betriebsgelände
- Lkw-Stellplatzwechsel bei der Warenanlieferung
- Verladevorgänge (Be- und Entladevorgänge) bei der Warenanlieferung mit Lkw
- Kühlanlagen Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter

- Kühlaggregat anliefernder Lkw
- Betrieb eines Schneckenverdichters
- Geräuschemissionen durch Einkaufswagen-Sammelboxen

Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr (lauteste Nachtstunde)

- Kühlanlagen Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter

Die Geräuschimmissionen werden zunächst von jeder Quelle getrennt ermittelt und anschließend zu einem Gesamtimmissions-Pegel an den Immissionsorten energetisch addiert.
Geräuschimmissionen durch ungewöhnliche Verhaltensweisen wie Hupen, Kavalierstarts etc. auf dem Betriebsgrundstück werden in der Prognose nicht berücksichtigt.

Für die Geräuschimmissionsuntersuchung werden 'auf der sicheren Seite liegend' die Pkw-Bewegungen des vorliegenden Verkehrsgutachtens der Bramey/Bünermann Ingenieure GmbH zugrunde gelegt. Es wurden insgesamt 2817 Kfz/ 24 h (5634 Bewegungen) berücksichtigt.
Die Verteilung der Parkplatzbewegungen auf der Gesamt-Parkplatzfläche erfolgt durch Schwerpunktbildung entsprechend der Nutzungen. Die Betrachtung erfolgt für den Tageszeitraum von 06:30 Uhr bis 20:30 Uhr. Ferner werden Anlieferungen durch 12 LKW angenommen. Die Anzahl der LKW-Fahrten wurde bei den Betreibern abgefragt und die jeweils höchste Zahl für das Gutachten zugrunde gelegt. Fahr- und Parkbewegungen durch Bewohner der Wohnungen im Wohn- und Geschäftshaus und oberhalb der Drogerie sind zulässig. Diese sind wohngebietsüblich und sind nicht Gegenstand der Betrachtung der TA Lärm.

Der gutachterliche Bericht kommt zu folgendem Ergebnis:
Die Berechnungen zum Gewerbelärm zeigen, dass die zu erwartenden Geräuschimmissionen an den nächstgelegenen Wohnhäusern, verursacht durch den Gesamtbetrieb des geplanten Geschäftszentrums, die Richtwerte nach TA Lärm teilweise überschreiten.
Für den geplanten Betrieb des Geschäftszentrums können aktive und organisatorische Schallschutz-Maßnahmen vorgesehen werden, die für die betroffenen Wohnhäuser im Bereich Eichhörnchenweg und Höchstener Straße die Einhaltung der Geräuschimmissions-Richtwerte nach TA Lärm sicherstellen.
Zum Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung des Eichhörnchen Weges werden aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im MI-Gebiet wird eine 2,50 m hohe Schallschutzwand geplant und im angrenzenden SO 2-Gebiet eine 3,50 m hohe Schallschutzwand.

Für die Wohnhäuser westlich der Wittbräucker Straße ergeben sich Überschreitungen des Richtwerts tagsüber für Reines Wohngebiet (WR) von Lr ≤ 50 dB(A) um bis zu 4,3 dB(A).
Hierbei ist grundlegend zu berücksichtigen, dass die ständig oder nahezu ständig vorhandenen Verkehrsgeräusche auf der Wittbräucker Straße von tags bis zu 68,6 dB(A) in der Prognose (siehe Abschnitt Verkehrsimmissionen) wesentlich höher sind als der vorgenannte zu erwartende Mittelungspegel durch den Gewerbelärm. Für die vorhandene Bebauung ist von keinen zusätzlichen

Belastungen durch Gewerbelärm auszugehen, da diese durch die Fremdgeräusche (Verkehrsgeräusche der Wittbräucker Straße) dauerhaft überdeckt und somit nicht wahrgenommen werden.
Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Wittbräucker Straße könnte man zwar die rein gewerblichen Immissionswerte reduzieren, allerdings würde sich dies auf den Bereich der vorhandenen Bebauung durch den vorgenannten Verkehrslärm faktisch nicht auswirken.
Vielmehr müsste dafür Sorge getragen werden, dass eine mögliche Schallschutzwand nicht noch durch Reflexionen des Straßenverkehrslärms zu einer Erhöhung der Immissionen im Bereich der betroffenen Wohnhäuser führt.
Unter städtebaulichen Gesichtspunkten würde durch eine Lärmschutzwand eine nicht zufriedenstellende stadträumlich negative Situation entstehen. Die Öffnung des Plangebietes zur Wittbräucker Straße ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert und die Abriegelung durch eine Schallschutzwand nicht gewollt. Insofern wird auf die Errichtung einer Schallschutzwand verzichtet.l

