Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 295

- Nahversorgungseinrichtung östlich Kirchhörder Straße -

Teil A

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Planverfasser:

rheinruhr.stadtplaner
henning schmidt diplomingenieure

stadtplanung
bauleitplanung
planungsmanagement

sibyllastraße 9, 45136 essen
fon 0201 777721
fax 0201 777741
info@rheinruhr-stadtplaner.de
www.rheinruhr-stadtplaner.de

Inhalt

Teil A Städtebau

0. Einleitung 5

1. Plangebiet 6

1.1. Räumlicher Geltungsbereich 7
1.2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet und angrenzende Nutzungen 8

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 9

3. Übergeordnete Planungen 11

3.1. Landesentwicklungsplan 11
3.2. Regionalplan 11
3.3. Flächennutzungsplan 12
3.4. Landschaftsplan 12

4. Einzelhandelsverträglichkeit 12

4.1. Masterplan Einzelhandel 12
4.2. Auswirkungsanalyse 13

5. Städtebauliches Konzept 15

6. Inhalte des Bebauungsplanes 18

6.1. Zeichnerische Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes 18
6.2. Art der baulichen Nutzung 19
6.3. Maß der baulichen Nutzung 20
6.4. Flächen für Nebenanlagen 22
6.5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 23
6.6. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 23
6.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 23
6.8. Gestalterische Festsetzungen 25
6.9. Verkehrliche Erschließung 26
6.10. Ver- und Entsorgung 29

7. Umweltbelange 32

7.1. Umweltprüfung und Umweltbericht 32
7.2. Altlasten / Bodenverunreinigungen / Methangasaustritte 39
7.3. Lufthygiene 39
7.4. Immissionsschutz 41

8. Bergbau 48

9. Kampfmittel 49

10. Energiekonzept 49

11. Städtebauliche Zahlenwerte 49

12. Kosten / Finanzierung 50

0. Einleitung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hom 295 - Nahversorgungseinrichtung östlich Kirchhörder Straße - ist vom Rat der Stadt Dortmund in seiner Sitzung am 15.05.2014 als Satzung beschlossen worden und mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 01.04.2016 rechtverbindlich geworden. Unter dem 13.09.2016 ist der Vorhabenträgerin die Baugenehmigung für die „Errichtung eines Geschäftshauses mit Kundenparkplatz" (hier: die Nahversorgungseinrichtung) auf dem Vorhabengrundstück erteilt worden. Unter dem 22.08.2018 wurde eine Nachtragsgenehmigung nebst Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt, u.a. für Anpassungen an der Stellplatzanlage, die Errichtung einer zusätzlichen Einkaufswagenbox, die Reduzierung der festgesetzten Fläche für das Regenrückhaltebecken etc.. Der Lebensmittelmarkt ist im Jahr 2018 fertig gestellt und in Betrieb genommen worden.

Mit Urteil vom 26.02.2020 hat das Oberverwaltungsgericht Münster den Bebauungsplan für unwirksam erklärt (Aktenzeichen 7 D 49/16.NE). Die gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegte Beschwerde ist vom Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 24.03.2021 (Aktenzeichen 4 BN 46/20) zurückgewiesen worden. Das Urteil des OVG Münster ist damit rechtskräftig. In dem Urteil ist zur Begründung ausgeführt worden, der Bebauungsplan verstoße gegen das Anpassungsgebot aus § 1 Abs. 4 BauGB, da er den Zielen der Raumordnung nicht angepasst sei. Nach Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel (a.F.) bzw. Ziel 6.5-2 LEP NRW setze die Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche u.a. voraus, dass nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisches Ortsbild, nicht möglich ist. Das Vorliegen dieser Voraussetzung sei nicht nachgewiesen worden und auch sonst nicht ersichtlich. Dabei hat der Senat hervorgehoben, dass das Ziel, eine wohnortnahe Versorgung in der Umgebung des Plangebiets sicherzustellen, kein städtebaulicher Grund im vorgenannten Sinne sei. Der Umstand, dass der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ca. 1,3 km entfernt liegt und folglich die Nahversorgung im Bezugsraum insbesondere für ältere Einwohner nicht gewährleisten kann, führte zu keiner anderen Einschätzung des 7. Senats. Um eine hinreichend wohnortnahe

Versorgung der Bevölkerung im Umfeld des Plangebiets zu gewährleisten, könne – so der Senat in dem Urteil weiter – z.B. ein neuer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden.

In Reaktion darauf ist der Masterplan Einzelhandel 2013 der Stadt Dortmund geändert worden; die 3. Änderung des Masterplans wurde vom Rat der Stadt Dortmund in seiner Sitzung vom 23.09.2021 förmlich beschlossen. In dieser ist für den Bereich des hiesigen Plangebiets ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen worden (Nahversorgungszentrum Lücklemberg). Des Weiteren wurde die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Wellinghofen geändert. Die vormals ausgewiesene Potentialfläche im Bereich Wellinghofer Amtsstraße / Preinstraße ist bereits anderweitig bebaut und damit nicht mehr verfügbar; die betreffenden Grundstücksflächen sind daher aus dem zentralen Versorgungsbereich ausgenommen worden.

Das Bebauungsplanverfahren ist daraufhin gemäß § 214 Abs. 4 auf den Stand der Entscheidung über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zurückgesetzt und zum Zweck der Fehlerbehebung wiederholt worden (sog. ergänzendes Verfahren). Die Abwägungsgrundlagen wurden überprüft und – soweit erforderlich – aktualisiert, insbesondere die Schallimmissionsprognose wurde neu erstellt. Darüber hinaus sind im Zuge des ergänzenden Verfahrens die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) insoweit geändert worden, als mit der Nachtragsgenehmigung vom 22.08.2018 Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt wurden. Das ergänzende Verfahren hat im Wesentlichen zu folgenden Änderungen geführt:

- Erhöhung der festgesetzten Schallschutzwand in Teilabschnitten um 50 cm;
- Reduzierung der festgesetzten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (private Regenrückhaltung);
- Anpassung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans;
- klarstellende Anpassung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche an die Gebäudekubatur des errichteten Lebensmittel-

marktes und Reduzierung der festgesetzten Gebäudehöhe auf das erforderliche Maß im vorhabenbezogenen Bebauungsplan;
- klarstellende Anpassung der textlichen Festsetzungen, insb. im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung und die Schallschutzmaßnahmen;
- Erweiterung der Waldausgleichsfläche.

1. Plangebiet

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hom 295 - Nahversorgungseinrichtung östlich Kirchhörder Straße - befindet sich östlich der Kirchhörder Straße und südlich der Durchstraße im Ortsteil Lücklemberg. Er umfasst Teile der Flurstücke 1007 und 1009 in der Gemarkung Wichlinghofen, Flur 1. Im ergänzenden Verfahren ist der räumliche Geltungsbereich um einen Abschnitt der öffentlichen Straße erweitert worden, in dem die zur gesicherten Erschließung des Planvorhabens erforderlichen Straßenbaumaßnahmen (Aufweitung der Straßenfläche zur Herstellung eines separaten Linksabbiegestreifens, Herstellung einer Querungshilfe etc.) umgesetzt worden sind (Flurstücke 858, 859, 1863 tlw. in der Gemarkung Lücklemberg, Flur 3). Darüber hinaus ist im ergänzenden Verfahren die festgesetzte Fläche für ein Regenrückhaltebecken der erteilten Nachtragsgenehmigung entsprechend verkleinert worden.

