Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan

VEP Hö 278 -Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße-

Satzungsfassung

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 4
3 Planungsrecht, übergeordnete Planung 5
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 5
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 5
3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes 6
3.4 Masterplan Einzelhandel 6
3.5 Bauleitplanung / Bestehendes Planungsrecht 6
3.6 Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG 6
4 Städtebauliches Konzept 6
5 Inhalt des Bebauungsplans 7
5.1 Art der baulichen Nutzung 7
5.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche 7
5.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze 9
5.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen 9
5.5 Gestalterische Festsetzungen 9
5.6 Grünordnerische Festsetzungen 10
6 Erschließung 12
6.1 Verkehrliche Anbindung 12
6.2 Ruhender Verkehr 13
6.3 Öffentlicher Personennahverkehr 13
6.4 Verkehrsuntersuchung 13
6.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte 15
7 Ver- und Entsorgung 16
7.1 Gas, Wasser, Strom 16
7.2 Schmutzwasser 16
7.3 Niederschlagswasser 16
7.4 Überflutungsnachweis 16
8 Umweltbelange 17
8.1 Vorprüfung des Einzelfalls 17
8.2 Mensch 18
8.3 Boden, Altlasten, Methangasaustritte, Bergbau und Wasser 18
8.4 Klima und Luft 21
8.5 Ortsbild / Pflanzen und Tiere / Artenschutz 22
8.6 Lärmimmmissionen 23
8.7 Luftimmissionen 28
8.8 Energieeffizienz / Klimaschutz 30
8.9 Kampfmittel 30
8.10 Beleuchtung 30
9 Kosten 31
10 Städtebauliche Zahlenwerte 31
Gutachten 31

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

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Hö 278 – Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße – liegt im Stadtbezirk Dortmund-Hörde. Direkt nördlich angrenzend schließt sich der Stadtbezirk Innenstadt-Ost an.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Rathenaustraße
- im Osten durch die Westgrenze des Grundstückes Hochfelder Straße 7-9/ Rathenaustraße 27 (Flurstück 424),
- im Süden von der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Auf dem Klei 2b (Flurstück 446)
- und im Westen von den östlichen Grenzen der Grundstücke Rathenaustraße 23 (Flurstück 518), Semerteichstraße 90, 92 (Flurstücke 726 und 735) und teilweise Semerteichstraße 94 (Flurstück 370).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 445 und teilweise für den Zufahrtsbereich das Flurstück 517 (öffentliche Wege und Gewässer), Flur 8, Gemarkung Hörde.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet / Umgebungsnutzung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Hö 278 – Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße - umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Im Grundbuch ist eine Grundstücksgröße von 4.004 m² eingetragen, laut örtlichem Grenzaufmaß durch einen öffentlich bestellten Vermesser beträgt die tatsächliche Grundstücksgröße 3.995 m². In Abstimmung mit dem Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Dortmund wird die Anpassung des Katasters im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Um im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens korrekte städtebauliche Zahlenwerte anwenden zu können, wird hier jedoch bereits mit der reellen Größe von 3.995 m² gearbeitet.
Das Gebiet liegt nördlich des Hörder Stadtbezirkszentrums.
Auf dem Plangebiet befindet sich gegenwärtig ein Gebäude, welches im teilweise 3-geschossigen Gebäuderiegel entlang der Westgrenze u. a. von einem Dienstleister genutzt wird. Der restliche Teil dieses Gebäudes und insbesondere der rückwärtige Hauptbau wird von der REWE Group bzw. deren Betreiber als Getränkemarkt genutzt. Die ca. 23 Stellplätze liegen nördlich des Getränkemarktes und entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Südlich des Marktes ist der Anlieferungsbereich angeordnet. Das Grundstück ist bis auf teils geböschte Grünstreifen entlang der Nord-, Ost- und Südgrenze komplett versiegelt. Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben (i. M. 117,75 ü. NN), lediglich entlang der nördlichen Grenze ist das Gelände innerhalb des Grünstreifens in Richtung Rathenaustraße i. M. um 0,80 m angeböscht, sowie i. M. um ca. 0,40 m an der östlichen Grundstücksgrenze.
Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft zur benachbarten Wohnbebauung eine i. M. 2,10 m hohe Mauer, die erhalten wird.
Die in Richtung Osten ansteigende Rathenaustraße ist, bis auf den Getränkemarkt und den benachbarten REWE Vollsortimenter, durch mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt. Des Weiteren befinden sich nord-

östlich des Grundstückes auf der gegenüberliegenden Seite der Rathenaustraße die Kleingartenanlagen „Frohe Arbeit“ und „Franz Wergin“.
An der im Westen gelegenen Semerteichstraße findet man sowohl mehrgeschossige Wohngebäude als auch gewerblich genutzte Gebäude vor.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der REWE Vollsortimenter an der Rathenaustraße 23 gilt gemeinsam mit dem in dem Plangebiet befindlichen Getränkemarkt als wichtiger Nahversorgungsstandort für die umliegenden Wohngebiete (siehe auch Kaptitel 3.4).
Um den Vollsortimenter an heutige Einkaufsbedürfnisse anzupassen, dazu gehören z. B. komfortablere Gänge und die Waren besser präsentieren zu können, müsste der Markt, der derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 840 m² (inkl. Bäcker) vorweist, erweitert werden. In dem Gebäude an der Rathenaustraße 23 ist dies jedoch aus räumlichen Gründen nicht möglich, so dass ein Neubau des Marktes auf dem Grundstück des bisherigen Getränkemarktes an der Rathenaustraße 25 vorgesehen ist. Der damit abgängige Getränkemarkt soll in den Altbestand Rathenaustraße 23 umgesiedelt werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Mit dieser Maßnahme soll die (insbesondere fußläufige) Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete gesichert werden und die Kaufkraft gebunden werden. Zudem stellt der Vollsortimenter zu dem in der Nähe gelegenen Nahversorgungsstandort „Steinkühlerweg“, welcher aus einem Lebensmittel- und Tiernahrungsdiscounter sowie kleineren Ladeneinheiten besteht, eine Ergänzung dar.
Mit der, dem Neubau vorgelagerten, Stellplatzanlage sollen auch bessere Parkmöglichkeiten für den Kunden geschaffen werden, der bisher entweder auf dem Nachbargrundstück oder entlang der Straße parken musste.

Der KonsultationsKreis Einzelhandel hat sich mehrfach und letztmalig am 06.06.2013 mit der Ansiedlung des Vollsortimenters und ergänzender Shopflächen an der Rathenaustraße 25 mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.330 m² befasst und empfohlen das Vorhaben positiv zu begleiten.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Hö 278 – Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße – nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines von ihr vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes, des sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Dabei sind von der Vorhabenträgerin die Planungs- und Erschließungskosten entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen (sog. Durchführungsvertrag) zu tragen.
Die Vorhabenträgerin ist Erbbaurechtsnehmerin des Grundstückes Gemarkung Hörde, Flur 8, Flurstück 445. Der Nachweis des Erbbaurechtes wurde von Seiten der Vorhabenträgerin erbracht. Sie hat der Verwaltung gegenüber auch dargelegt, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu planen und zu realisieren.

3. Planungsrecht, übergeordnete Planung

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – stellt den Bebauungsplanbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.
Der Standort befindet sich außerhalb eines im Masterplan Dortmund 2013 definierten zentralen Versorgungsbereichs, ist jedoch als solitärer Nahversorgungsstandort aufgeführt, der einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung für den Ortsteil Hörde –nördlicher Teilbereich leistet.

Gemäß Ziel 2 des Landesentwicklungsplans NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Diese Ausnahmevoraussetzungen werden an diesem Standort erfüllt:

- Ein Standort in den zentralen Versorgungsbereichen scheidet im vorliegenden Fall aus, da in dem zu versorgenden Bereich kein zentraler Versorgungsbereich vorhanden ist, der als Standort dienen könnte. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist zu weit entfernt, um der fußläufigen Nahversorgung des Bereichs dienen zu können.
- Da der vorhandene Lebensmittelmarkt dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund zufolge einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung für den Ortsteil Hörde (nördlicher Teilbereich) leistet, kommt seiner Standortsicherung eine hohe Priorität zu. Bei der aktuellen Verkaufsflächengröße von 840 m^2 (inkl. Bäcker) ist davon auszugehen, dass eine Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung zur Standortsicherung erforderlich ist.
- Aufgrund der hohen Siedlungsdichte in der Umgebung des Vollsortimenters und der Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen ist bei der geplanten Verkaufsflächengröße von 1.350 m^2 nicht davon auszugehen, dass zentrale Versorgungsbereiche wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Nachweis, dass die in Ziel 2 vorgegebenen landesplanerischen Kriterien erfüllt sind, ist damit erbracht.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der seit dem 31.12.2004 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Planbereich als Gemischte Baufläche dar. Die Darstellung stimmt nicht mit dem Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Hö 278 überein. Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Hö 278 – Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße - liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Dortmund-Süd.

3.4 Masterplan Einzelhandel

Im vom Rat der Stadt Dortmund am 13.02.2014 beschlossenen Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013 wird der REWE Standort an der Rathenaustraße als Nahversorger für den nördlichen Teilbereich des Ortsteils Hörde aufgeführt. Er wird unter die Kategorie der solitären Nahversorgungsstandorte eingeordnet und wird als wichtiger Standort für die Nahversorgung der dort lebenden Bevölkerung gesehen (siehe Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013, S. 181).

3.5 Bauleitplanung / Bestehendes Planungsrecht

Für das Grundstück besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Realisierung des Einzelhandelsstandortes nach § 34 BauGB ist aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Vollsortimenters (gemäß Definition des § 11 Abs. 3 BauNVO) nicht möglich, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

3.6 Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 und 2 UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass nach den bisherigen Erkenntnissen keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen und keine besonderen negativen Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern durch den geplanten Einzelhandelsstandort zu erwarten sind, sofern alle genannten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aus den Fachgutachten durchgeführt werden (siehe hierzu ausführlich Kapitel 8.1). Aufgrund dieses Resultats aus der Vorprüfung ist keine vertiefende Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen und gleichzeitig wird aufgrund der Rahmenbedingungen die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB möglich.

4. Städtebauliches Konzept

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht im Süden des Grundstückes den Neubau des Lebensmittelvollsortimenters vor. Das Gebäude steht somit auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich und die Stellplatzanlage mit 46 Stellplätzen wird nördlich vorgelagert, so dass sie zur Rathenaustraße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, ausgerichtet ist. Ebenfalls ist mit dieser Anordnung der Stellplatzanlage eine Anbindung des Parkplatzes an das Bestandsgebäude Rathenaustraße 23 möglich. Hierfür ist die Verfüllung der an der nord- westlichen Grenze des Neubaugrundstückes gelegenen Rampe notwendig. Für die Nachnutzung des Bestandsmarktes als Getränkemarkt können auf diese Weise weitere ca. 6 Stellplätze geschaffen werden.