Für die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen von Wohnen und Büros werden die Richtwerte der TA Lärm eingehalten bis auf den Immissionsaufpunkt IP18 (Fassade oberhalb der Anlieferung ALDI).
Gemäß dem letzten Stand der Berechnung ergibt sich für diesen Punkt ein Beurteilungspegel für den Gesamtbetrieb von Lr = 60,3 dB(A). Somit nur eine Überschreitung um 0,3 dB(A).
Dennoch wird im Bebauungsplan zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt, dass zur Einhaltung der vorgegebenen Geräuschimmissions-Richtwerte im Bereich des IP 18, über der Anlieferung des Lebensmitteldiscounters, nicht öffenbare Fenster vorzusehen sind.

Voraussetzung für die Einhaltung der Geräuschimmissions-Richtwerte sind neben den in Abschnitt 3 aufgeführten Berechnungsgrundlagen insbesondere die in Abschnitt 6 des Gutachtens aufgeführten Schallschutz-Maßnahmen. Mit Spitzenpegel-Überschreitungen ist nicht zu rechnen.

Verkehrliche Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegende Nutzungen
Weiterhin führte das Schallgutachten Berechnungen zum Verkehrslärm durch. Die Berechnungen wurden auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens Bramey.Bünermann Ingenieure erstellt.

Die Berechnungen zum Verkehrslärm in der Nachbarschaft des Vorhabens zeigen, dass sich bereits im Bestand z.T. erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV ergeben. Die Werte ab denen mit einer Gesundheitsgefährdung zu rechnen ist werden jedoch nicht erreicht.

Im Bereich Wittbräucker Straße sind in der Prognose ohne Zusatzverkehr bereits Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von maximal 15,2 dB(A) tags und 16,2 dB(A) nachts zu erwarten. Der höchste Pegel im Tageszeitraum beträgt für diesen Bereich 68,6 dB(A). Durch den

Zusatzverkehr wird sich für diesen Bereich eine maximale Erhöhung der Immissionswerte im Tageszeitraum von 0,6 dB(A) ergeben, die subjektiv nicht wahrnehmbar ist. Im Nachtzeitraum ergibt sich aufgrund der geplanten Nutzung keine Erhöhung der Pegel.

Im Bereich der Höchstener Straße sind schon ohne das Vorhaben besonders in der Nähe der Kreuzung mit der Wittbräucker Straße ebenfalls erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte berechnet worden. Die Erhöhungen durch den zusätzlichen Verkehrs betragen hier jedoch maximal 0,2 dB(A).
Am Pfarrer-Rüter Weg sind die Überschreitungen der Orientierungswerte mit maximal 5,7 dB(A) geringer. Auch hier beträgt die Erhöhung durch den Zusatzverkehr maximal 0,2 dB(A).

Auch nach Realisierung der Planung werden die Werte, ab denen mit einer Gesundheitsgefährdung zu rechnen ist, an keinem untersuchten Immissionsort überschritten. Insgesamt ändert sich die Lärmsituation für die Gebäude im Umfeld durch die Planung nicht grundlegend. Nachts ergeben sich keine Veränderungen. Die geringfügigen Erhöhungen durch die Planung im Tagzeitraum werden als nicht wahrnehmbar und daher noch als zumutbar angesehen.

Verkehrliche Immissionen im Plangebiet

Am insgesamt ungünstigsten Immissionspunkt IP V14 (über Aldi West) beträgt der Immissionswert in der Prognose 68,9 dB (A) tags und wird sich durch das geplante Vorhaben um 0,5 dB(A) auf dann 69,4 dB(A) erhöhen. Nachts ergibt sich hier ein Pegel von 60,6 dB(A) und damit oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Auch am IP V8 Stirnseite Wohn- und Bürohaus ergeben sich noch erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete (7,8 dB(A) tags und 9,1 dB(A) nachts). Diese Werte liegen jeweils nur knapp unterhalb der Schwelle für Gesundheitsgefahren.
An den anderen Immissionsorten ergeben sich nur Überschreitungen von 2-4 dB(A) teilweise werden die Werte auch eingehalten.