Des Weiteren gehört zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hom 295 eine externe Ersatzfläche zum Waldausgleich. Die vorgenannte Waldausgleichsfläche ist im ergänzenden Verfahren erweitert worden. Die ursprüngliche planungsrechtliche Einordnung des Plangebiets im straßennahen Bereich (ca. 991 m²) als unbeplanter Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB mit der Folge, dass insoweit gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erfolgt, wird vom Plangeber nicht aufrechterhalten. Der Landesbetrieb Wald und Holz hat die gesamte mit Wald bestockte Fläche im Ausgangszustand als Wald i.S.d. BWaldG und LFoG NRW eingeordnet. In der Rechtsprechung ist bislang nicht geklärt, ob die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung auf Wald anzuwenden ist oder sich der Ausgleich für Eingriffe in Wald nach Forstrecht bestimmt. Aufgrund dieser rechtlichen Unsicherheit wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Waldausgleich vorsorglich nach Forstrecht beurteilt. Danach sind die Waldflächen

- unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Einordnung der Grundstücksflächen als vormals Innen- oder Außenbereich - im Ergebnis im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Der flächenmäßige Umfang einer erforderlichen Ersatzaufforstung bestimmt sich nach dem Gewicht der abzuwendenden nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung, die durch den hiesigen Bebauungsplan vorbereitet wird. Die Ersatzaufforstung ist ein Mittel zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Umwandlung. Anknüpfungspunkt für die Ermittlung des erforderlichen flächenmäßigen Umfangs einer Ersatzaufforstung für den vom Bebauungsplan vorbereiteten Verlust von Wald ist die Fläche, die in eine andere Nutzungsart umgewandelt wird. Vor diesem Hintergrund wird vorliegend ein Waldausgleich im Verhältnis 1:1 festgesetzt, d.h. die Waldfläche, die in eine andere Nutzungsart umgewandelt wird, ist zu 100 % zu ersetzen.
Nach Maßgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist daher noch ein ergänzender Waldausgleich von 991 m² zu erbringen. Die ergänzende Waldausgleichsfläche (0,1 ha) ist in § 10 der textlichen Festsetzungen festgesetzt. Es handelt sich in Gänze um eine ca. 0,42 ha große Fläche (Gemarkung Kley, Flur 2, Flurstück 386 und 385 tlw.) im Stadtbezirk Lütgendortmund, Ortsteil Somborn, südöstlich der Langendreer Straße. Die Durchführung des ergänzenden Waldausgleichs wird im Nachtragsvertrag zum Durchführungsvertrag verbindlich geregelt und rechtlich gesichert.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist deckungsgleich mit dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Nahversorgungseinrichtung umfasst einschließlich des beschriebenen Teilbereiches der Kirchhörder Straße eine Fläche von ca. 0,79 ha, das Vorhabengrundstück einschließlich der Regenrückhaltung umfassen davon ca. 0,64 ha. Das Vorhabengrundstück wird auf der Nord- und Südwestseite von bestehender Wohnbebauung begrenzt. In der näheren Umgebung ist die Kirchhörder Straße ebenfalls weitgehend durch eine Bebauung mit Wohngebäuden geprägt. Die benachbarten Wohngrundstücke verfügen im rückwärtigen Bereich über tiefe Hausgärten. Südlich hieran angrenzend befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die bis zur Ruhrwaldstraße (B 54) reicht.

Das Plangebiet selbst war zum Zeitpunkt des ursprünglichen Satzungsbeschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 15.05.2014 unbebaut (abgesehen von einzelnen Nebenanlagen, siehe unten). Im überwiegenden Bereich befand sich eine durchwachsene verbuschte Obstwiese mit Waldcharakter, die eine hohe Strukturvielfalt aufwies (Wald im Sinne des Gesetzes).

In östlicher Richtung folgte im Plangebiet ein extensiv gepflegter Gartenbereich mit Wiesenflächen, die sich auch auf die nördlich angrenzenden Gärten erstrecken. Hier befanden sich zwei baufällige Gartenschuppen sowie eine größere Gartenlaube, die zwischenzeitlich freigeräumt wurden.
Die oben beschriebenen Grünstrukturen der Hausgärten finden sich noch in der südlichen und südöstlichen Nachbarschaft.
Ende Februar 2010 veranlasste der Grundstückseigentümer die Rodung vorhandener Gehölze auf einer Teilfläche des Plangebietes. Seit 2010 entwickelte sich die Fläche ohne äußere Eingriffe sukzessive zu einem verbuschten Bereich. Für die Bewertung des Eingriffes ist der Zustand vor Durchführung der Rodungsarbeiten zugrunde gelegt worden. In diesem Zusammenhang war der straßennahe Bereich des Vorhabengrundstücks als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB eingeordnet worden. In Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wurde insoweit von einem Ausgleich abgesehen. Im ergänzenden Verfahren wird vorsorglich die gesamte als Wald einzuordnende Fläche innerhalb des Plangebiets in die Bewältigung des Eingriffs einbezogen (forstrechtliche Eingriffsregelung). Demzufolge ist die Waldausgleichsfläche entsprechend erweitert worden (s.o., 1.1.).

Das Ursprungsgelände stieg insgesamt um rund 3,0 m in südöstlicher Richtung an.

Das Plangebiet der externen Waldersatzfläche in Dortmund-Somborn stellte sich als Grünlandfläche dar.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Nahversorgungssituation in der Ortslage Lücklemberg stellte sich zum Zeitpunkt des ursprünglichen Satzungsbeschlusses wie folgt dar: Zur Nahversorgung

der lokalen Bevölkerung bestand bis Juni 2008 ein Rewe-Markt mit einer Verkaufsfläche von nur ca. 160 m² einschließlich einer vorhandenen Bäckerei an der Kirchhörder Straße im Bereich Kleiner Floraweg. Nach der Schließung dieses Rewe-Marktes erfolgte als Nachfolgenutzung eine Ladengemeinschaft eines Bäckers und eines Metzgers („Lebensmittelcafe"), die neben ihrem Kernsortiment in kleinem Umfang auch einige weitere Produkte anbot (Molkereierzeugnisse, Obst und Gemüse). Die Ladengemeinschaft konnte aber die erforderliche Nahversorgung nicht ausreichend abdecken, so dass große Teile des Statistischen Unterbezirks Lücklembergs als unterversorgt galten.