Der Eingang des neuen Marktes als auch die eingehauste Anlieferung sind ebenfalls zur Rathenaustraße ausgerichtet. In der Höhenentwicklung hat das neue Gebäude in Richtung Rathenaustraße (Nordseite) annähernd die gleiche Höhe wie das bisherige Gebäude an diesem Standort (Neubau ist etwa 1,00 m höher) und passt sich somit wieder in die umgebene Bebauung ein. Das Dach des Hauptgebäudekörpers ist leicht Richtung Süden geneigt, so dass zum südlichen Nachbarn eine niedrigere Gebäudewand entsteht.

Das vor genannte Dach des Hauptgebäudekörpers und das etwas niedrigere Flachdach der an der Ostseite gelegenen Anlieferung erhalten ein extensives Gründach.
Aufgrund des sich in Richtung Süden verjüngenden Grundstückzuschnitts und der rückwärtigen Anordnung des Gebäudekörpers ist im Süden und Westen eine Grenzbebauung vorgesehen. Eine Zustimmung zur Grenzbebauung des westlichen Nachbarn (Fa. Reifen Lehrke), als auch die Zustimmung zur Eintragung einer Abstandflächenbaulast des südlichen Nachbarn liegen vor.
Der Markt ist mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.350 m² (inklusive Shopflächen, Mall und Windfang) geplant. Im Vorkassenbereich des Marktes wird eine Shopfläche, z. B. für die Ansiedlung eines Bäckers, vorgesehen.
Bei der äußeren Gestaltung ist die Frontseite zur Rathenaustraße als Kombination aus Putz und Klinker geplant. Eine großflächige Verglasung im Eingangsbereich lockert den Gebäudekörper weiter auf. Die restlichen Fassaden werden als Putzfassade ausgeführt. Eine Durchgrünung des Parkplatzes ist mit einer Bauminsel in der Mitte der Anlage vorgesehen. Des Weiteren werden entlang der Rathenaustraße Bäume angepflanzt.
Mit dem Bauvorhaben wird nicht nur das Grundstück an der Rathenaustraße 25, sondern die städtebauliche Situation um das Ensemble Rathenaustraße 23 und 25, aufgewertet.
Der Gestaltungsbeirat der Stadt Dortmund hat sich in seiner Sitzung am 11.07.2013 mit der vorgestellten Planung einverstanden erklärt.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ festgesetzt. Es ist ein Supermarkt als Lebensmittel- Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m² inklusive Shopflächen für nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Dortmunder Sortimentsliste vom 21.03.2013 zulässig.
Der Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013 sieht den bisher an der Rathenaustraße 23 betriebenen REWE Markt samt Getränkemarkt als sehr wichtig für die Nahversorgung der umliegenden Wohnbebauung an. Demnach wird die Verlegung auf das Nachbargrundstück und damit der Erhalt des Standortes befürwortet. Es sind durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche keine Nachteile für den in der Nähe befindlichen Nahversorgungsstandort „Steinkühlerweg“ zu befürchten, eher stellt der Vollsortimenter zum dort vorhandenen Lebensmittel- und Tiernahrungsdiscounter eine Ergänzung dar. Aufgrund der Größe und der Lage des Vorhabens sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erkennen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen und über die überbaubaren Flächen definiert.

Grundflächenzahl

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Sondergebiet mit 0,89 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze der GRZ von 0,8 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO ist städtebaulich vertretbar und wird durch besondere Maßnahmen ausgeglichen:

Der Bestandsmarkt Rathenaustraße 23 ist laut Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013 ein wichtiger Nahversorgungsstandort für die umliegende Bevölkerung. Aufgrund des demografischen Wandels und dem anspruchsvolleren Einkaufsverhalten des Kunden werden die Märkte jedoch mit breiteren Gängen und einer übersichtlicheren Regalierung versehen, was einen größeren Platzbedarf zur Folge hat. Der bisherige Markt kann aufgrund seiner geringen Fläche den heute geforderten Standard nicht mehr erbringen.

Um den vorgenannten Kundenansprüchen gerecht zu werden ist der Neubau des Marktes somit mit einer größeren Verkaufsfläche von max. 1.350 m² vorgesehen. Zusammen mit den notwendigen Lager – und Sozialräumen ergibt sich eine entsprechend größere Grundfläche des Marktes. Zu den heutigen Kundenansprüchen gehören ebenfalls Parkmöglichkeiten vor dem Markt. Daher erhält der neue Vollsortimenterstandort eine direkt vorgelagerte Stellplatzanlage, was an dem Altstandort ebenfalls aus Platzgründen nicht möglich war.

In der Umgebung des Bestandsmarktes sind keine alternativen Standorte für die Verlagerung vorhanden, so dass das Grundstück an der Rathenaustraße 25 als einzig Geeignetes angesehen wird. Die vorgenannten Aspekte der Größe des Marktes und der notwendigen Stellplätze führen dazu, dass das Grundstück weitestgehend ausgenutzt und versiegelt wird. Da auf dem Grundstück jedoch bisher ein Getränkemarkt mit fast vollständig versiegelter Stellpatzanlage vorhanden war, stellt der Neubau keine große Veränderung dar. Das Grundstück wird eher städtebaulich aufgewertet.

Als Ausgleich zum hohen Versiegelungsgrad wird das gesamte Dach des Marktes als extensives Gründach ausgebildet. Des Weiteren geht für die Bewohner der benachbarten Wohnbebauung, die bisher auf eine versiegelte Fläche und eine eher unansehnliche Dachfläche gesehen haben, mit dem Gründach eine optische Aufwertung einher.

Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der Dachform, des Dachverlaufes und der Festsetzung der maximalen Dachneigung (siehe unter Punkt 5.5, „Gestalterische Festsetzungen“) wird als Höhe der baulichen Anlage nur die Gebäudehöhe der zur Rathenaustraße gewandten Hausseite definiert. Mit den nachfolgenden Höhenfestsetzungen wird gewährleistet, dass sich der Baukörper in die Umgebung und somit die städtebauliche Gesamtsituation an der Rathenaustraße einfügt.

Die Firsthöhe der Nordfassade wird mit max. 126,86 m über Normalhöhe Null (m üNHN) festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von max. 10,00 m. Die Firsthöhe der Nordfassade im Bereich der Anlieferung wird mit max. 123,86 m über Normalhöhe Null (entspricht einer Gebäudehöhe von max. 7,00 m) deutlich niedriger festgesetzt, da sich dieser Gebäudeteil in geringer Entfernung zur östlich benachbarten Wohnbebauung befindet.

Da die Rathenaustraße im Bereich des Plangebietes ein sehr starkes Ost- West- Gefälle aufweist wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen die Bestandshöhe im Übergang Gehwegüberfahrt und Grundstück mit der Höhenkote 116,86 m üNHN festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet wird mittels einer Baugrenze definiert. Der Umfang der überbaubaren Fläche orientiert sich an der Größe des Baukörpers inklusive des Vordachs im Eingangsbereich. Aufgrund der Gebäudeanordnung entlang der Süd- und Westgrenze ist eine Zustimmung zur Grenzbebauung des westlichen Nachbarn (Flur 8, Flurstücke 726 und 734) eingeholt worden. Des Weiteren ist aufgrund der südlichen Grenzbebauung auf dem südlichen Nachbargrundstück (Flur 8, Flurstück 446) die Eintragung einer Abstandflächenbaulast notwendig, als auch die Eintragung einer Rettungswegebaulast, um den Fluchtweg aus dem südlichen Gebäudeteil sicherzustellen.

5.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig, dazu gehören u. a. Stellplätze, Müllboxen, sowie Einhausungen für Einkaufswagen und Fahrradstellplätze. Die Errichtung von Carports und Garagen ist unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Standortes dienen, sind allgemein im Plangebiet zulässig.

Das Höhenniveau der Stellplatzanlage, von der Lärmemissionen ausgehen, wird auf maximal 117,74 m über Normalhöhenull (üNHN) festgesetzt (siehe auch Kapitel 8.6). Der höchste geplante Höhenpunkt befindet sich im Süd- Osten der Stellplatzanlage.

5.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

An der westlichen Grundstücksgrenze des geplanten Vollsortimenters (Rathenaustraße 25) befindet sich derzeit eine Rampe, welche als Anlieferungsbereich und LKW-Umfahrt (Einbahnverkehr) für den momentan noch in diesem Gebäude betriebenen REWE-Markt genutzt wird. Die Rampe verläuft im momentanen Zustand auf ca. 28 m Länge von 116,39 m üNHN im Norden (Grundstücksgrenze Rathenaustraße) nach Süd auf 113,07 m üNHN. Sie ist ca. 7 m breit und erstreckt sich hierbei sowohl auf das Grundstück Rathenaustraße 23 (ca. 4 m) als auch auf das Grundstück Rathenaustraße 25 (ca. 3 m).

Zwischen den Grundstücken des geplanten Vollsortimenters und des geplanten Getränkemarktes im Bestandsobjekt Rathenaustraße 23 soll eine niveaugleiche fußläufige Verbindung hergestellt werden, um dem Kunden eine möglichst barrierearme Erreichbarkeit beider Märkte zu ermöglichen. Die vorhandene Rampe muss hierfür auf das Höhenniveau des geplanten Parkplatzes aufgefüllt werden. Im Bebauungsplan werden daher im Bereich der Rampe Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB als zulässig festgesetzt, soweit durch anbauverpflichtende Baulast auf dem Grundstück Rathenaustraße 23 sichergestellt wird, dass die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Die Höhe der Aufschüttung wird auf maximal 117,00 m üNHN begrenzt, so dass eine Anpassung an das geplante Höhenniveau des Parkplatzes möglich ist und eine „Planungsreserve“ von etwa 0,50 m für die Ausbauplanung verbleibt.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Dachform

Als Dachform wird im Sondergebiet gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW ein Flachdach festgesetzt. Die maximale Dachneigung des Flachdaches darf 10° betragen. Durch diese Festsetzung soll die Realisierung einer Dachbegrünung gewährleistet werden. Die Neigung des Hauptdaches wird in Nord- Süd

Richtung festgesetzt. Da das Gebäude in geringer Entfernung zur östlichen Grundstücksgrenze und den dort bestehenden Wohnhäusern geplant ist, wird das Dach der Anlieferung von dem Dach des Hauptmarktes abgesetzt und niedriger ausgebildet.

Fassade

Die Nordfassade wird in Teilen mit einem Klinker in hellen Braun-, Beige- bis Grautönen ausgeführt. Die Klinkerflächen werden zur Auflockerung der Fassade mit hellen Putzflächen kombiniert. Die Fensterrahmen der großflächigen Verglasung erhalten einen mit dem Klinker und der hellen Putzfassade korrespondierenden Grauton. Die restlichen Fassaden werden als helle Putzfassade ausgeführt; lediglich an der Ost- Fassade wird der zu Revisionszwecken o. ä. offiziell zugängige Bereich ebenfalls in Klinker ausgeführt. Der Gestaltungsbeirat hat sich in seiner Sitzung am 11.07.2013 mit der vorgestellten Planung einverstanden erklärt.