Die zentrale Lage des geplanten Geschäftszentrums und die ortsteilverbindende Funktion der Wittbräucker Straße sprechen für die funktional als richtig erachtete Ansiedlung der geplanten Nutzungen an diesem Standort.
Trotz der zum Teil vorhandenen Immissionsbelastungen wird im Plangebiet gezielt Wohnen angesiedelt, weil eine Durchmischung von Wohnen und Einzelhandel ausdrücklich städtebaulich gewünscht ist. Die Anordnung der 3 Gebäude auf dem Plangrundstück bietet dazu einen sinnvollen Rahmen, da das Planobjekt zu allen Seiten hin an Wohnnutzungen angrenzt. Das geplante Zentrum soll auch nach dem Betriebsende des Einzelhandels belebt sein und nicht verwaist und menschenleer wirken.
Die Wittbräucker Straße wird im Ortsteilzentrum Höchsten überwiegend durch eine Straßenrandbebauung geprägt. Das städtebauliche Konzept für das geplante Einkaufszentrum sieht eine hofartige

Anordnung der drei geplanten Baukörper vor. Die beiden äußeren Baukörper erhalten aus städtebaulichen Gesichtspunkten eine Ost-West-Ausrichtung, um das geplante Einkaufszentrum baulich zu fassen. Weiterhin werden sie mit den Stirnseiten dichter an die Straße platziert, um zum öffentlichen Straßenraum hin eine bauliche Gliederung zu gewährleisten.
Aufgrund der Nähe des nördlichen Gebäudes zur Wittbräucker Straße sind schutzbedüftige Räume an der Stirnseite auszuschließen oder durch nicht öffenbare Fenster zu schützen. Weiterhin werden passive Schallschutzmaßnahmen bei Überschreitung der Orientierungswerte bei schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Objektes getroffen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
Der mittlere Baukörper mit dem größten Anteil an Wohnen wird von der Wittbräucker Straße abgerückt geplant. Dadurch erhält das Obergeschoss mit der Wohnnutzung einen möglichst großen Abstand zur Straße. Zur Ostseite erhalten die Wohnungen eine geschützte, lärmabgewandte Seite. Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gilt auch für dieses Gebäude.
Im südlichen Gebäude ist keine Wohnnutzung zulässig. Schutzbedürftige Räume einer gewerblichen Nutzung sollen von der Straße abgewandt realisiert werden. Kann dies nicht geschehen, sind geeignete passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Trotz der prognostizierten Überschreitungen werden gewerbliche Nutzungen für vertretbar gehalten.

Eine Minderung der Lärmimmissionen durch das grundsätzliche Abrücken sämtlicher Baukörper von der öffentlichen Straße und der Anordnung der gesamten erforderlichen Stellplatzanlagen in diesem straßenzugewandten Bereich soll im Sinne des obenbeschriebenen qualitätsvollen städtebaulichen Konzeptes nicht erfolgen.

<u>Voraussetzung für die Einhaltung der Geräuschimmissionswerte</u>
Folgende Schallschutz-Maßnahmen sind gemäß Gutachten Voraussetzungen für die Einhaltung der Geräuschimmissions-Richtwerte gemäß TA Lärm und Orientierungswerte der DIN 18005. Abweichungen von den angenommen planerischen Vorgaben sind gutachterlich im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

a) Warenanlieferung und Verladetätigkeit
   Im Bebauungsplan wurde für das Baugenehmigungsverfahren der Hinweis aufgenommen, dass sämtliche Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten nur im Tageszeitraum in der Zeit zwischen 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgen dürfen.

b) Einhausung des Anlieferungsbereichs Lebensmitteldiscounters im SO2
   Im Bebauungsplan wurde zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt, dass die Anlieferung zum neuen Lebensmitteldiscounter, ausgenommen der Zufahrt, vollständig einzuhausen ist. Die Deckenfläche des Anlieferungsbereichs ist vollflächig hochschallabsorbierend mit z. B. einer Mineralfaser-Rasterdecke mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad von $\alpha w \geq 0{,}75$ auszuführen. Für die Stromver-

sorgung der LKW´s mit Kühlaggregat ist eine externe Stromversorgung vorzuhalten, sodass der Motor beim Verladevorgang ausgestellt werden kann.