Die lokale Bevölkerung musste sich überwiegend in den Quartiersversorgungszentren Brünninghausen/Renninghausen und Niederhofen sowie im Ortsteilzentrum Wellinghofen mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen. Diese Standorte waren aufgrund ihrer Entfernung fußläufig nur erschwert zu erreichen. Insbesondere der hohe Anteil an Senior*innen in der Ortslage Lücklemberg (vgl. „Integriertes Stadtbezirksentwicklungskonzept Hombruch" (InSEKt), Bericht 2009) war von der Schließung des kleinen Marktes betroffen. Die Nahversorgungssituation in der Ortslage Lücklemberg als Wohnstandort war als unzureichend zu bezeichnen.
Das Ziel der Stärkung der Nahversorgung im Unterbezirk Lücklemberg wurde demzufolge auch im InSEKt-Bericht (s. o.) formuliert. Danach lagen weite Teile der Ortslage Lücklemberg außerhalb des Einzugsbereiches der zentralen Versorgungsbereiche (500 m) und galten somit im Sinne des Masterplans Einzelhandel als unterversorgt.
Der fortgeschriebene Masterplan Einzelhandel 2013 nahm konkret Bezug auf die Nahversorgungsplanung und führte aus, dass für das östliche Lücklemberg eine Planung zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters vorliegt, was impliziert, dass künftig die räumliche Versorgungslücke geschlossen werden kann.

Mit dem Vorhaben eines Lebensmittelmarktes mit Backshop auf einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 m² wird die vorhandene Lücke im System der Nahversorgung geschlossen. Ein gesonderter Getränkemarkt ist nicht (mehr) Gegenstand der Planung, da der Getränkeverkauf in den Lebensmittelmarkt integriert ist.

Aufgrund der Art des Vorhabens (großflächiger Einzelhandel) und einer Entwicklung des Vorhabens in die Tiefe des Grundstückes war eine Bebaubarkeit ohne

Planrecht nach § 30 nicht möglich. Daher sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche geschaffen werden. Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin abgeschlossen. In diesem hat die Vorhabenträgerin dargelegt, dass sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu planen und zu realisieren. Im Zuge des ergänzenden Verfahrens wurde zu dem bereits abgeschlossenen Durchführungsvertrag ein Nachtrag erarbeitet, der vor Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Vorhabenträgerin abzuschließen ist.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Landesentwicklungsplan

Gemäß LEP NRW ist das Vorhaben dem Siedlungsraum innerhalb der Stadt Dortmund als Oberzentrum zuzuordnen. Zu weiteren Ausführungen, die den Landesentwicklungsplan im Sinne der Einzelhandelssteuerung betreffen, wird auf das Kap. 4.2 verwiesen.

3.2. Regionalplan

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – stellt den Bereich des Plangebiets als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der am 10.11.2023 beschlossene Regionalplan Ruhr behält die Darstellung bei.

Allgemeine Siedlungsbereiche umfassen neben den Wohnbauflächen auch alle mit dieser Funktion zusammenhängenden Flächen. Diese beinhalten wohnverträgliches Gewerbe (auch großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung), Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen sowie siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.
Die Einzelhandelsentwicklung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hom 295 - Nahversorgungseinrichtung östlich Kirchhörder Straße - entspricht somit den Darstellungen des Regionalplans.

3.3. Flächennutzungsplan

Der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans rechtsgültige Flächennutzungsplan stellte den Bereich des Plangebiets überwiegend als Wohnbaufläche dar. Ein Teilbereich östlich des Vorhabens ist als Wald dargestellt.
Die Entwicklung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel war aus dieser Darstellung nicht möglich. Aus diesem Grunde war eine entsprechende Änderung der Darstellung „Wohnbaufläche" im FNP in „Sondergebiet" planungsrechtlich erforderlich, die nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren durchgeführt worden ist. Weiterhin sollten angrenzende verbleibende Wohnbauflächen, deren Entwicklung aufgrund ihrer Größe bzw. Lage nicht mehr sinnvoll war, im räumlichen Gesamtzusammenhang mit den angrenzenden Freiflächen in Wald geändert werden. Die 26. FNP-Änderung wurde am 28.08.2014 von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt und ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 01.04.2016 rechtsverbindlich geworden. Damit ist der Bebauungsplan als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

3.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 06.11.2020 rechtskräftigen Landschaftsplanes Dortmund.

4. Einzelhandelsverträglichkeit

4.1. Masterplan Einzelhandel

Ziel des Masterplans Einzelhandel ist es, eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Versorgung mit Lebensmittelmärkten zu gewährleisten. Das Plangebiet liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums Lücklemberg im äußersten Südosten des Stadtbezirks Hombruch. Über die Kirchhörder Straße ist das Nahversorgungszentrum an das überörtliche Straßennetz angebunden. Eine Buslinie bindet das Zentrum an das ÖPNV-Netz an. Der Bereich ist aufgrund seiner Einbindung an die umliegende Wohnbebauung als städtebaulich integriert zu bewerten.

Das Nahversorgungszentrum Lücklemberg wurde im Zuge der 3. Änderung des

Masterplans Einzelhandel 2013 neu ausgewiesen, um eine Versorgungsfunktion für den Unterbezirk Lücklemberg zu übernehmen. Damit wird die durch die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters (Kirchhörder Straße 54), die weiteren bereits vorhandenen Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote sowie die mit der (perspektivischen) Ansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsangebote beabsichtigte Sicherung und Entwicklung der wohnortnahen Versorgung für diesen Bereich gewährleistet.
Der Versorgungsbereich ist auch Bestandteil des vom Rat in seiner Sitzung am 15.06.2023 (DS Nr. 30213-23) beschlossenen Masterplans Einzelhandel 2023.

4.2. Auswirkungsanalyse

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Gesamtbetrachtung der verschiedenen Kaufkraftbindungsquoten der zu berücksichtigenden Zentren sowie der vorhandenen Einwohnerzahl einerseits deutlich, dass das Vorhaben an der Kirchhörder Straße tragfähig ist. Zum anderen hatte die Prüfung, die durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt erfolgte, ergeben, dass durch die Kaufkraftumverteilungen in den Zentren Wellinghofen und Niederhofen keine schädigenden Auswirkungen zu erwarten waren.

Zur neuerlichen Bewertung des Vorhabens und dessen Auswirkungen wurde eine Auswirkungsanalyse bezogen auf das zwischenzeitlich bereits realisierte Vorhaben erstellt (Gutachten Auswirkungsanalyse für den bestehenden REWE-Markt in Dortmund, Kirchhörder Straße 54, Stadt + Handel, Dortmund Juli 2022). Da es sich um einen bereits bestehenden Markt handelt, wird die im Gutachten vorgenommene Bewertung auf dem derzeitigen „Ist-Zustand" vorgenommen, d.h. es wird auf die faktische Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum abgestellt. In diesem Zusammenhang wird der REWE-Markt (zzgl. Konzessionäre) im vorliegenden Gutachten als Neuansiedlung bewertet.