Werbung

Als weitere Gestaltungsfestsetzungen werden im Sondergebiet zur Vermeidung eines Übermaßes störender Werbeanlagen im Umgebungsbereich vorhandener Wohnnutzung Werbeanlagen nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Firmenlogos der im Markt ansässigen Betreiber, die ausschließlich am Gebäude angebracht werden dürfen. Die Werbeanlage des Hauptbetreibers wird mit einer maximalen Größe von 5,00 m (Länge) x 1,50 m (Höhe) festgesetzt. Die Werbeanlagen der Shops sind im Gesamten mit einer Länge von max. 5,00 m und einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Die vorgenannten Betreiberlogos sind an der Nordfassade im Bereich des Markteinganges zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Firstkante sowie blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
In dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit (W) gekennzeichneten Bereich ist ein Werbepylon mit einer max. Höhe (OK) von 120,36 m üNHN, dies entspricht einer Höhe von max. 3,50 m und einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO wird der untere Bezugspunkt auf 116,86 m üNHN festgesetzt.
Es ist ein Schaukasten in der Nähe des Eingangs oder zur Stellplatzanlage gewandt in einer max. Größe von 5 m² zulässig.
Aus Rücksicht auf die Nachbarn ist die Beleuchtung der Werbeanlagen nach 21 Uhr (Geschäftsschluss) auszuschalten.

Einfriedung

Einfriedungen in Form von niedrigen Zaunanlagen (H: max. 1,20 m) als auch Schranken oder Schiebetore im Einfahrtsbereich sind zulässig.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Als stadtklimatisch und gestalterisch wirksame Maßnahme sind Stellplatzanlagen von Einkaufszentren in Dortmund mit einem Großbaum je fünf geplanter Stellplätze zu bepflanzen.
Aufgrund der Enge der Stellplatzanlage im Hinblick auf die LKW Radien werden die Baumpflanzungen in den nördlichen Randbereichen des Grundstückes und in der Mittelinsel der Anlage vorgesehen (s. Ziffer 5).

In den mit Ziffer ◇5◇ gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 9 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 (gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die jeweiligen Pflanzflächen unterhalb der Bäume sind flächig mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Gehölzen oder Stauden gemäß unten aufgeführter Pflanzenauswahlliste anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Bei Pflanzstreifen ist eine Mindestbreite von 2,0 m herzustellen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e. V.) herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ unterhalb befestigter Fläche 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 Baumstandorten sind zulässig.

Die mit Ziffer ◇6◇ gekennzeichneten Flächen sind flächig mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Gehölzen oder Stauden gemäß unten aufgeführter Pflanzenauswahlliste anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Um die ökologisch stadtklimatischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Verfahrensgebietes zu reduzieren sowie zum Zwecke der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer des Lebensmittelmarktes. Die mit der Ziffer ◇7◇ gekennzeichnete Flachdachfläche (Gefälle max. 10°) ist 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 8 cm mächtigen Vegetationstragschicht vorzusehen, der in allen Funktionsschichten den Qualitätskriterien und Anforderungen der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie 2008 entspricht. Die Magersubstratauflage muss entsprechend den zugrundeliegenden Berechnungsannahmen des Überflutungsnachweises einen Abflussbeiwert von < 0,3 psi erzielen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.
Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den an das Plangebiet angrenzenden 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.

Pflanzenauswahlliste Bodendecker/ Stauden/ Gräser, z. B. für Baumscheiben

Ajuga reptans	Günsel
Carex sylvatica	Wald-Segge
Cotoneaster dammeri	Zwergmispel
Deschampsia caespitosa	Waldschmiele
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Galium odorata	Waldmeister
Genista anglica, - pilosa	Englischer-/Behaarter Ginster
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Geranium	Storchschnabel
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Lamiastrum galeobdolon	Gold-Nessel
Lonicera nitida ‘Maigrün’	Heckenmyrte
Luzula multiflora	Vielblütige Waldsimse
Luzula pilosa, - sylvatica	Breitblättrige Waldsimse / Marbel
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Rosa	Rose
Sedum acre, - sexangulare	Mauer- / Milderpfeffer
Spiraea japonica	Spierstrauch
Symphoricarpos chenaultii	Schneebeere
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Anbindung

Die direkte Lage an der Rathenaustraße ermöglicht eine Anbindung des Plangebiets an das örtliche Straßennetz. Sowohl der Kunden- als auch der Anlieferungsverkehr gelangt über eine ca. 9,00 m breite Ein- und Ausfahrt auf die Stellplatzanlage. Die Anfahrbarkeit des Parkplatzes sowie die Park- und Fahrbewegungen durch Lkw und Pkw auf der Stellplatzanlage des neuen Vollsortimenters funktionieren auch bei einer verbleibenden Zufahrtsbreite von 6,00 m ohne die Hinzunahme bzw. die Verfüllung der in Kapitel 5.1 genannten Rampe.

Das Halten der auf den Parkplatz des neuen Marktes einfahrenden Linksabbieger auf der Rathenaustraße würde bei der derzeitigen Situation zum Überfahren des Radfahrstreifens durch die nachfolgenden Fahrzeuge führen. Um diese Gefährdung der Radfahrer zu vermeiden, wird die bestehende Linksabbiegespur durch Markierungsänderungen in östlicher Richtung verlängert.

Um Fußgängern einen sicheren Weg zum Markt zu ermöglichen wird ein Fußweg auf der Hauptfahrtrasse, von der Zufahrt bis zum Markt entlang der westlichen Grundstücksgrenze, markiert.

Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz, den Westfalendamm ist über die Semerteichstraße, die in direkter Nähe zum Plangebiet die Rathenaustraße kreuzt, gegeben.
Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden (siehe Pkt. 6.4 dieser Begründung).

6.2 Ruhender Verkehr

Im vorhabenbezogenen 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 der überbaubaren Fläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (St) zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind im Planbereich ausgeschlossen.
Im Plangebiet sind 46 Stellplätze geplant. Weitere 6 Stellplätze sind angrenzend auf dem westlichen Nachbargrundstück geplant und können über das Plangebiet erschlossen werden, sobald durch die Verfüllung der an der Grenze liegenden Rampe eine höhengleiche Verbindung zwischen den Grundstücken geschaffen wurde.
In zentraler Lage zum Eingang sind mindestens 10 Fahrradabstellplätze für Kunden vorgesehen (die Mitarbeiter haben die Möglichkeit ihre Fahrräder in der Anlieferung abzustellen). Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und unter Berücksichtigung der notwendigen Breiten für Fahrtrassen ist lediglich diese etwas reduzierte Anzahl an Pkw- und verkehrssicheren Fahrradstellplätzen möglich.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Auf der nahegelegenen Semerteichstraße, Haltestelle Rathenaustraße, verkehren die Buslinien der DSW 21 (427, 436, 453 und 456). Des Weiteren sind vom Plangebiet aus folgende U- Bahnhaltestellen in ca. 500 m Entfernung zu erreichen: Karl-Liebknecht-Straße (U41), Willem-Van-Vloten-Straße (U41) und Vosskuhle (U47).
Eine Bushaltestelle für den NachtExpress liegt unmittelbar an der Rathenaustraße an der Grenze zum Plangebiet.

6.4 Verkehrsuntersuchung[1]

Der Verkehrsgutachter wurde damit beauftragt, eine Bestandsanalyse durchzuführen, das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch den Neubau des Vollsortimenters abzuschätzen und darauf aufbauend die Leistungsfähigkeit der Anbindungsstelle an das übergeordnete Straßennetz zu überprüfen.
Für die Erfassung der Bestandssituation wurden von Seiten der Stadt Dortmund Verkehrszahlen in Form von Knotenstrombelastungsplänen für den maßgeblichen Knotenpunkt Semerteichstraße/ Rathenaustraße zur Verfügung gestellt. Des Weiteren wurde an einem Werktag (Mittwoch, 15.05.2013) eine kombinierte Zählung und Befragung der Kunden im Zeitraum von 15:00-19:00 Uhr zur Erfassung des Quell- und Zielverkehrs durchgeführt. Die Berechnung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch den neuen Voll-

[1] Errichtung eines Vollsortimenters an der Rathenaustr. 25 in Dortmund-Hörde, Verkehrsuntersuchung, Bramey.Bünermann/ Ingenieure, Februar 2014

sortimenter erfolgt nach dem Verfahren gemäß Bosserhoff. Der neue Vollsortimenter wird mit 1.350 m² Verkaufsfläche in Ansatz gebracht. Nach Rücksprache mit der Stadt stellt die Bestandssituation mit Vollsortimenter (840 m² VK-Fläche) und Getränkemarkt (660 m² VK-Fläche) für die neue Situation (Getränkemarkt ca. 500 m² VK-Fläche, Büro und Shop) einen „Worst-Case-Fall“ dar, so dass eine dezidierte Berechnung der neuen Nutzungen nicht vorgenommen werden muss. Für den Planfall ist dann lediglich der Zusatzverkehr des neuen Vollsortiment-Marktes unter Berücksichtigung der für die Bestandssituation ermittelten Kennwerte zu ermitteln.

Des Weiteren wird berücksichtigt, dass bereits heute schon ein Vollsortimenter am Standort vorhanden ist und es sich daher teilweise um Verlagerungen der bestehenden Einkaufsmöglichkeiten handelt, was bedeutet, dass eine Vielzahl der Kundenfahrten im Bereich Semerteich- und Rathenaustraße bereits heute stattfindet. Dies wird über den angesetzten Mitnahmeeffekt entsprechend berücksichtigt.

Die Berechnung ergibt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch den neuen Vollsortimenter von 1.527 Pkw-Fahrten/Tag für den Quell- und Zielverkehr. Für die nachmittäglichen Spitzenstunden ergeben sich daraus 162 Pkw-Fahrten/Stunde, dass heißt, 81 Pkw-Fahrten/Stunde finden zum neuen Markt hin und 81 Pkw-Fahrten/ Stunde von ihm weg statt. Das Verkehrsaufkommen durch Güter- und Anlieferverkehr, verursacht durch den neuen Markt, wird mit 11 Lkw-Fahrten /Tag (6 Fahrten hin und 6 Fahrten zurück) veranschlagt.

Der Prognoseverkehrsbelastung 2025, die von Seiten der Stadt Dortmund zur Verfügung gestellt wurde, ist für den Knotenpunkt Semerteichstraße/Rathenaustraße eine Verkehrszunahme von ca. 18,25 % in der nachmittäglichen Spitzestunde im Gegensatz zu dem Analysefall 2013 zu entnehmen. Der Prognose-Mit-Fall (Prognoseverkehrsbelastung 2025 + Zusatzverkehr durch Neubaumaßnahme) liegt im Zuge der Semerteichstraße mit 262 Kfz mehr in der nachmittäglichen Spitzenzeit höher als der Analyse-Mit-Fall (Analyseverkehrsbelastung + Zusatzverkehr). Der Prognose-Mit-Fall auf der Rathenaustraße von West nach Ost nimmt im Vergleich zum Analyse-Mit-Fall um 20 Kfz in der nachmittäglichen Spitzenstunde zu, während der Verkehr im Verlauf Ost nach West mit der Erschließungszufahrt sogar um 103 Kfz in der nachmittäglichen Spitzenstunde abnimmt.