c) Pkw-Fahrbewegungen / Parkplatz

Im Bebauungsplan wurde für das Baugenehmigungsverfahren der Hinweis aufgenommen, dass die Pkw-Fahrbewegungen der Kunden und Mitarbeiter auf dem Betriebsgrundstück im Tageszeitraum zwischen 06:30 Uhr bis 20:30 Uhr erfolgen dürfen. Nach 20:00 Uhr sind nur noch die Abfahrten von Kunden und Mitarbeitern der Märkte zulässig. Im Nachtzeitraum (nach 22:00 Uhr) sind Pkw-Fahrbewegungen durch Kunden auf dem Parkplatz nicht zulässig.
Fahr- und Parkbewegungen durch Bewohner des Wohn- und Geschäftshauses und oberhalb der Drogerie sind auf dem Parkplatz zulässig. Diese sind wohngebietsüblich und sind nicht Gegenstand der Betrachtung der TA Lärm.

Im Bebauungsplan wurde zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt, dass der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbare Bereich mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen ist, um Klappergeräusche von Einkaufswagen zu vermeiden. Die Stellplätze selbst sind hiervon ausgenommen. Als ebener Fahrbahnbelag gelten z. B. Asphaltbeläge oder glattes Pflaster (Pflaster ohne Fase).

d) Kühlaggregate

Im Bebauungsplan wurde für das Baugenehmigungsverfahren der Hinweis aufgenommen, dass für eine Anordnung des Kühlaggregats im Bereich der eingehausten Anlieferung des neuen Lebensmitteldiscounteres ein höchstzulässiger Schallleistungspegel von je $Lw \leq 75$ dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie DIN 45681 zu berücksichtigen ist.

e) Lärmschutzwände

Im Bebauungsplan wurde zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt, dass zur Einhaltung der vorgegebenen Geräuschimmissions-Richtwerte die Errichtung von zwei Lärmschutzwänden über dem Parkplatzniveau erforderlich ist [zwischen Drogeriemarkt (SO 1) und angrenzender Stellplatzanlage (SO 2), h = 3,50 m, Bezugshöhe ist im Bebauungsplan mit 184,74 m üNHN festgesetzt, und zwischen Geschäftshaus (MI) und Drogeriemarkt (SO 1), h = 2,50 m, Bezugshöhe ist im Bebauungsplan mit 183,22 m üNHN festgesetzt].
Die bestehende Schallschutzwand zwischen dem geplanten Lebensmitteldiscounter (SO 2) und dem bestehenden Lebensmittelvollsortimenter (südostlich an das Plangebiet angrenzend) ist in einer Länge von ca. 27,00 m mit 2,00 m Höhe ab Oberkante Parkplatzniveau zu erhalten (die Bezugshöhe im Bebauungsplan ist mit 185,16 m üNHN festgesetzt).
Die o. g. Schallschutzwände müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß im Direktdurchgang von mindestens erf. $Rw \geq 24$ dB gewährleisten.

f) Passive Schallschutz-Maßnahmen der neuen Wohnungen oberhalb des Wohn- und Geschäftshauses (MI) und des Drogeriemarktes (SO 1) und der Büros/Praxen über dem Lebensmitteldiscounter (SO2)

Die der Wittbräucker Straße zugewandten Fassaden vom Wohn- und Geschäftshaus und den über dem Drogeriemarkt vorgesehenen Wohnungen werden durch Verkehrslärm von der Wittbräucker Straße in einem Maße beaufschlagt, die die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) deutlich überschreiten. Im Bebauungsplan wurde zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt, dass hier passive Schallschutz-Maßnahmen zutreffen sind, die sicherstellen, dass die zulässigen Richtwerte innen nach VDI 2719 eingehalten werden.

Für Büros, Praxen und sonstige Gewerbebetriebe in den o. g. Gebäuden sowie im Gebäudeteil oberhalb der Lebensmitteldiscounter-Anlieferung sind ebenfalls passive Schallschutz-Maßnahmen nach VDI 2719 mit den entsprechenden Richtwerten innen festgesetzt.

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden. Nach dem Runderlass des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.09.90 (MBl. NW S. 1348) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmaß von 30 - 34 dB(A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

g) Nicht öffenbare Fenster

Im Bebauungsplan wurde zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt, dass zur Einhaltung der vorgegebenen Geräuschimmissions-Richtwerte bzw. -Orientierungswerte im Bereich des IP V08 (Wohn- und Geschäftshaus Westseite) und im Bereich des IP 18, über der Anlieferung des Lebensmitteldiscounters, nicht öffenbare Fenster für Aufenthaltsräume vorzusehen sind.