In dem Gutachten wurden folgende Punkte untersucht und wie folgt bewertet:

- Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen (Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum):

Städtebaulich negative Auswirkungen durch den zu prüfenden REWE-Markt auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

- Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen (Einordnung in den Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013, inkl. 3. Änderung des Masterplans 2013 im Bereich Kirchhörder Straße; Beschlussfassung vom 23.09.2021):
  Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der zu prüfende REWE-Markt den Entwicklungszielen der Stadt Dortmund dient, sich in das Netz der zentralen Versorgungsbereiche einfügt und eine seit 2008 bestehende Versorgungslücke schließt. Demnach wird durch den zu prüfenden REWE-Markt rd. 37 % des zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials abgeschöpft. Der Wert von rd. 75–85% wird demnach deutlich unterschritten, sodass ein „angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des [...] zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Dimensionierung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes" erreicht wird. Der zu prüfende Markt entspricht den übergeordneten räumlichen Entwicklungszielen sowie den standortspezifischen Entwicklungszielen des Masterplans Einzelhandel Dortmund 2013.

- Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen (Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP NRW 2019):
  Ziel 6.5-1: Der Prüfstandort befindet sich gemäß Regionalplan Arnsberg 2004 innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Ziel 6.5-1 des LEP NRW 2019 wird demnach erfüllt.
  Ziel 6.5-2: Der zu prüfende REWE-Markt befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lücklemberg. Ziel 6.5-2 des LEP NRW 2019 wird erfüllt.
  Ziel 6.5-3: Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (s. Kapitel 6.2 des Gutachtens) und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.3 des Gutachtens) werden durch den zu prüfenden REWE-Markt keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. Ziel 6.5-3 des LEP NRW 2019 wird demnach erfüllt.
  Die Ausweisung eines Sondergebietes ist somit konform zu den

landesplanerischen Zielstellungen des LEP NRW 2019.

Der Gutachter kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass der zu prüfende REWE-Markt den konzeptionellen Vorgaben des Masterplans Einzelhandel sowie den raumordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen (LEP NRW bzw. § 11 Abs. 3 BauNVO) entspricht.

5. Städtebauliches Konzept

Die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt erfolgt unmittelbar von der Kirchhörder Straße. Auf der Kirchhörder Straße wurde hierfür ein Angebots-Abbiegestreifen (Linksabbieger) sowie zur sicheren Fußgängerüberquerung eine Querungshilfe erstellt.
Das höhengestaffelte Gebäude befindet sich im westlichen Bereich des Grundstückes. Der der Kirchhörder Straße zugewandte, eingeschossige Gebäudeteil mit einer Gebäudehöhe von ca. 5,3 m (Kopfbau) ist als Eingangsbereich gut sichtbar. Durch die gewählte Konstruktion und die großen Glasflächen wirkt dieser Kopfbau transparent und kleinteilig und dient so als Blickfang bzw. Betonung dieser Fassadenseite.
In diesem Bereich des Gebäudes befindet sich ein Backshop mit einem Café. Eine Außenterrasse des Cafés orientiert sich zur Kirchhörder Straße. Der sich daran anschließenden Verkaufsbereich des Lebensmittelmarktes ist ebenfalls eingeschossig. Dieser Gebäudeteil hat eine Höhe von rund 7,0 m über der Eingangsfußbodenhöhe und ist somit etwas höher als der vorgesetzte Kopfbau der Bäckerei. Der nach Süden orientierte rückwärtige Gebäudeteil ist aufgrund seiner notwendigen 2-geschossigen Nutzung (im EG Lager und Vorbereitungsräume, im OG Personal- und Sozialräume sowie Technik) nochmals um rund 0,8 m höher. An der äußeren Gestaltung ist dieses Zwischengeschoss durch Fenster im rückwärtigen Gebäudeteil zu erkennen.

Die Dächer der Gebäudekörper sind mit umlaufenden Attikas ausgebildet. Das Dach des Hauptgebäudekörpers ist als Gründach ausgeführt.
Die vorliegende Ausführung hatte sich u.a. auf der Grundlage von Abstimmungen im Gestaltungsbeirat der Stadt Dortmund im Verfahren weiterentwickelt:
Durch die Lage des Baukörpers und eine niedriger vorgesehene Höhenentwicklung des Kopfbaus im Bereich der Kirchhörder Straße erfolgt eine gewünschte Einfügung

in den städtebaulichen Kontext. Mit der besonderen Materialwahl wird dem Wunsch einer Adressbildung für die Nahversorgungseinrichtung Rechnung getragen.
Kopfbau und Hauptgebäudekörper zeichnen sich durch eine klare Formensprache aus. Die Fassaden gliedern sich in geschlossene und offene Elemente. Eingangsbereiche werden durch Glaselemente hervorgehoben. Die Gebäude finden einen deutlichen Höhenabschluss.
Das Hauptgebäude ist in massiver mehrschaliger Bauweise, Fenster sowie der Kopfbau sind als Pfosten-Riegel-Konstruktion (anthrazit Aluminium/Kunststoff) hergestellt, die Fassade größtenteils mit einer Klinkeroptik (rot/bunt). Senkrechte farbige Wandflächen unterbrechen die Klinkerfassade

Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 1.760 m², die Bruttogeschossfläche ca. 1.970 m². Die maximale Verkaufsfläche (VK) beträgt für den Lebensmittelmarkt einschließlich Backshop 1.200 m².
Um erhebliche Einschnitte des geneigten Geländes zu vermeiden, erhalten Gebäude und Stellplatzanlage eine mittlere Höhenlage. Die vorhandenen öffentlichen Gehwege entlang der Kirchhörder Straße werden beidseitig der Zufahrt in das Vorhabengrundstück hineingeführt. Der Gehweg auf der Nordseite reicht ungefähr bis zum Beginn der Schallschutzwand, auf der Südseite bis zu den Eingängen der im Kopfbau Bäckerei sowie des Lebensmittelmarktes. In unmittelbarer Nähe befinden sich hier 20 Fahrradstellplätze. Durch die Lage der Eingangsbereiche können die Wege für die fußläufige Kundschaft minimiert werden. Die Zufahrt und die Zuwegung – ausgehend von der Kirchhörder Straße – werden als Rampe gestaltet. Diese Rampe ist für den Fußgängerbereich mit Steigungsraten zwischen 5 % und 6 % sowie Zwischenpodesten behindertengerecht ausgebaut, sodass eine barrierefreie Zuwegung zum Lebensmittelmarkt sichergestellt ist. Der Backshop und dessen Außenterrasse sind konstruktiv bedingt über eine Treppe erreichbar; zusätzlich ist ein zweiter, barrierefreier Zugang von außen berücksichtigt.

Der Kundenparkplatz befindet sich im rückwärtigen, östlichen Teil des Vorhabengrundstückes. Auf dem Parkplatz werden 49 Stellplätze in einzelnen Reihen angeordnet und durch Baumpflanzungen und einen zusätzlichen Fußweg gegliedert. Innerhalb des Kundenparkplatzes sind weiterhin Abstellanlagen für Fahrräder sowie zwei Einkaufswagenboxen verortet.