Der Verkehrsgutachter hat des Weiteren die Leistungsfähigkeit der unsignalisierten Erschließungseinmündung zum Neubaugrundstück und des signalisierten Hauptknotenpunktes (Semerteichstraße/Rathenaustraße) überprüft. Herangezogen wurden dafür das Programmsystem AMPEL, Version 5.1.4, sowie das Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS, Köln 2005, FGSV). Als Bewertungskriterium zur Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs an Knotenpunkten wird die mittlere Wartezeit herangezogen. Es gibt die Einstufungen in die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) von „A“ (sehr gut) bis „F“ (ungenügend), wobei für eine ausreichende Leistungsfähigkeit während der maßgeblichen Spitzenstunden mindestens eine QSV der Stufe D erforderlich ist.

Die Verkehrsuntersuchung kommt für die unsignalisierte Erschließungseinmündung auf Basis der ermittelten Belastungen, der angenommenen Aufteilungen und der Geometrie als Einmündung und gemäß den Kriterien des HBS für den Analyse-Mit-Fall (ungünstigster Lastfall für die Erschließungszufahrt für alle Verkehrsströme dieser betrachteten Situation) zu folgendem Ergebnis:

„*Die Ergebnisse der Berechnung weisen aus, dass die Einmündung Rathenaustraße Ost/Zufahrt neuer Vollsortimenter die zuvor genannte Forderung erfüllt und zwar mit der QSV B mit einer mittleren Wartezeit von weniger als 15 Sekunden für den Linkseinbieger aus dem Invest.“*

Für den signalisierten Knotenpunkt wurde zunächst für den Analyse-Ohne-Fall der Nachweis der Verkehrsqualität geprüft. Der Nachweis der Verkehrsqualität weist mit derzeitigem Signalprogramm laut Gutachter für die Verkehrsströme der Signalgruppen K1 und K2 im Zuge der Semerteichstraße die Qualitätsstufe A aus und für die Signalgruppe K3 und K4 im Zuge der Rathenaustraße die Qualitätsstufe B. Dies bedeutet, dass in der Bestandssituation eine gute Verkehrsqualität vorliegt. Die Rückstaulänge des Linksabbiegeverkehrs in der Zufahrt Ost der Rathenaustraße liegt bei 24 m für die Signalgruppe K4. Der Rückstau von ca. 45 m bis in den Bereich der Erschließungszufahrt wird daher im Normalfall nicht erreicht. Es kann allerdings in den Belastungsspitzen innerhalb der Spitzenstunden ein längerer Rückstau als 24 m nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Für den Analyse-Mit-Fall kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„*Der Nachweis der Verkehrsqualität im Kraftfahrzeugverkehr für den Analyse-Mit-Fall weist für die Verkehrsströme der Signalgruppen K1 und K2 im Zuge der Semerteichstr. sowie für die Signalgruppen K3 und K4 im Zuge der Rathenaustr. identische Qualitätsstufen wie im Analyse-Ohne-Fall aus. Dass heißt, das bestehende Signalprogramm kann den Zusatzverkehr durch den neuen Vollsortimenter in der gleich guten Verkehrsqualität abwickeln. Somit würde auch die Bestandssituation mit dem zusätzlich erzeugten Verkehr durch den neuen Vollsortimenter insgesamt eine gute Verkehrsqualität erreichen.*“

Die Rückstaulänge des Linksabbiegeverkehrs in der Zufahrt Ost der Rathenaustraße liegt im Analyse-Mit-Fall bei 30 m für die Signalgruppe K4.

Für den Prognose-Mit-Fall kommt der Verkehrsgutachter zu folgendem Ergebnis:

„Der Nachweis der Verkehrsqualität im Kraftfahrzeugverkehr für den Prognose-Mit-Fall weist für die Verkehrsströme der Signalgruppen K1 und K2 im Zuge der Semerteichstr. wie in beiden Fällen zuvor jeweils die sehr gute Qualitätsstufe A sowie für die Signalgruppen K3 und K4 im Zuge der Rathenaustr. jeweils die gute Qualitätsstufe B aus. Dass heißt, das bestehende Signalprogramm kann den prognostizierten Verkehr für das Jahr 2025 mit dem Zusatzverkehr durch den neuen Vollsortimenter insgesamt mit einer guten Verkehrsqualität abwickeln.

Den höchsten Anstieg der Verkehrsbelastung für den Prognoseverkehr 2025 verzeichnen die Geradeausströme im Zuge der Semerteichstraße. Die Belastung in der Zufahrt Rathenaustr. Ost geht sogar stark zurück, so dass die zu betrachtende Rückstaulänge des Linksabbiegeverkehrs in der Zufahrt Ost der Rathenaustr. sich wie im Analysefall einstellt auf den Wert von 24 m für die Signalgruppe K4. Damit ist ein Rückstau von ca. 45 m bis in den Bereich der Erschließungszufahrt im Normalfall nicht gegeben. Allerdings kann in sogenannten Belastungsspitzen innerhalb der Spitzenstunde ein längerer Rückstau als 24 m nicht gänzlich ausgeschlossen werden.“

Als Fazit stellt das Gutachten fest, dass der Nachweis der verkehrlichen Erschließung aus verkehrstechnischer Sicht für den Neubau des Vollsortimenters erfüllt ist.

6.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit (A) gekennzeichnete 9,00 m breite Fläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers des benachbarten Grundstücks Rathenaustraße 23 (Gemarkung Hörde, Flur 8, Flurstück 518) gekennzeichnet. Auf diese Weise können die Kunden des Geschäftshauses Rathenaustraße 23 die hier geplanten Stellplätze über die Einfahrt zur Stellplatzanlage des

geplanten Lebensmittelvollsortimenters erreichen, sobald durch die Verfüllung der Rampe eine höhengleiche Verbindung zwischen den Grundstücken hergestellt ist.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Gas, Wasser, Strom

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung des Gebietes wird durch den Anschluss an die vorhandenen Netze in der Rathenaustraße sichergestellt. Die Dimensionierung wird mit der „Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH“ (DEW21) abgeklärt.

7.2 Schmutzwasser

In der Rathenaustraße liegt gemäß Kanaldatenauskunft der Stadt Dortmund ein Mischwasserkanal. Das anfallende Schmutzwasser wird daher in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

7.3 Niederschlagswasser

Die Mull & Partner Ingenieurgesellschaft hat im Zuge der Baugrunduntersuchung ebenfalls eine Versickerungsuntersuchung[2] durchgeführt und dabei einen Durchlässigkeitsbeiwert von K_f= 3,4 x 10^{-7} m/s ermittelt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass mit diesem Wert eine Gewährleistung für eine ordnungsgemäße Versickerung nicht gegeben ist. Der vorhandene Boden (Lößlehm) ist demnach nicht versickerungsfähig.
Die derzeitige Bebauung inklusive der versiegelten Flächen ist bereits abflusswirksam. Der Grad der Versiegelung der Neubebauung ist nur unwesentlich höher als der bestehende, so dass das Niederschlagswasser ungedrosselt in den städtischen Kanal eingeleitet werden kann. In der Rathenaustraße liegt laut Kanaldatenauskunft der Stadt Dortmund ein Mischwasserkanal. Gemäß vor genannter Kanaldatenauskunft besteht keine Einleitungsbeschränkung in den Mischwasserkanal in der Rathenaustraße. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Die extensive Dachbegrünung hat jedoch zur Folge, dass die Dachfläche des Marktes lediglich mit einem Abflussbeiwert von 0,3 abflusswirksam wird.

7.4 Überflutungsnachweis

Für das Plangebiet wurde ein Überflutungsnachweis[3] gemäß DIN 1986 -100 für ein 30- jähriges Regenereignis erbracht und ein Rückhaltevolumen von 23,4 m³ ermittelt. Hierbei wurde die extensive Dachbegrünung, welche zur Folge hat, dass die Dachfläche des Marktes lediglich mit einem Abflussbeiwert von 0,3 abflusswirksam wird, bereits in Ansatz gebracht. Aufgrund der Grundstückstopographie kann dieses Rückhaltevolumen lediglich mit Ausbildung von Hochborden o. ä. nicht gefasst werden, demnach muss die

[2] Bergbau-, Altlasten-, Versickerungs- und Baugrunduntersuchungen, Neubau eines Vollsortimenters, Rathenaustr. 25, Dortmund Hörde Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, Juni 2013

[3] Überflutungsnachweis/ Änderung der Grundstücksentwässerung, Neubau eines Vollsortimenters in der Rathenaustraße in Dortmund, Bramey.Bünermann/ Ingenieure, 05.07.2013

Rückhaltung durch entsprechende bauliche Maßnahmen, wie ein Rigolensystem erfolgen.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 wird daher eine Fläche zur unterirdischen Beseitigung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers festgesetzt. Ausbaubedingte Abweichungen von der Lage der unterirdischen Rückhaltung sind zulässig.

8. Umweltbelange

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten.

Mit der Anwendung des Verfahrens gem. § 13a BauGB entfällt die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts. Gutachten zu Lärm, Verkehr, Boden, Artenschutz und Lufthygiene wurden erstellt und finden im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung. Außerdem besteht für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Vorprüfung des Einzelfalls, um erhebliche Umweltauswirkungen auszuschließen und die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB zu begründen (vgl. Kap. 8.1).

Da das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist zwar eine vollständige Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Belange erforderlich, aber die Eingriffe gelten gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als planerisch erfolgt oder zulässig. Das Plangebiet liegt innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen und ist aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Standort eines Getränkemarktes mit Stellplatzanlage bereits fast vollständig versiegelt. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung entsprechend der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB und einer Innenentwicklung Rechnung. Vor diesem Hintergrund ist im Zuge der Abwägung hinzunehmen, dass mit der Umsetzung des Vorhabens gering quantifizierbare Auswirkungen auf einige Umweltmedien unvermeidbar sind.

8.1 Vorprüfung des Einzelfalls

Aus planungsrechtlicher Sicht soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Hö 278 – Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße - in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs.1 Satz 1 BauGB aufgestellt werden, da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.
Aufgrund der Ausweisung eines großflächigen Einzelhandels von mehr als 1.200 m² zulässiger Geschossfläche ist nach Pkt. 18.6.2 i. V. mit Pkt. 18.8 Anlage 1 zum UVPG aus formalrechtlicher Sicht zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls[4] nach Anlage 2 gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 u. 2 UVPG durchzuführen. Hierbei ist zu ermitteln, ob der Bebauungsplan die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach dem UVPG oder Landesrecht begründet.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort des Vorhabens hinsichtlich der Nutzung des Gebietes sowie des Reichtums, der Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter gering empfindlich ist. Sensible oder schutzwürdige Bereiche der Natur und Landschaft sowie nach Fachgesetzen eingestufte Schutzgebiete oder –objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

[4] Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Hö 278 – Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße – in Dortmund-Hörde, Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG, Grünplan Büro für Landschaftsplanung, Dortmund, März 2014

Das Vorhaben führt aufgrund der Versiegelung von ca. 0,35 ha zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Natur und Landschaft sowie Boden und Wasser, jedoch sind die Beeinträchtigung letzterer aufgrund der Vorbelastung des Standortes als sehr gering einzustufen (siehe Kapitel 8.3). Der Erhalt der östlich an das Plangebiet angrenzenden 10 Bäume führt zur Beibehaltung sowohl der ortsprägenden Wirkung als auch der optischen Abschirmung gegenüber der Wohnbebauung. Des Weiteren werden im Plangebiet 9 Bäume als Neuanpflanzung und die Ausführung eines extensiven Gründaches festgesetzt, womit positive Auswirkungen auf das Ortsbild und die Schutzgüter Klima, Wasser sowie Pflanzen und Tiere verbunden sind.
Beeinträchtigungen aufgrund von Lärmemissionen sind für das Schutzgut Mensch festzustellen. Diese können aber durch geeignete Maßnahmen, wie Einschränkung der Öffnungszeiten oder einer eingehausten Anlieferung, die aus dem Fachgutachten hervorgehen, verringert werden.
Die Beeinträchtigung durch gasförmige Immissionen ist gemäß Fachgutachten aufgrund der geringen Pegelerhöhung als nicht gesundheitsgefährdend anzusehen.