Darüber hinaus trifft das Gutachten Aussagen zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen die im Rahmen des Umbaus des Vollsortimenters im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hö 261, im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind. Es wurde im Rahmen der Geräuschimmissions-Prognose-Untersuchung überprüft, ob die vorhandenen Maßnahmen ausreichend sind.

Die bestehenden Lärmschutzwände müssen nicht erhöht werden und durch die Umsetzungen des Hö 277 entstehen keine Auswirkungen, die eine Änderung des Hö 261 erforderlich machen.

7.4 Luftimmissionen

In der vorliegenden Luftschadstoffuntersuchung[6] wurden die Auswirkungen der Planungen des Nahversorgungszentrums in Dortmund- Höchsten auf die lufthygienische Situation untersucht.

Die Luftschadstoffuntersuchung ergibt folgendes Ergebnis:

Zur Abschätzung der Auswirkungen auf die lufthygienische Belastungssituation für Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) sowie Stickstoffdioxid (NO_2) auf dem Bebauungsplangelände und im Bereich der angrenzenden Bebauung wurden für das lufthygienische Gutachten[7] die Stickstoffdioxid- und Feinstaubimmissionen mit Hilfe von Simulationsrechungen bestimmt und anhand der Grenzwerte der 39. BImSchV bewertet.

Die Ausbreitungsrechnungen wurden mit dem mikroskaligen Strömungs- und Ausbreitungsrechenmodell MISKAM für zwei Varianten (Prognosenullfall und Planfall) durchgeführt.

Prognose-Nullfall: Momentane Bebauungssituation, Verkehrsbelastung für das Jahr 2025 (Prognose ohne Zusatzverkehr), Emissionsfaktoren für das Jahr 2016

Prognose-Planfall: Geplante Bebauungssituation, Verkehrsbelastung für das Jahr 2025 (Prognose mit Zusatzverkehr), Emissionsfaktoren für das Jahr 2016

Die durch den Straßenverkehr verursachten Emissionen wurden fahrstreifengenau auf der Grundlage des Handbuchs für Emissionsfaktoren ermittelt. Hierbei wurde eine Flottenzusammensetzung berücksichtigt, die aus der lokalen Zulassungsstatistik für die Stadt Dortmund abgeleitet wurde.

Als Grundlage der Ausbreitungsberechnungen wurde eine AKTERM-Statistik der Station Dortmund-Eving verwendet, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Untersuchungsgebiet gut die dort herrschenden Windverhältnisse repräsentiert.

Neben den Luftschadstoffimmissionen, die durch den Straßenverkehr im Untersuchungsgebiet verursacht werden, wurden auch die Immissionsbeiträge durch Quellen außerhalb des Untersuchungsgebietes - die so genannte Hintergrundbelastung – berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen für den untersuchten Schadstoff NO_2 zeigen, dass der Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel im Prognosenullfall sowie im Planfall an allen untersuchten Aufpunkten deutlich eingehalten wird. Der NO_2-Jahresmittelgrenzwert wird maximal zu 91,3°% ausgeschöpft.

Die berechnete Feinstaubbelastung (PM_{10} und $PM_{2,5}$) ist in beiden Untersuchungsvarianten ebenfalls als unkritisch anzusehen, da an allen untersuchten Aufpunkten die entsprechenden Grenzwerte

[6] Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Hö 277 – EKZ Wittbräucker Straße –Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen, -Ingenieurbüro simuPLAN, Dorsten, Stand 23.06.2014

deutlich unterschritten werden.
In beiden Untersuchungsvarianten führt die relativ geringe Bebauungsdichte (offene Bauweise) in Verbindung mit den verhältnismäßig geringen Verkehren insgesamt zu einer durchgehend relativ niedrigen Schadstoffkonzentration im Untersuchungsgebiet.
Gegenüber der Planung bestehen daher aus lufthygienischer Sicht keine Vorbehalte.