Im Norden grenzen die Zufahrt und der Kundenparkplatz an vorhandene Wohngrundstücke einschließlich der dazugehörigen Hausgärten an. Zum Schutz dieser Nachbarschaft ist hier entsprechend dem Ergebnis der ursprünglichen schalltechnischen Untersuchung eine Schallschutzwand in einem Abstand von 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze errichtet worden. Sie folgt in ihrer Höhe dem ansteigenden Verlauf der Zufahrt und erreicht eine relative Höhe über dem angeschütteten Boden der Zufahrt von 2,92 m bis 3,67 m. Im weiteren Verlauf erreicht die Wand im Bereich des Regenrückhaltebeckens relative Höhen von 2,40 m bis 2,66 m über dem angeschütteten Boden. Im Zuge der schallgutachterlichen Neubewertung werden die einzelnen Wandabschnitte im Bereich der Zufahrt um jeweils 0,5 m erhöht, im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind keine Anpassungen der Höhe erforderlich.
Gegenüber des Wohngrundstücks des nördlich angrenzenden Nachbarn ergibt sich im Bestand punktuell eine Höhe des Schallschutzhindernisses einschließlich Böschung zur Nachbargrenze bis zu rund 4,20 m, sodass diese nach der erforderlichen Erhöhung rund 4,70 m erreicht.
Die Schallschutzwand wird als Gabionenwand ausgeführt und beidseitig begrünt. Der Grundstücksstreifen zwischen Wand und Nachbargrenze wird - wie die übrigen Freiflächen des Vorhabens - mit Bodendeckern bepflanzt.

An der Grenze zu den benachbarten Freiflächen im Osten und Süden sowie zur Kirchhörder Straße ist eine weitere Eingrünung der das Vorhabengrundstück säumenden Freiflächen mit Bäumen und Bodendeckern erfolgt. Im Osten ist aus gestalterischen Gründen zusätzlich die Einfriedung mit einer Gabionenwand erfolgt.
Im südlichen und östlichen Grundstücksbereich wird das Ursprungsgelände mittels Böschungen und teilweise Stützmauern aufgefangen.
Im Westen bildet das Gebäude selbst mit seiner Rückseite einen wirksamen Schallschutz für die angrenzende Wohnbebauung und deren Gartenbereich. An der Grenze ist eine 3 m breite Pflanzung einer Strauchhecke erfolgt.

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt – durch eine Einhausung schallgeschützt - im südlichen Gebäudebereich.

Im rückwärtigen nordöstlichen Bereich ist eine Fläche für die private Regenrückhaltung des Vorhabens angeordnet. Diese ist erforderlich, um eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Regenwassers in die Kanalisation der Kirchhörder Straße herstellen zu können. Die Regenrückhaltung erfolgt mittels eines offenen bepflanzten Erdbeckens und wird durch einen nachgeschalteten Stauraumkanal in der Zufahrt zum Parkplatz des Lebensmittelmarktes ergänzt.

Die oben genannten intensiven Grünmaßnahmen wurden entwickelt und festgesetzt, um der sensiblen Lage am Landschaftsraum Rechnung zu tragen. So erfolgt die allseitige Eingrünung des Grundstücks durch Strauchhecken- und Baumpflanzungen sowie durch die festgesetzten Pflanzflächen. Das Regenrückhaltebecken wird ebenfalls eingegrünt. Im Eingangsbereich zur Kirchhörder Straße werden Pflanzflächen und die Erhaltung des Kronenbereiches der angrenzenden großen Linde festgesetzt. Weiterhin sind die überwiegende Dachbegrünung des Gebäudes und die Gestaltung der Schallschutzmaßnahme in Form einer begrünten Gabionenwand positiv zu benennen.

Werbemaßnahmen erfolgen einzig durch eine Werbestele an der Kirchhörder Straße und Schriftfelder in den Eingangsbereichen an der Fassade mit dem Firmenlogo des Betreibers. Auf weitere Werbeanlagen wie Werbefahnen etc. wird verzichtet.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1. Zeichnerische Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) legt die in Kap. 5 dargestellten Inhalte der städtebaulichen und hochbaulichen Planung zeichnerisch fest. Hierzu gehören die Lage des Einzelhandelsgebäudes mit Dachbegrünung und Anlieferung, die Kunden- und Mitarbeiterstellplätze mit ihren randlichen Pflanzeinfassungen und die neu zu pflanzenden Bäume auf dem Vorhabengrundstück sowie die Zuwegungen und Zufahrten auf dem Vorhabengrundstück, die Lage der Einkaufswagenboxen auf dem Kundenparkplatz und die Verortung einer Werbestele an der Kirchhörder

Straße. Weiterhin sind die Schallschutzwand im Norden und an der Einkaufswagenbox mit Angaben zur Höhe, Gebäudehöhen sowie das Regenrückhaltebecken festgelegt.
Die Höhenlage des Grundstückes ergibt sich aus dem topografischen Aufmaß des Bestandes und ist dem Plan zu entnehmen. Die sich daraus ergebende Höhenplanung ist in den Ansichten mit Höhenangaben ersichtlich. Zur besseren Erläuterung sind in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowohl die Höhen des Geländes vor Beginn der Baumaßnahmen zur Errichtung des Lebensmittelmarkts als auch die aktuell vorhandenen Geländehöhen (nach Umsetzung der vorgenannten Baumaßnahmen) dargestellt.
Aus den Ansichten ist die Kubatur des Marktes eindeutig ablesbar. Ergänzend stellen die Ansichten alle vier städtebaulich relevanten Seiten des Marktes die hochbauliche Gestaltung und die zu verwendenden Fassadenmaterialien dar.
Der städtebauliche Lageplan einschließlich der Schnitte und der Ansicht des Baukörpers wird als Vorhaben- und Erschließungsplan zugleich Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ergänzende Festlegungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Das Vorhaben sichert die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Die Ansiedlung einer entsprechenden Nahversorgungsnutzung entspricht der Zielsetzung der Stadt Dortmund, den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Lücklemberg zu stärken und dauerhaft im Umfeld vorhandener Wohnnutzungen zu gewährleisten.
Das Vorhaben mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche ist als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO einzuordnen, die regelmäßig nur in Kern- und Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel bauplanungsrechtlich zulässig sind. Dem entsprechend wird für das Vorhaben ein Sondergebiet - SO - mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungseinrichtung" festgesetzt.
Aufgrund der Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan ist gewährleistet, dass nur ein Vorhaben der als zulässig festgesetzten Art (ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Backshop) in dem Sondergebiet unterkommen kann.

Die Festsetzung zur Verkaufsflächenobergrenze (max. 1.200 m²) wird vorgenommen, um städtebauliche Auswirkungen zulasten anderer zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden. Neben der Vermeidung von städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche dient die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze auch der Vermeidung von städtebaulichen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur. Die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze wurde im Rahmen einer Auswirkungsanalyse geprüft. Dabei konnte eine Kongruenz zu den Zielen des Masterplans Einzelhandel sowie zu den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben bestätigt werden (s. Kap. 4).
Somit kann auf Grundlage der durchgeführten Verträglichkeitsanalyse eine Verträglichkeit des Vorhabens sichergestellt werden.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt und folgt damit den Festsetzungen zur Dichte für vergleichbare Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel. Faktisch ist die Grundfläche des Vorhabens deutlich geringer.