Als Ergebnis des Gutachtens zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 u. 2 UVPG lässt sich festhalten, dass zum gegenwärtigen Stand des Vorhabens keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen durch den geplanten Einzelhandelsstandort bzw. durch die Aufstellung des VEP Hö 278 - Einzelhandelsstandort Rathenaustraße - und auch keine besonderen negativen Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern zu erwarten sind, sofern alle fachgutachterlich genannten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Damit begründet der aufzustellende Bebauungsplan VEP Hö 278 nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach dem UVPG oder Landesrecht. Vor diesem Hintergrund ist keine vertiefende Umweltprüfung durchzuführen. Gleichzeitig ist aufgrund dieser Rahmenbedingungen ein beschleunigtes Verfahren für den Bebauungsplan nach § 13a BauGB möglich.

8.2 Mensch

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Freizeit- und Erholungsfunktion des Wohnumfeldes, da die heute schon weitgehend überbauten und versiegelten Flächen weiterhin als Einzelhandelsstandort genutzt werden.
Laut Vorprüfung des Einzelfalls ist eine geringe Beeinträchtigung durch das Vorhaben für das Schutzgut Mensch aufgrund erhöhter Lärmemissionen möglich. Gemäß schalltechnischer Untersuchung ist die Ansiedlung des Marktes aus Sicht des Geräuschimmissionsschutzes möglich, wenn bestimmte Randbedingungen und Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden (siehe auch Kapitel 8.6).
Hinsichtlich der Luftschadstoffkonzentrationen werden die Grenzwerte im Jahresmittel sowie die jeweiligen Kurzzeitkriterien auch nach Umsetzung der Planung weiterhin eingehalten (siehe auch Kapitel 8.7).

8.3 Boden, Altlasten, Methangasaustritte, Bergbau und Wasser

Boden

Im Zuge der Bodenuntersuchungen[5] wurde festgestellt, dass das zu untersuchende Grundstück flächig mit Auffüllungen von einer Stärke von 1,20 m- 1,80 m, überwiegend bestehend aus sandigem Schluff versehen

[5] Bergbau-, Altlasten-, Versickerungs- und Baugrunduntersuchungen, Neubau eines Vollsortimenters, Rathenaustr. 25, Dortmund Hörde Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, Juni 2013

ist. Unter den Auffüllungen wurde bis in Tiefen von 3,50 m quartärer Lößlehm, bestehend aus feinsandigem, schwach tonigen Schluff erbohrt und bis in Tiefen von 4,30 m kiesig, starker Schluff mit einer festen Konsistenz. Daran anschließend befindet sich bis in Tiefen von 5,50 m die Verwitterungszone des Mergels.
Durch die bisherige Nutzung des Plangebietes als Einzelhandels-/ Dienstleistungsstandort mit Stellplätzen und Zufahrten mit seinen anthropogenen Auffüllungen und hohem Versiegelungsgrad ist insbesondere hinsichtlich der Natürlichkeit eine erhebliche Vorbelastung der Böden gegeben. Zwar führt der Neubau mit seiner Stellplatzanlage in dem Gebiet zu einer Versiegelung von ca. 0,35 ha, jedoch sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden aufgrund der o. g. Vorbelastung des Standortes als sehr gering einzustufen.

Altlasten

Das Plangebiet ist im Kataster der Stadt Dortmund über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nicht erfasst. Es wurde eine Altlastenuntersuchung[6] durchgeführt.
Im Plangebiet werden die obersten natürlichen Schichten, die aus feinsandigen Schluffen bestehen (Lößlehm, Quartär) flächig durch anthropogene Auffüllungen mit Mächtigkeiten von 1,20 m- 1,80 m überlagert. Diese Auffüllungen wurden anhand einer Mischprobe MP 01 untersucht. Aufgrund des festgestellten Arsengehaltes, der mit 10,5 µg/l nur geringfügig über dem Prüfwert von 10 µg/l der BBodSchV liegt, jedoch deutlich unter den Maßnahmewerten von 20- 60 µg/l der orientierend herangezogenen LAWA- Liste für die Bewertung von Grundwasserschäden (1994), wird das Auffüllungsmaterial der Mischprobe MP 01 gemäß den Dortmunder Einbauwerten und der LAGA 1997 in die Zuordnungsklasse Z 1.2 eingeordnet. Die aus der Mischprobe MP 01 entnommenen und analysierten Einzelproben BP 2/1(1,15 mg/kg) und BP 6/1 (3,37 mg/kg) werden aufgrund des Gesamt- PAK- Gehaltes in die Zuordnungsklasse Z. 1.1 eingestuft.
Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das bei der Baumaßnahme bzw. bei den Erdarbeiten anfallende Aushubmaterial unter Berücksichtigung der ggf. notwendigen Verdichtungsarbeiten des Bodens ohne Bedenken unter versiegelten Flächen auf dem Grundstück wiedereingebaut werden kann. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zu Erdarbeiten/ Bodenbewegungen sowie zum Schutz des Mutterbodens und zum Bodenaushub.
Des Weiteren konnte aufgrund der chemischen Analysen der Auffüllungen eine Prüfwertüberschreitung der BBodSchV für den Wirkungsgrad Boden- Mensch nicht festgestellt werden. **Es sind keine Maßnahmen zur Unterbindung eines Direktkontaktes erforderlich.** Der o. g. leicht überschrittene Prüfwert für Arsen betrifft den Wirkungspfad Boden- Grundwasser, jedoch ist laut Gutachten eine Grundwassergefährdung bzw. eine Verlagerung der Schadstoffe als unwahrscheinlich zu bewerten.

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 1 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte „wenig wahrscheinlich“ und Auswirkungen auf die

[6] Bergbau-, Altlasten-, Versickerungs- und Baugrunduntersuchungen, Neubau eines Vollsortimenters, Rathenaustr. 25, Dortmund Hörde Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, Juni 2013

ausgewiesene Nutzung nicht zu erwarten. Die Notwendigkeit von baulichen Methangassicherungsmaßnahmen ergibt sich daher nicht.
Der Bebauungsplan enthält dazu einen Hinweis.

Bergbau

Die bergbauliche Abfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg hat ergeben, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Freie Vogel und Unverhofft“ (Eigentümer der Bergbauberechtigung = RAG Aktiengesellschaft), sowie über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Adele“ (Eigentümer der Bergbauberechtigung = E.ON SE) liegt. Laut E.ON SE sind für den für sie zu vertretenden ehemaligen Bergbau auf dem Grundstück keine Sicherungen erforderlich. Die RAG Aktiengesellschaft gibt an, dass die aus dem Abbau des o. g. Bergwerkfeldes auftretenden bergschadentechnischen Einwirkungen spätestens seit den 60er Jahren abgeklungen sind und erneuter Bergbau von Seiten der RAG ausgeschlossen ist. Sie weisen jedoch darauf hin, dass „Wilder Bergbau“ und/oder „Alter Bergbau“ in tagesnahen Teufenbereichen nicht ausgeschlossen ist. Daher wurde eine Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Die Einsichtnahme[7] hat ergeben, dass in einer Tiefe von etwa 400 m unter Geländeoberkante ein ca. 1,60 m mächtiges Flöz (Finefrau) des Bergwerkfeldes „Freie Vogel und Unverhofft“ verläuft. In den Jahren 1913- 1915 wurde dieses Flöz auch unterhalb des Plangebietes abgebaut. Aufgrund der fast 100 Jahre zurückliegenden Bergbautätigkeit (Tiefenbergbau) befindet sich das Grundstück im Zustand der Bodenruhe, jedoch konnten den Grubenbildern keine Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten in höheren Schichten durch Dritte entnommen werden. Laut Auskunft des Geologischen Dienstes NRW sind bis heute in dem das Grundstück betreffenden Kilometerquadrat keine Tagesbrüche bekannt und dokumentiert. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Umgehen von „Altem Bergbau“ und/oder „Wildem Bergbau“ als nicht sehr wahrscheinlich einzuschätzen ist, aber nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Er empfiehlt daher zur eindeutigen Klärung der bergbaulichen Situation Bodenaufschlüsse (Bohrungen) auf dem Grundstück vorzunehmen. **Diese sind jedoch nicht zwingend erforderlich.**
Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Bergbau.

Wasser

Im Zuge der Untersuchungsmaßnahmen[8] wurde bis zu einer maximalen Tiefe von 4,30 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen.
Laut Gutachter ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass Grundwasser in den unverwitterten, geklüfteten Festgesteinen der Oberkreide anzutreffen ist. Detaillierte Informationen dazu liegen für den Untersuchungsstandort nicht vor.
Die Versickerungsuntersuchung ergab, dass mit dem ermittelten Durchlässigkeitsbeiwert von K_f= 3,4 x 10^{-7} m/s eine Gewährleistung für eine ordnungsgemäße Versickerung nicht gegeben ist. Der vorhandene Boden (Lößlehm) ist demnach nicht versickerungsfähig.

[7] Neubau eines Vollsortimenters, Rathenaustr. 25, unsere Stellungnahme zur Gefährdungsabschätzung aus oberflächennahem und wildem Bergbau, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, 30.07.2013

[8] Bergbau-, Altlasten-, Versickerungs- und Baugrunduntersuchungen, Neubau eines Vollsortimenters, Rathenaustr. 25, Dortmund Hörde Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, Juni 2013

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist davon auszugehen ist, dass die Funktionen des Gebietes für den Bodenwasserhaushalt nur sehr eingeschränkt sind.
Der hohe Grad der Versiegelung der Neubaumaßnahme ist nur unwesentlich höher als der bestehende, der bereits abflusswirksam ist. Daher kann das Niederschlagswasser ungedrosselt in die städtische Kanalisation eingeleitet werden. Die extensive Dachbegrünung des Vollsortimenters trägt zu einer Verzögerung des Regenwasserabflusses bei. Im Hinblick auf den hohen Versiegelungsgrad wirkt sich das Gründach als Minderungsmaßnahme der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus.