7.5 Energieeffizienz / Klimaschutz

Der Ratsbeschluss vom 08.07.2010 zur Energieeffizienz im Neubau sieht für Nichtwohngebäude eine 10%-ige Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 vor. Ersatzweise können die Dächer extensiv begrünt oder mit Fotovoltaikanlagen ausgestattet werden. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen Hinweis.
Im Hinblick auf die Energieeffizienz wird eine 10%- ige Unterschreitung des maximal zulässigen Primärenergiebedarfs gemäß EnEV 2009 angestrebt.
Im Mai 2014 trat die neue EnEV 2014 (Energieeinsparverordnung) in Kraft.
Für Bauvorhaben mit Einreichung des Bauantrages oder der Bauanzeige ab 1. Januar 2016 gelten dann die in der EnEV 2014 enthaltenen verschärften Anforderungen. Der Primärenergiebedarf muss um 25% und die Wärmedämmung der Gebäudehülle mit den zulässigen Wärmedurchgangskoeffizienten um 20% gegen über den Anforderungen der vorher gültigen EnEV (2009/2007) an ein Standardhaus reduziert werden. Die Bauanträge werden in 2015 eingereicht, sodass die erhöhten Anforderungen nicht zum Tragen kommen werden. Eine Regelung hierzu erfolgt im Städtebaulichen Vertrag.
Das Dach des Lebensmitteldiscounters sowie Teile des Drogeriedaches werden zudem im eingeschossigen Bereich als extensives Gründach ausgeführt und über eine textliche Festsetzung (vgl. Kap. 5.6: Grünordnerische Festsetzungen) im Bebauungsplan geregelt. Der Einsatz entsprechender Wärmedämmung auf den Fassaden und die Wahl von hellen Putzoberflächen führt zu einer geringeren Erwärmung der einzelnen Gebäude und ihrer Umgebung. Baumanpflanzungen an den Süd- und Westseiten spenden zudem Schatten und tragen ebenfalls zu einer geringeren Aufheizung der Gebäudekörper bei. Die Erstellung eines Energiekonzeptes wird nicht gefordert, da die Nettobaulandfläche unter 5 ha liegt. Mit den geplanten Maßnahmen werden die Anforderungen an den Klimaschutz erfüllt.

7.6 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung (Bezirksregierung Arnsberg) hat keine Hinweise auf Kampfmittel ergeben. Weitergehende Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich. Es ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden.
Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund (Tel.: 0231/50-22978 oder 50-25955) bzw. die Polizei einzuschalten. Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7.7 Beleuchtung

Bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z. B. Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) ist zu beachten, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (Blendschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden).
Zudem sind Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber Nachtinsektenanflug verhalten und energiesparend sind, z. B. Leuchtmitteltypen mit geringem UV-A-Lichtanteil im Lichtspektrum > 500 Nm, z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA). Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

8 Denkmalschutz

Das Neubaugebiet liegt außerhalb des Bereiches einer archäologischen Verdachtsfläche, von der vorgeschichtliche Besiedlungsspuren bekannt geworden sind. Somit ist nicht damit zu rechnen, dass bei Erdarbeiten jedweder Art, Boden- oder Baudenkmäler vorgefunden werden. Folgender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen:

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden, so ist die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt Dortmund als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0231- 50-24292, Fax: 0231- 50-26730) und/ oder dem LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe (Tel.: 02761- 93750, Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und §16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen- Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

9 Städtebauliche Zahlenwerte

Mischgebiet	**1.918 m²**
Sondergebiet SO 1	**2.778 m²**
Sondergebiet SO 2	**4.676 m²**
Öffentliche Verkehrsfläche (Überfahrten)	**20 m²**
Plangebiet insgesamt	**9.392 m²**

10 Gutachten

Folgende Gutachten liegen zum Planverfahren vor:

- Gutachterlicher Bericht auf Grundlage von Geräuschimmissions-Berechnungen nach TA Lärm und RLS 90;
  Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, ITAB, April 2015
- Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Dortmund-Höchsten;
  Ingenieure Bramey/ Bünermann, März 2014
- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Hö 277 – EKZ Wittbräucker Straße – Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen;
  Ingenieurbüro simuPLAN, Dorsten, Stand 23.06.2014
- Gutachten über orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen Wittbräucker Straße 360 - 372 in 44267 Dortmund;
  Ing. - Büro geotec Albrecht Ingenieurgesellschaft GbR, Herne, vom 22.10.2012
- Rückbau- und Abfallbewirtschaftungskonzept für die Altbebauung, Ing.-Büro geotec Albrecht Ingenieurgesellschaft GbR vom 31.10.2012
- Entwässerungsentwurf; Ing.- Büro Fischer, Solingen, Juni 2014
- Untersuchung Oberflächenwasser als Ergänzung zum Entwässerungsentwurf; Ing.- Büro Fischer, Solingen, März 2015

Dortmund, den 23.09.2015

Heinrich Finger
stv. Fachbereichsleiter

Als gesonderter Teil B zu dieser Begründung gehört 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.