Höhenlage
Die Höhenlage beschreibt die in der Örtlichkeit vorhandene, vermessungstechnisch aufgenommene topografische Grundstückssituation. Darüber hinaus dient die Höhenlage grundsätzlich auch als Grundlage zur Bestimmung von Vollgeschossen und Abstandsflächen im Zuge von Baugenehmigungsverfahren.

In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen, s. u.) sowie zu den festgesetzten Oberkanten der Lärmschutzwand im Norden und der Abschirmung der Einkaufswagenbox auf dem Kundenparkplatz wird die Höhenlage im Bereich des Kundenparkplatzes und seiner Zufahrt gemäß § 9 Abs. 3 BauGB über Normalhöhen-Null festgesetzt.
Sie bildet die Berechnungsgrundlage für die schalltechnischen Ermittlungen zur Dimensionierung der abschirmenden, im Bebauungsplan ebenfalls über Normalhöhen-Null festgesetzten Wandhöhen der Schallschutzwände.

Höhe baulicher Anlagen

Mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von max. 137,5 m ü. NHN und damit einer max. zulässigen relativen Höhe von max. rund 8,2 m über dem Niveau des Kundenparkplatzes ergibt sich für das Vorhaben eine Gebäudehöhe, die auch unter Berücksichtigung des Aufbaus der Dachbegrünung üblichen Höhenentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel entsprechen und somit als städtebaulich verträglich zu bezeichnen sind. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Gebäudehöhen unterschreiten mit max. 137,1 m ü. NHN dieses Maß. Der zur Kirchhörder Straße und zum nördlichen Nachbargrundstück orientierte Eingangsbereich mit dem Backshop sowie die rückwärtige Anlieferzone sind mit 134,6 m bzw. 133,8 m ü. NHN noch niedriger festgelegt. Insofern sind bei der Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch sachgerechte, geringe Spielräume berücksichtigt. Dem stehen Firsthöhen benachbarter Wohngebäude von 140,2 m ü. NHN im Südosten bzw. 135,8 m ü. NHN im Norden des Vorhabengrundstücks gegenüber. Somit ist insbesondere in Verbindung mit den Abständen des Gebäudes zu den Nachbargrenzen sichergestellt, dass sich negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft nicht ergeben.

Als maximale Gebäudehöhe (OK ü. NHN) gilt der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika.

Um technische Aufbauten wie ggf. Solarkollektoren innerhalb der Dachfläche unterbringen zu können, wird ergänzend festgesetzt, dass derartige haustechnische Anlagen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ist entbehrlich. Zum einen ist die städtebauliche Ausprägung des Marktes durch die eng begrenzte überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit der max. zulässigen Gebäudehöhe bestimmt, zum anderen ist das Vorhaben über den Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Kubatur abschließend definiert.

Weiterhin wird im Bebauungsplan die Oberkante der Schallschutzwand entlang der Zufahrt bzw. des Parkplatzes sowie im Bereich der Einkaufswagenbox festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche zur Verortung des Einzelbaukörpers wird mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen folgt damit grundsätzlich

der konkreten Vorhabenplanung. Damit ist eine Umsetzung der im Rahmen der Vorhabenplanung herausgearbeiteten wünschenswerten Gebäudetypologie auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans sichergestellt. Gleichzeitig wird ein hinreichender baulicher Abstand zu den Nachbargrundstücken sichergestellt. Im Zuge des ergänzenden Verfahrens sind die überbaubaren Grundstücksflächen punktuell angepasst worden. So sind im Einzelnen die nördlich an den Gebäudekörper anschließende Außenterrasse vorsorglich in die überbaubare Grundstücksfläche mit einbezogen und im Süden die Fahrflächen der Anlieferzone ausgenommen worden. Somit ist die Festsetzung an den vorhandenen Bestand angepasst worden.

6.4. Flächen für Nebenanlagen

Pkw-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der vorgesehenen Flächen für Stellplätze zulässig. In die Festsetzung der Flächen für Stellplätze sind die Zufahrten und Fahrflächen entsprechend der Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogen. Fahrradstellplätze sind nach Vorgabe des Vorhaben- und Erschließungsplan am Eingang des Lebensmittelmarktes zulässig; weitere Wege über den Kundenparkplatz werden dadurch vermieden.

Garagen sind im Bereich eines Lebensmittelmarktes und dessen Kundenparkplatzes städtebaulich unerwünscht und auch nicht vorgesehen. Sie sind daher per Festsetzung ausgeschlossen.

Die Stellplätze dienen den Kunden und Mitarbeitern des Betriebes und sollen nicht der Allgemeinheit als öffentlicher Parkplatz zur Verfügung stehen, um außerhalb der Betriebszeiten Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Geräuschemissionen zu vermeiden. Dies wird durch die Errichtung einer Schrankenanlage abgesichert. Es erfolgen eine zeichnerische Festlegung im Vorhaben- und Erschließungsplan und ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan. Im Durchführungsvertrag Teil B vom 26.02.2014/26.03.2014, der weiterhin Gültigkeit behält, hat sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, die Stellplatzanlage während der Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr zu schließen. Eine Schrankenanlage wurde entsprechend errichtet.

6.5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen zur Grünausstattung des Vorhabengrundstücks:

- Dachbegrünung,
- randliche Eingrünung des Grundstücks,
- Baumpflanzungen innerhalb des Kundenparkplatzes,
- Begrünung der nördlichen Lärmschutzwand sowie
- Eingrünung des Regenrückhaltebeckens.

Auf das Kap. 7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht wird verwiesen.

6.6. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage des Schallgutachtens:

- Errichtung einer Schallschutzwand im nördlichen Bereich des Vorhabengrundstücks zum Schutz der angrenzenden schützenswerten Wohnbebauung vor Gewerbelärm,
- Oberflächenbeschaffenheit des Kundenparkplatzes.

Übrige erforderliche Maßnahmen, die nicht im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festzusetzen sind, werden in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen und entsprechend im Durchführungsvertrag fixiert:

- Betriebs-, Anliefer- und Öffnungszeiten des Vorhabens,
- Vorgaben zur Benutzung der Stellplatzanlage,
- Beschaffenheit der Einkaufswagen und der Einkaufswagenboxen,
- Bedingungen für Warenanlieferungen,
- Schalltechnische Bedingungen der technischen Anlagen.

Auf das Kap. 7.4 Immissionsschutz wird verwiesen.