8.4 Klima und Luft

Laut Vorprüfung des Einzelfalls ist das Plangebiet und die angrenzenden bebauten Flächen in der Synthetischen Klimafunktionskarte (RVR-Klimaserver, Abfrage am 19.06.2013) dem Klimatop „Stadtrandklima“ zuzuordnen. Dies besagt u. a.: „Die zusammenhängende Siedlungszone grenzt sich gegenüber den städtisch geprägten Räumen durch einen hohen Grünflächenanteil im Umfeld der Wohngebiete, relativ geringe Versiegelungsraten und durch ihre Nähe zu regionalen Ausgleichsräumen ab. Kennzeichnend für die Wohngebiete ist die aufgelockerte, offene Bauweise.
Aufgrund der aufgelockerten Bauweise und dem hohen Anteil an Grünstrukturen ist in diesen Bereichen von einer nur geringen bis mäßigen Änderung der Klimaelemente gegenüber dem Freiland auszugehen. Daher sind lufthygienische und bioklimatische Probleme hier selten."
Aus dem Neubau des geplanten Vollsortimenters und den dadurch hervorgerufenen Mehrverkehr insbesondere auf der Rathenaustraße kommt es im gesamten Untersuchungsgebiet laut Luftschadstoffuntersuchung zu Erhöhungen der Luftschadstoffkonzentrationen. Diese sind aber aufgrund der relativ lockeren Bebauung und weiter Straßenquerschnitte eher gering. Die Grenzwerte im Jahresmittel sowie die jeweiligen Kurzzeitkriterien der relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) und Stickstoffdioxid (NO_2) werden auch nach Umsetzung der Planung weiterhin eingehalten (siehe auch Kapitel 8.7).
Die nordwestlich und westlich gelegenen Kleingartenanlagen sind dem Parkklima zugeordnet "Parks und parkähnliche Strukturen sind als innenstadtnahe und wohnumfeldnahe Ausgleichs- und Naherholungsflächen aus bioklimatischer Sicht günstig einzustufen."
In der Planungshinweiskarte ist für das Plangebiet und direkte Umfeld der "Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete" dargestellt. Der Ortsteil Hörde ist teilweise durch zeilen- und blockartige Bebauungsstrukturen geprägt, er sollte nicht weiter verdichtet werden, um den Wärmeinseleffekt des Zentrums nicht weiter auszudehnen.

Die geplante Dachbegrünung des Lebensmittelmarktes stellt auch einen Beitrag zum Klimaschutz dar und entspricht einer der Vorgaben der klimaschützenden Beschlüsse der Stadt Dortmund.

8.5 Ortsbild / Pflanzen und Tiere / Artenschutz

Ortsbild / Pflanzen und Tiere

Das Ortsbild des Plangebiets ist durch die bis zu 7,8 m hohe Gewerbehalle des Getränkemarktes und das angebaute langgestreckte Flachdachgebäude sowie die umliegenden asphaltierten Flächen gekennzeichnet. Die randlichen, ca. 4,00 m breiten Grünstreifen sind mit Rasen bewachsen. Im Plangebiet ist kein Baumbestand vorhanden. Das Plangebiet ist laut Vorprüfung des Einzelfalls bereits im Bestand aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von deutlich untergeordneter Bedeutung für Natur und Landschaft.

Durch den Bau des Marktgebäudes sowie die Zufahrten und Stellplätze (befestigte und überbaute Flächen des Einzelhandelsstandortes insgesamt 0,35 ha) werden in kleinen Teilbereichen unbefestigte Böden versiegelt (Rasenflächen Bestand ca. 550 m²). In den Randbereichen des Grundstücks werden neue Grünstreifen (ca. 470 m²) angelegt.

Die an der Ostseite an das Plangebiet angrenzenden, in einer unregelmäßigen Reihe angeordneten 10 Laubbäume, die aufgrund ihres Stammumfangs durch die Dortmunder Baumschutzsatzung geschützt sind, werden erhalten und in dem Kronentraufbereich der Bäume wird im Bebauungsplan eine Pflanzfläche festgesetzt. Damit bleibt die ortsbildprägende Wirkung der Baumreihe erhalten und die optische Abschirmung zur Wohnbebauung wird weiterhin gewährleistet. Die im Südwesten an das Plangebiet angrenzenden 2 Laubbäume fallen auch unter die Dortmunder Baumschutzsatzung und werden ebenfalls erhalten.
Damit ergeben sich im Hinblick auf das Ortsbild keine negativen Auswirkungen, vielmehr wird das Ortsbild durch die Festsetzung der Stellplatzbegrünung zur Rathenaustraße (Neuanpflanzungen von insgesamt 9 großkronigen Laubbäumen, siehe auch Kapitel 5.6) aufgewertet.

Laut Vorprüfung des Einzelfalls sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sehr gering, da mit Ausnahme eines schmalen Grünstreifens versiegelte und überbaute Flächen in Anspruch genommen werden. Die wertvollste Biotopstruktur bilden die bereits genannten Baumgruppen außerhalb des Geltungsbereichs entlang der östlichen Plangebietsgrenze.

Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend kommen laut Vorprüfung des Einzelfalls keine Schutzgebiete sowie geschützte Biotope gemäß Landschaftsgesetz NW und keine Biotopflächen des LANUV vor.

Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Belange ist zu prüfen, ob im Plangebiet besonders oder streng geschützte Arten vorkommen oder vorkommen können und ob durch die Umsetzung des Bauleitplanes Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden. Dazu wurde gutachterlich eine Artenschutzrechtlichen Vorprüfung[9] durchgeführt, die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

[9] Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Hö 278 – Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße – in Dortmund-Hörde, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Grünplan Büro für Landschaftsplanung, Dortmund, März 2014

„Für das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld liegt kein Nachweis planungsrelevanter Arten vor. Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Plangebiets sind aufgrund der isolierten Lage im zusammenhängenden Siedlungsbereich, fehlender Habitatbestandteile (nur randlich schmale Rasenflächen vorhanden) sowie Störungen durch die bestehende Nutzung als Getränkemarkt auch sehr unwahrscheinlich. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den vorkommenden Tierarten nur um die typischen "Allerweltsarten" der städtischen Freiflächen handelt, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören. Diese suchen die schmalen Rasenflächen möglicherweise zur Nahrungssuche auf oder brüten in den angrenzenden Gehölzbeständen. Dabei handelt es sich um Kulturfolger-Arten wie Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Grünfink, Rotkehlchen, Elster und Ringeltaube. Diese Arten sind ausnahmslos häufig und ungefährdet. Daher kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes die Verbote des § 44 BNatSchG nicht betroffen sind (MKULNV 2010). Der günstige Erhaltungszustand wird durch kleinräumige Beeinträchtigungen einzelner Individuen nicht beeinträchtigt und negative Auswirkungen des Populationsniveaus auf biogeografischer Ebene sind nicht zu erwarten. Das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 wird vermieden, da keine Baum- und Strauchbestände gerodet werden.
Grundsätzlich gehen keine älteren Bäume verloren, die als potenzielle Brutplätze für Vögel oder als Quartier von Fledermäusen dienen könnten.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.“

Sollten im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens besonders oder streng geschützte Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgestellt werden, so ist die untere Landschaftsbehörde unmittelbar zu informieren und es ist gemäß der artenschutzrechtlichen Vorschriften zu verfahren. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

8.6 Lärmimmissionen

Im Zuge des Vorhabens wurde eine Schallimmissionsprognose[10] gemäß den Vorgaben der TA Lärm aufgestellt. Ziel der Untersuchung sollte die Beurteilung der aus dem Betrieb des geplanten Vollsortimenters ergebenen Schallimmissionen anhand der TA Lärm sein sowie die Ausarbeitung ggf. notwendiger Schallschutzmaßnahmen.

<u>Grundlagen</u>

Für die benachbarten Gebiete bestehen nach Auskunft der Stadt Dortmund keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungen der Hochfelderstraße und Auf dem Klei sind als Gemengelage anzusehen. Nach Rücksprache mit der Stadt Dortmund werden für sie

[10] Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau eines Vollsortimenters Rathenaustr. 25 in 44263 Dortmund“, Peutz Consult, 07.03.2014, Druckdatum 25.07.2014

in der schalltechnischen Untersuchung „auf der sicheren Seite liegend“ jedoch genau wie für die nördlich gelegenen Wohnhäuser Geräuschimmissions-Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) berücksichtigt. Für die auf der westlichen Seite der Semerteichstraße gelegenen Wohnhäuser werden Geräuschimmissions-Richtwerte für Reine Wohngebiete (WR) (tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A)) angenommen, für das Geschäftshaus Rathenaustraße 23 Geräuschimmissions-Richtwerte für Mischgebiete (MI) (tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)).
Neben Wohnhäusern befinden sich an der Semerteichstraße auch kleinere gewerbliche Betriebe sowie ein Reifenhändler mit Kfz-Werkstatt. Daher wird an den auf der westlichen Seite der Semerteichstraße gelegenen Immissionsorten eine gewerbliche Vorbelastung durch eine Richtwertunterschreitung im Tageszeitraum von mindestens 6 dB(A) in der Berechnung berücksichtigt. Für den Nachtzeitraum wurde keine relevante Vorbelastung festgestellt.
An den weiteren Immissionsorten ist keine Vorbelastung durch diese gewerblichen Betriebe gegeben. Hier ist allenfalls schon im Bestand eine relevante gewerbliche Vorbelastung durch den Lebensmittel- und Getränkemarkt gegeben. Mit Umsetzung des Bauvorhabens sind zukünftig keine relevanten gewerblichen Vorbelastungen im Sinne der TA Lärm an den weiteren Immissionsorten vorhanden.

In der schalltechnischen Untersuchung werden die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 gegenübergestellt, die Grundlage für die Beurteilung von Schallimmissionen im Städtebau ist. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind demnach für Reine Wohngebiete tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A), für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A), für Dorf- und Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) sowie für Kern- und Gewerbegebiete tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A).

Als Öffnungszeiten wurde der Untersuchung der Zeitraum werktags 7:00 – 21:00 Uhr zugrunde gelegt. Für den eventuellen Betrieb eines Backshops ergeben sich an Sonn- und Feiertagen aufgrund der geringen Frequentierung der Stellplatzanlage und der geringen Betriebszeiten des Backshops (7:00 – max. 17:00 Uhr) keine relevanten Geräuschimmissionen.
Die Anlieferung des Marktes findet ausschließlich werktags im Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten, zwischen 7:00 – 20:00 Uhr statt.
Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende Hinweise.

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurde die Stellplatzanlage des Neubaus mit 46 Stellplätzen berücksichtigt sowie 6 auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindliche Stellplätze, die über das Plangebiet angefahren werden können, sobald durch Verfüllung der Rampe eine höhengleiche Verbindung zwischen den beiden Grundstücken hergestellt ist.
In der Untersuchung wurden weiterhin auf der gesamten oberirdischen Stellplatzanlage die vom Verkehrsplaner Bramey.Bünermann/Ingenieure ermittelten Pkw Bewegungen zuzüglich einzelner Pkw Bewegungen für die zukünftige Planung des benachbarten Geschäftshauses Rathenaustraße 23 berücksichtigt.
Gemäß Angaben des Verkehrsgutachters Büro Bramey.Bünermann/Ingenieure wurden für das Vorhaben 1.538 Kfz-Bewegungen/24h in Ansatz gebracht. Für die angrenzenden oberirdischen Stellplätze des Ge-

schäftshauses Rathenaustraße 23 wurden zusätzlich 41 Kfz-Bewegungen am Tag berücksichtigt, dies ergibt in Summe 1.579 Kfz-Bewegungen.
Für den Tageszeitraum, außerhalb der Ruhezeiten, wurden entsprechend „auf der sicheren Seite liegend“ 3 Lkw bis 105 kW und 3 Lkw >105 kW berücksichtigt.
Des Weiteren wurden in den Ruhezeiten auf der Grundlage der Öffnungszeiten von 7:00- 21:00 Uhr und dem zur Verfügung gestellten Tagesganges, auf der sicheren Seite liegend 45 Pkw-Bewegungen für Kunden- und Mitarbeiter in Ansatz gebracht. Im Nachtzeitraum finden keine Bewegungen statt.