6.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist Wald im Sinne des BWaldG / LFoG NRW. Die im Jahr 2010 erfolgte Rodung hat die Waldeigenschaft der Fläche nicht aufgehoben; die Fläche bleibt auch nach der Rodung rechtlich Wald im Sinne des § 2

Abs. 1 Satz 2 BWaldG. Mit der Überplanung der Waldfläche zugunsten der Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarktes wird die Umwandlung der Waldfläche in eine andere Nutzungsart vorbereitet. Gemäß § 43 Abs. 1 a) LFoG NRW bedarf es einer Waldumwandlungsgenehmigung nicht für Waldflächen, für die in einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist. Hieraus und aus § 1 Abs. 6 BauGB folgt, dass die Belange, deren Beachtung das Erfordernis einer Waldumwandlungsgenehmigung dient (vgl. § 39 Abs. 3 FoG NRW), bereits im Rahmen der Abwägung zu beachten sind (vgl. OVG NRW, Beschl. v. 21.08.2002 – 10a D 83/00.NE – juris Rn. 38). Insbesondere die Bedeutung der Waldfläche und das Interesse an deren Erhaltung sind zu ermitteln und zu gewichten und gegen das öffentliche Interesse an der Planung (hier: Verbesserung der Nahversorgung durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes) abzuwägen. Die Erhaltung der Waldfläche steht nicht im überwiegenden öffentlichen Interesse. Mit einem Waldanteil von ca. 10 % gehört die Stadt Dortmund zwar laut Landesentwicklungsplan NRW zu den waldarmen Gebieten. Die Waldfläche auf dem Vorhabengrundstück ist mit insgesamt 4.227 m² (3.236 m² + 991 m²) vernachlässigbar klein; sie macht einen Anteil von 0,02 % an der Gesamtwaldfläche der Stadt Dortmund aus. Sie wird zudem durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 kompensiert werden. Die Waldfläche im Stadtgebiet bleibt damit im Ergebnis letztlich gleich. Die betreffende Waldfläche ist durch ihre Lage an der Kirchhörder Straße zudem nicht unerheblich vorbelastet, so dass der naturschutzfachliche Wert bereits entsprechend gemindert ist. Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden (vgl. Bodenkarte NRW, 3. Aufl.). Erosionseffekte auf den Nachbargrundstücken infolge des Wegfalls der Waldfläche sind nicht zu erwarten. Eine Erholungsfunktion für die Bevölkerung hat die Fläche nicht. Für die forstwirtschaftliche Erzeugung spielt die Fläche aufgrund ihrer geringen Größe keine Rolle. Das Landschaftsbild verändert sich durch den Wegfall der Waldfläche und die Errichtung des geplanten Gebäudes mit Stellplatzanlage. Allerdings ist das Landschaftsbild bereits vornehmlich durch die vorhandene Wohnbebauung mit teilweise extensiven Gartenflächen geprägt. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan eine Eingrünung des Plangebiets durch Pflanzflächen an den äußeren Rändern des Plangebiets, Bäume innerhalb der Stellplatzanlage, Begrünung der nördlichen Schallschutzwand und eine Dachbegrünung vorsieht. Der Verlust positiver kleinklimatischer Effekte, die von der Waldfläche ausgehen, wird damit jedenfalls teilweise kompensiert. Die Durchführung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin ist

im Durchführungsvertrag gesichert. Eine Erhaltung der Waldfläche wird daher in Abwägung mit dem Belang der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs zurückgestellt. Den Belangen der Forstwirtschaft wird insofern Rechnung getragen, als die entfallende Waldfläche durch externe Ausgleichsmaßnahmen (Waldausgleich/Aufforstung 1:1) ausgeglichen wird. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag und Nachtrag geregelt. Im Bebauungsplan erfolgt eine zeichnerische und textliche Festsetzung zum Umfang und zur Qualität der erforderlichen externen Aufforstungsfläche. Die Fläche wird als Aufforstungsmaßnahme zweckentsprechend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
Auf das Kap. 7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht wird verwiesen.

6.8. Gestalterische Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Werbeanlagen und die Gestaltung der Lärmschutzanlagen auf der Grundlage von gestalterischen Festsetzungen.
Der Betreiber hat die Möglichkeit, jeweils in den Eingangsbereichen das Firmenlogo als Werbeanlage in die Fassade integriert anzubringen. Damit wird sichergestellt, dass keine überdimensionierten oder übermäßig negativ auffälligen Werbeanlagen entstehen und Beeinträchtigungen der Nachbarschaft ausgeschlossen werden können.
Werbeanlagen oberhalb der Traufkante, blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sowie eine Plakatierung der Fensterflächen mit Angebotswerbung sind ebenfalls unzulässig.
Darüber hinaus ist im Einmündungsbereich an der Kirchhörder Straße eine Werbestele zulässig. Gemäß der Konkretisierung weist die Stele eine Höhe von ca. 4,0 m und eine Breite von ca. 1,5 m auf. Im Plan wird daher die max. Höhe mit 132,5 ü. NHN festgesetzt.
Regelungen zu den Werbeanlagen sind ergänzend im Durchführungsvertrag Teil B festgelegt.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan legt weiterhin fest, dass Lärmschutzwände einheitlich als Gabionenwände herzustellen und zu begrünen sind.

6.9. Verkehrliche Erschließung

Äußere Anbindung - Individualverkehr -

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Grundstückszufahrt von der Kirchhörder Straße aus.

Die Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsaufkommen auf der Kirchhörder Straße sind in einem Verkehrsgutachten untersucht worden („Verkehrstechnische Beurteilung zur Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen an der Kirchhörder Straße 54 in Dortmund – Machbarkeitsuntersuchung"; Februar 2011, Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke GmbH, Bonn, sowie ergänzende Stellungnahme Februar 2014).
Dieses wurde für das ergänzende Verfahren auf der Grundlage von Verkehrszählungen aus 2018, den aktualisierten Prognosedaten 2025 sowie unter Berücksichtigung einer überprüfenden Verkehrszählung aus 2022 neu erstellt („Verkehrstechnische Berechnungen gemäß HBS 2015 für die Knotenpunkte Kirchhörder Straße / Durchstraße / Pinienweg und Kirchhörder Straße / Anbindung Rewe-Markt in Dortmund", Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen Bochum, November 2022).
Ein Abgleich der ermittelten Verkehrsdaten hat gezeigt, dass die Zählungen aus 2018 den „worst-case" abbilden. Nur im Bereich der Zufahrt liegen die Zähldaten aus 2022 geringfügig höher als 2018, was mit einer gewachsenen Attraktivität des Marktes zu begründen ist. Daher bildet hier der Wert aus 2022 den „worst-case" und fließt entsprechend bei der weiteren Untersuchung zum Immissionsschutz ein. Im Hinblick auf die Verkehrsprognose 2025 ist gemäß Modellberechnung der Stadt Dortmund keine relevante Steigerung des Verkehrsaufkommens auf den hier untersuchten innerstädtischen Straßen zu erwarten, so dass der Prognose-Nullfall dem Analysefall 2018 entspricht.

Im Gutachten wurden sowohl die Anbindungsqualität des Vorhabens an die Kirchhörder Straße als auch die Leistungsfähigkeit der 60 m entfernten Lichtsignalanlage (LSA) Kirchhörder Straße / Pinienweg / Durchstraße nochmals untersucht.