Als weitere Grundlage der Berechnungen wurde für die Haustechnik folgende Annahme getroffen:
Für die Kältetechnik wird ein 24- Stunden- Betrieb im südlichen Gebäudebereich mit einer Schallleistung von L_{WA} = 75 dB(A) in Ansatz gebracht.
Die weiteren haustechnischen Anlagen mit Betriebszeiten ausschließlich im Tageszeitraum wurden mit einer Schallleistung (in Summe) von L_{WA}= 75 dB(A) im Tageszeitraum von 6:00-22:00 Uhr berücksichtigt.
Sollte sich die Lage der Haustechnikanlagen im Zuge der Baumaßnahmen ändern, so sind die vorgegebenen zulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegel zu überprüfen.
Der Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis.

Des Weiteren wurde die entlang der östlichen Grundstücksgrenze bestehende massive Wand mit einer mindestens notwendigen Höhe von h = 1,80 m rechnerisch in dem Kapitel „Verladevorgänge (Einhausung der Anlieferung)“ des Gutachtens in Ansatz gebracht.
Die vorgenannte Bestandswand wird daher mit ihren Oberkanten in Form der Höhenpunkte 120.98 und 120.07 m üNHN (im Stellplatzbereich von Nord nach Süd) als aktive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Höhe der Stellplatzanlage auf max. 117,74 m üNHN (siehe Kapitel 5.3), stellt sicher, dass die bestehende Wand ihre schallabschirmende Wirkung entfalten kann.

In den Berechnungen des Gutachtens wurde darüber hinaus ein Einkaufswagensammelplatz im Außenbereich in der Nähe des Markteinganges berücksichtigt.

Ergebnisse

Der Gutachter kommt aufgrund der Berechnung und der oben aufgeführten Ansätze zu folgendem Ergebnis:
„Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass unter Berücksichtigung der dargestellten Nutzungen und Emissionsansätze sowie unter Berücksichtigung der in Kapitel 9 (des Gutachtens) detailliert aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen, die jeweiligen anteiligen Immissionsrichtwerte im Tages-/ und Nachtzeitraum an allen Immissionsorten eingehalten werden.
Ebenso werden sowohl tags als auch nachts die Anforderungen der TA Lärm an die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen erfüllt.“

Voraussetzung für das vor genannte Ergebnis und somit die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind die folgenden Schallschutzmaßnahmen:

- Erhalt der im Osten des Plangebietes befindlichen Wand in ihrer derzeitigen Höhe
- Öffnungszeiten des Vollsortimenters im Tageszeitraum zwischen 7:00- 21:00 Uhr
- Anlieferung werktags zwischen 7:00- 20:00 Uhr
- Ausführung des Parkplatzes mit asphaltierten Fahrgassen
  Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende Festsetzung.
- Ausführung des Anlieferungsbereiches als geschlossener Anlieferungsbereich mit Rolltor
  „An die Ausführung der Lkw Anlieferung (geschlossener Anlieferungsbereich) sind zum Schutz der östlich angrenzenden Mehrfamilienwohnhäuser in Hinblick auf deren schalldämmende und schallabsorbierende Eigenschaften zusätzliche Anforderungen zu stellen."
  Der Anlieferungsbereich muss demnach mit einer zusätzlichen schallabsorbierenden Verkleidung (Schalldämmwert Einhausung und Anschlüsse gem. Ziffer 2.1 „Schalldämmung" der ZTV-L_{SW} 06 mind. DL_R> 24 dB) versehen werden.
  Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende Festsetzung.
- Schallschutzwand im Bereich der Einkaufswagensammelbox
  Es ist eine Schallschutzwand im Bereich der Einkaufswagensammelbox vor dem Eingangsbereich mit einer Höhe von mind. 1,20 m über festgesetzter Höhe der Stellplatzanlage (Schalldämmung mit einem Wert von DL_R> 24 dB gemäß ZTV LSW 06) notwendig. Sollte eine komplette Einhausung in Form einer sogenannten Trollybox zur Ausführung kommen, so ist auch eine größere Höhe als 1,20 m zulässig.
  Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende Festsetzung.

Auswirkungen auf die umliegende Verkehrsgeräuschsituation

Untersucht wurden auch die Auswirkungen auf die umliegende Verkehrsgeräuschsituation. Grundlage für die Ermittlung der Emissionspegel gemäß RLS 90 waren die vom Verkehrsgutachter zur Verfügung gestellten Belastungszahlen, die für den Analysefall 2013 eine Verkehrsbelastung auf der Semerteichstraße in nördlicher Richtung von DTV = 7.950 Kfz/24h (Lkw- Anteil von 2,8 % tags und 4,1 % nachts) und für die südliche Richtung eine Verkehrsbelastung von DTV = 6.850 Kfz/24h (Lkw- Anteil von 3,8 % tags und 5,4 % nachts) ergeben. Für den Analyse-Mit-Fall (Analyse+ Zusatzverkehr durch das Bauvorhaben) ergibt sich zukünftig eine Verkehrsbelastung an der Semerteichstraße in nördlicher Richtung von DTV = 8.352 Kfz/24h (Lkw- Anteil von 2,7 % tags und 4,1 % nachts) und für die südliche Richtung eine Verkehrsbelastung von DTV = 7.298 Kfz/24h (Lkw- Anteil von 3,6 % tags und 5,4 % nachts).
Das Gutachten kommt hier zu folgendem Ergebnis:
„An den Immissionsorten mit einer Gebietseinstufung entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ergeben sich zum Tageszeitraum Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von bis zu 9 dB(A). Für die Immissionsorte 08, 09 und 11 an er Semerteichstraße/Verlorenes Holz mit einer Gebietseinstufung als reines Wohngebiet (WR) ergeben sich Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von bis zu 16 dB(A). Resultierend aus dem Zusatzverkehrsaufkommen, ausgelöst durch das Bauvorhaben, ergibt sich hier eine geringe Pegelerhöhung von maximal 0,5 dB. Da jedoch,…, hier eine Vermischung des Verkehrsaufkommens auf der Semerteich-/Rathenaustraße mit den Zusatzverkehren des Bauvorhabens vorliegt und die Pegelerhöhungen deutlich unter 3 dB liegen, sind hier im Sinne von Ziffer 7.4 der TA Lärm keine schalltechnischen Anforderungen an die verkehrliche Erschließung bzw. die an- und

abfahrenden Verkehre des Bauvorhabens zu stellen. Zudem sind die Beurteilungspegel bei den geringen Erhöhungen immer noch kleiner als die kritischen Grenzwerte für Wohngebäude von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts (Grenzwerte in Anlehnung an die Auslösewerte der VLärmSchR 97).“
Des Weiteren wird in der schalltechnischen Untersuchung der Prognosefall betrachtet. Für den Prognosefall (Prognose 2025) liegt eine Verkehrsbelastung auf der Semerteichstraße in nördlicher Richtung von DTV = 9.950 Kfz/24h (Lkw- Anteil von 3,0 % tags und 4,0 % nachts) und für die südliche Richtung eine Verkehrsbelastung von DTV = 9.150 Kfz/24h (Lkw- Anteil von 3,5 % tags und 5,0 % nachts) vor. Nach Erstellung des Marktes, also für den Prognose-Mit-Fall, ergeben sich laut Verkehrsgutachter an der Semerteichstraße Verkehrsbelastungen von DTV = 10.352 Kfz/24h in nördlicher Richtung (Lkw- Anteil von 2,9 % tags und 4,0 % nachts) und in südlicher Richtung von DTV = 9.598 Kfz/24h (Lkw- Anteil 3,4 % tags und 5,0 % nachts). Zum Nachtzeitraum erfolgen keine Pkw- oder Lkw- Bewegungen durch das Vorhaben.

Das Gutachten kommt zu dem folgenden Ergebnis:
„An den Immissionsorten mit einer Gebietseinstufung entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ergeben sich zum Tageszeitraum Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von bis zu 11 dB(A). Für die Immissionsorte 08, 09 und 11 an er Semerteichstraße/Verlorenes Holz mit einer Gebietseinstufung als reines Wohngebiet (WR) ergeben sich Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von bis zu 17 dB(A). Resultierend aus dem Zusatzverkehrsaufkommen, ausgelöst durch das Bauvorhaben, ergibt sich hier eine geringe Pegelerhöhung von maximal 0,5 dB.
Eine Vermischung des Verkehrsaufkommens auf der Semerteich-/ Rathenaustraße mit den Zusatzverkehren des Bauvorhabens liegt auch im Prognosefall vor. Die Pegelerhöhungen liegen auch hier deutlich unter 3 dB.
Auch im Prognosefall liegen die Beurteilungspegel immer noch unterhalb der kritischen Grenzwerte für Wohngebäude von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts (Grenzwerte in Anlehnung an die Auslösewerte der VLärmSchR 97).“

Wie bereits im Gutachten ausgeführt fällt die Pegelerhöhung resultierend aus dem Zusatzverkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben mit 0,5 dB im Analyse- als auch im Prognosefall sehr gering aus. In Anlehnung an die VLärmSchR 97 und den darin angegebenen Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, die als gesundheitsgefährdend angesehen werden, liegen die hier ermittelten Werte trotz geringfügiger Erhöhung unter den v. g. Werten. Es ist daher mit keiner Gesundheitsgefährdung zu rechnen. Hinzu kommt, dass bei Aufgabe des Bestandsmarktes auch Verkehre wegfallen, die in die Berechung voll eingegangen sind.
Da der bestehende Markt als auch dann der Neubau des Marktes an der Rathenaustraße als wichtiger Standort für die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete gesehen wird und in dem teils dicht bebauten Umfeld kein adäquater Alternativstandort vorhanden ist, wird die geringfügige Erhöhung in diesem Fall als hinnehmbar angesehen.

8.7 Luftimmissionen

Um die Auswirkungen der geplanten Neubaumaßnahme eines Vollsortimenters in dem Plangebiet auf die lufthygienische Situation zu überprüfen wurde eine Luftschadstoffuntersuchung[11] vorgenommen. Grundlage der Bewertung bildet dabei der Vergleich der prognostizierten Schadstoffimmissionen für Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) und Stickstoffdioxid (NO_2) mit den vom Gesetzgeber festgelegten Immissionsgrenzwerten. Für die Luftschadstoffimmissionsberechnungen wurde das Simulationsprogramm MISKAM (mikroskaliges Ausbreitungsmodell) in der aktuellen Version 6.3 verwendet. Die hiermit ermittelten Immissionen wurden mit den Grenzwerten der 39. BImschV verglichen und beurteilt. Als Prognosejahr wurde das Jahr 2015, wenn frühestens mit der Fertigstellung des Bauvorhabens zu rechnen ist, verwendet.

Die ermittelten Verkehrsmengen (Null- und Planfall 2025) aus dem Verkehrsgutachten des Büros Bramey.Bünermann/Ingenieure wurden in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund der Luftschadstoffuntersuchung zugrunde gelegt. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung werden diese Verkehrsmengen jedoch emissionsseitig auf das Jahr 2015 (Fertigstellung des Marktes) bezogen, so dass sich hierdurch höhere Emissionen als für das Bezugsjahr 2025 ergeben, bedingt durch eine unterschiedliche Flottenzusammenstellung. Als Ermittlungsgrundlage für die Emissionen wurde das Emissionsmodell $IMMIS^{em}$ (Version 5.510, Januar 2013) auf Basis des Handbuchs der Emissionsfaktoren (HBEFA 3.1) herangezogen. Aufgrund der Verwendung des $IMMIS^{em}$, welches Ansätze für die PM_{10} Feinstaubemissionen durch Abrieb und Wiederaufwirbelung auf Grundlage von Literaturansätzen hinterlegt, werden diese bei der Emissionsermittlung entsprechend mit berücksichtigt.

Bei der Berechnung der Emissionen der zu untersuchenden Straßen fließen neben den Verkehrsdaten (DTV und Lkw-Anteil) weitere Faktoren wie Straßenneigung, Fahrzustände, Kaltstartfaktoren und Tagesgänge (sofern vorhanden, ansonsten Verwendung von für die jeweilige Situation geeigneten typisierten Angaben) ein. Für die Luftschadstoffimmissionsberechnung wurden Eingangsdaten als DTV-Werte mit mindestens einem Lkw-Anteil (Schwerlastanteil) für den gesamten Tag benötigt. Diese Angaben wurden von Seiten des Verkehrsgutachters geliefert.

Bei der Ermittlung der Emissionen wurde die, aufgrund der am 01.07.2014 in Kraft tretenden Verschärfung der Umweltzone (nur noch Fahrzeuge mit grüner Plakette zulässig) Veränderung der Flottenzusammensetzung und die daraus resultierende Reduzierung der Luftschadstoffemissionen berücksichtigt.

Im Bezug auf die Meteorologiedaten sind die Windstatistiken der LUQS- Station Dortmund- Eving der Jahre 2002- 2012 zur Berechnung des Windfeldes für das Untersuchungsgebiet repräsentativ.

Weiterhin wurde bei der Untersuchung die Hintergrundbelastung, die sich aus den Immissionen von Industrie/Gewerbe, Hausbrand und häuslichen Schadstoffimmissionen sowie außerhalb des Untersuchungsraumes liegendem Verkehr und weitläufigem Schadstofftransport zusammensetzt, berücksichtigt.

[11] Luftschadstoffuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau eines Vollsortimenters Rathenaustraße 25 in 44263 Dortmund- Hörde, Peutz Consult, 24.01.2014

Die Luftschadstoffuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:
„Der Jahresmittelwert für Feinstaub (PM_{10}) von 40 µg/m³ wird an allen betrachteten Immissionsorten mit max. 24,6 µg/m³ für den Null- und den Planfall sowie im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten.
Ausgehend von den Erkenntnissen des LANUV NRW, dass es ab 32 µg/m³ mit hoher Wahrscheinlichkeit zu mehr als 35 Überschreitungstagen mit mehr als 50 µg/m³ Feinstaub kommt, ist bei einem Jahresmittelwert von bis zu 23,9 µg/m³ für den Nullfall und 24,0 µg/m³ für den Planfall nicht mit mehr als 35 Überschreitungstagen zu rechnen.

Der Jahresmittelwert für Feinstaub ($PM_{2,5}$) von 25 µg/m³ wird an allen betrachteten Immissionsorten mit max. 18,3 µg/m³ für den Nullfall und 18,4 µg/m³ für den Planfall sowie im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich eingehalten.

Der Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid (NO_2) von 40 µg/m³ wird an allen betrachteten Immissionsorten mit max. 33,2 µg/m³ für den Nullfall und 33,5 µg/m³ für den Planfall sowie im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten.
Die Wahrscheinlichkeit, dass das Kurzzeitkriterium der 39. BImSchV nicht eingehalten wird, liegt für den „Nullfall 2015“ bei max. 2,2% und für den „Planfall 2015“ bei max. 2,3%.
Auswertungen von Messergebnissen an Verkehrsmessstationen des LANUV NRW zeigen, dass auch bei NO_2-Jahresmittelwerten in vergleichbaren bis deutlich höheren Größenordnungen wie im vorliegenden Fall für alle Immissionsorte ermittelt, das Kurzzeitkriterium der 39. BImSchV deutlich eingehalten wurde. Daher kann davon ausgegangen werden, dass in der Realität das Kurzzeitkriterium der 39. BImSchV im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten wird.

Aus dem Neubau des Vollsortimenters und dem dadurch hervorgerufenen Mehrverkehr insbesondere auf der Rathenaustraße kommt es im gesamten Untersuchungsgebiet zu Erhöhungen der Luftschadstoffkonzentrationen. Diese sind aber aufgrund der relativ lockeren Bebauung und weiter Straßenquerschnitte eher gering. Die Grenzwerte im Jahresmittel sowie die jeweiligen Kurzzeitkriterien werden auch nach Umsetzung der Planung weiter eingehalten.“

Die Luftschadstoffuntersuchung basiert auf den Verkehrsmengenangaben aus Januar 2014, die von Seiten des Verkehrsgutachters zur Verfügung gestellt wurden. Im abschließenden Verkehrsgutachten mit Stand Februar 2014 haben sich gegenüber den Verkehrsmengen Stand Januar 2014 Veränderungen in der Verkehrserzeugung und Verteilung der Pkw-Zusatzverkehre ergeben. Die zusätzlichen Lkw-Fahrten und Verteilungen sowie die Verkehrsgrundbelastungen der umliegenden Straßen bleiben gleich. Die Luftschadstoffuntersuchung wurde daraufhin nochmals geprüft. Der Gutachter kommt in seiner ergänzenden Stellungnahme[12] zu folgendem Ergebnis:
„Da die Zusatzverkehre sowohl mit Stand Januar 2014 wie auch Stand Februar 2014 relativ klein gegenüber den Verkehrsgrundbelastungen der Straßen an sich sind, haben die geringen Veränderungen der Zu-

[12] Auswirkungen veränderter Verkehrsmengen auf die Ergebnisse der Luftschadstoffuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau eines Vollsortimenters Rathenaustraße 25 in 44263 Dortmund- Hörde“, Peutz Consult, 26.02.2014

satzverkehre nur sehr geringe Auswirkungen auf die Luftschadstoffkonzentrationen im Untersuchungsgebiet von ca. -0,1 bis +0,1 µg/m³.
Bezüglich der Luftschadstoffkonzentrationen der untersuchten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10} + $PM_{2,5}$) sowie Stickstoffdioxid (NO_2) liegt auch mit den veränderten Verkehrsmengen weiterhin eine deutliche Einhaltung der jeweiligen Jahresmittelwerte und Kurzzeitkriterien vor."

8.8 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 begrünt (mindestens 50 % der Dachfläche) oder mit Fotovoltaikanlagen ausgestattet werden. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen Hinweis. Darüber hinaus ist ab 5 ha Nettobauland bei gewerblichen Projekten ein Energiekonzept zu erstellen.

Das Dach des Vollsortimenters wird komplett als extensives Gründach ausgeführt. Dies ist über eine textliche Festsetzung (vgl. Kap. 5.6: Grünordnerische Festsetzungen) im Bebauungsplan geregelt. Die Erstellung eines Energiekonzeptes ist verzichtbar, da die Nettobaulandfläche unter 5 ha liegt. Mit den geplanten Maßnahmen werden die Anforderungen an den Klimaschutz erfüllt.

8.9 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung (Bezirksregierung Arnsberg) hat ergeben, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung (Indikator 2.2) vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (mittlere Bombardierung) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung der untersuchten Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen- Lippe ist aus fachlicher Sicht erforderlich. Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen sollte durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44135 Dortmund (Tel.: 0231/ 50-25955 oder 50-22978) mindestens fünf Werktage (Fläche < 1.500 m², sonst zehn Werktage) vor dem gewünschten Termin bei der Bezirksregierung Arnsberg erfolgen. Die Bescheinigung des Ordnungsamtes über den Abschluss der Kampfmittelbeseitigung ist an der Baustelle im Original oder in Kopie aufzubewahren und auf Verlangen vorzuzeigen.

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, 44135 Dortmund (Tel.: 0231- 50-22978 oder 50-25955) bzw. die Polizei einzuschalten.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

8.10 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
Aus Rücksicht auf die benachbarten Wohngebäude ist die Beleuchtung nach Geschäftsschluss auszuschalten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

9. Kosten

Sämtliche durch das Vorhaben ausgelösten Kosten gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.
Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch den zwischen der Stadt Dortmund und der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Durchführungsvertrag geregelt.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Sondergebiet	**3.995 m²**
Öffentliche Verkehrsfläche	**45 m²**
Plangebiet insgesamt	**4.040m²**

Gutachten

Folgende Gutachten liegen zum Planverfahren vor:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Hö 278 – Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße –in Dortmund-Hörde, Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG, Grünplan Büro für Landschaftsplanung, Dortmund, März 2014
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Hö 278 – Einkaufszentrum (EKZ) Rathenaustraße –in Dortmund-Hörde, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Grünplan Büro für Landschaftsplanung, Dortmund, März 2014
- Überflutungsnachweis/ Änderung der Grundstücksentwässerung, Neubau eines Vollsortimenters in der Rathenaustraße in Dortmund, Bramey.Bünermann/ Ingenieure, 05.07.2013
- Bergbau-, Altlasten-, Versickerungs- und Baugrunduntersuchungen, Neubau eines Vollsortimenters, Rathenaustr. 25, Dortmund-Hörde, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, Juni 2013
- Stellungnahme zur Gefährdungsabschätzung aus oberflächennahem und wildem Bergbau, Neubau eines Vollsortimenters Rathenaustr. 25, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, 30.07.2013
- Luftschadstoffuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau eines Vollsortimenters Rathenaustr. 25 in 44263 Dortmund-Hörde“, Peutz Consult, 24.01.2014
- Auswirkungen veränderter Verkehrsmengen auf die Ergebnisse der Luftschadstoffuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau eines Vollsortimenters Rathenaustraße 25 in 44263 Dortmund- Hörde“, Peutz Consult, 26.02.2014

- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau eines Vollsortimenters Rathenaustraße 25 in 44263 Dortmund“, Peutz Consult, 07.03.2014, Druckdatum 25.07.2014
- Errichtung eines Vollsortimenters an der Rathenaustr. 25 in Dortmund-Hörde, Verkehrsuntersuchung, Bramey.Bünermann Ingenieure, Februar 2014

Dortmund, den 18.08.2014

Wilde
Leitender Städtischer Baudirektor