Grundlage sind die zwischenzeitlich umgesetzten und weiterhin zu sichernden Maßnahmen wie die Berücksichtigung der realisierten Aufstellfläche für Linksabbieger

auf der Kirchhörder Straße. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass im Bereich der Ein- und Ausfahrt an der Kirchhörder Straße eine aktive Nutzung der Schrankenanlage während der Öffnungszeiten der Nahversorgungseinrichtung unterbunden wird, um den Verkehrsfluss der Kirchhörder Straße durch möglichen Rückstau beim Halten vor der Schranke nicht zu stören. Eine freie Zufahrt von der Kirchhörder Straße zum Kundenparkplatz ist im Durchführungsvertrag sichergestellt. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

Im Ergebnis verbleibt die ermittelte Qualitätsstufe der Zufahrt des Lebensmittelmarktes bei C. Dies bedeutet, dass trotz (geringer) Stauausdehnungen im Bereich der Anbindung an den Lebensmittelmarkt und (geringer) Wartezeiten an der Signalanlage der Verkehrszustand als stabil zu bezeichnen ist. Damit ist eine Leistungsfähigkeit des Knotens weiterhin gegeben.

Im Bereich des Knotenpunktes Kirchhörder Straße / Durchstraße / Pinienweg wird mit dem Vorhaben die Qualitätsstufe B (gut) erreicht. Dass sich hiermit eine bessere Leistungsfähigkeit als in 2011 bzw. 2014 angenommen (Stufe D) ergibt, hat mehrere Gründe:
Insbesondere weicht die Verteilung der Kfz innerhalb des Knotenpunktes gemäß der Zählung von 2018 etwas von den im Altverfahren angenommenen Zahlen ab. So biegen prozentual nach den Zählungen von 2018 weniger Kfz von der nördlichen Kirchhörder Straße links in die Durchstraße ab. Dieser Linksabbieger hatte unter anderem die längste mittlere Wartezeit und hat somit maßgebend zur Einstufung der Qualität beigetragen. Da hier nun durch die geringen Kfz-Zahlen die mittlere Wartezeit deutlich verkürzt ist, liegt die Qualitätsstufe des Linksabbiegers bei B.
Zum anderen liegt die bessere Einstufung an den in diesem Bereich etwas geringeren Verkehrszahlen, die gemäß den Verkehrszählungen ermittelt wurden.
Weiterhin ist zu beachten, dass sich die im Altverfahren ermittelte Qualität zwar noch innerhalb der Stufe D (mit Vorhaben und damaliger Verkehrsprognose), aber nur knapp oberhalb der Grenze zu C lag.

Zusammenfassend ist die verkehrliche Erschließung des Vorhabens als unbedenklich zu bewerten.

ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Buslinie 447 an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Eine Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (40 m) an der Kirchhörder Straße. Sie wird im 20-Minutentakt angedient. Mit der Buslinie 447 wird das Stadtteilzentrum Hombruch erreicht. Zugleich erfolgt über die Linie 447 im benachbarten Stadtteil Hacheney die Anbindung an die U-Bahn Richtung Innenstadt (U49).

Stellplätze im Plangebiet

Innerhalb des Sondergebietes werden die Stellplatzflächen für Kunden (und Mitarbeiter) entsprechend des Vorhabens festgesetzt. Es sind insgesamt 49 Stellplätze berücksichtigt. Auf dem Parkplatz sind die Stellplätze wesentlich in Paketen bzw. Reihen bis max. 12 Stellplätze zusammengefasst. Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist ebenfalls die Anlage von Fahrradstellplätzen zulässig.
Durch Baumpflanzungen im zentralen Bereich und an den Rändern der Stellplatzanlage sowie durch einen zusätzlichen Fußweg wird die im Übrigen versiegelte Stellplatzfläche begrünt und gegliedert.
Die Ränder der Stellplatzanlage werden in Richtung des Freiraums im Süden und Osten von großzügigen Pflanzflächen gerahmt. Insgesamt werden mind. 6 Bäume zur Gliederung des Kundenparkplatzes integriert. Sie werden durch 14 weitere rahmengebende Baumpflanzungen in den angrenzenden Pflanzflächen ergänzt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Klarstellung der verkehrlichen Anbindung des Lebensmittelmarktes wird der angrenzende öffentliche Straßenraum der Kirchhörder Straße, soweit dieser von den u. a. Umbaumaßnahmen beeinflusst ist, in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen und zweckentsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
Im Bereich der Kirchhörder Straße wurden auf Höhe des Plangebietes und der über den Geltungsbereich hinausreichenden angrenzenden Bereiche Anpassungsmaßnahmen erforderlich, um einen leistungsfähigen Anschluss des Kundenparkplatzes und einen weiterhin störungsfreien Verkehrsablauf auf der Kirchhörder Straße sicherstellen zu können. Die Entwurfsplanung der Straßenanpassungsmaßnahmen

wurde von einem Fachplanungsbüro erstellt („Anbindung eines Einzelhandelsstandortes an der Kirchhörder Straße (K2), VEP Hom 295", Entwurfsplanung, Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke, Bonn, Oktober 2012) und mit der Fachverwaltung der Stadt Dortmund abgestimmt. Die (erfolgten) Anpassungsmaßnahmen umfassen Folgendes:

- Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche,
- Anpassung des beidseitigen öffentlichen Fußweges mit Zufahrt,
- Berücksichtigung einer Querungshilfe für Fußgänger,
- Einrichten einer Linksabbiegeraufstellspur zum Nahversorger sowie
- Anpassung der Straßenentwässerung und der Beleuchtung.

Die Anpassung beginnt von Richtung Innenstadt aus kommend ca. 50 m nach dem Knotenpunkt Kirchhörder Straße / Durchstraße / Pinienweg. Zu dem Nahversorger wurde eine Linksabbiegermischspur integriert, da die örtlichen Platzverhältnisse die Breite von ≥ 5,50 m auf der gesamt benötigten Aufstellfläche für einen Linksabbiegersteifen nicht ausreichten. Für die Linksabbiegermischspur wurde die Gesamtfahrbahnbreite von ca. 6,50 m bzw. 7,50 m auf 8,95 m bzw. 9,20 m verbreitert. Die Abbiegermischspur ist ca. 18,70 m lang und als Aufstellfläche für einen linksabbiegenden LKW (nur Anlieferverkehr) noch ausreichend. Aus südlicher Richtung kommend besteht eine beleuchtete Doppelquerungsstelle für Fußgänger, die zusätzlich mit einem Zebrastreifen ausgestattet ist.
Der vorhandene Schutz- bzw. Angebotsstreifen für Radfahrer bleibt bestehen bzw. wurde mit einem Mindestmaß von 1,25 m erweitert.
Der angepasste Bürgersteig hat nunmehr im Änderungsbereich auf dem Abschnitt Kirchhörder Straße Nr. 43a – 47 eine Breite von fast durchgängig 2,00 m, lediglich in einem kleinen Abschnitt wird der Bürgersteig auf einer Länge von maximal 1,40 m aufgrund der Grundstücksverhältnisses auf bis zu rund 1,85 m eingekürzt.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag Teil B geregelt.

6.10. Ver- und Entsorgung

Versorgung / Leitungsrechte

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation ist durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze in der Kirchhörder Straße

sichergestellt.
Im östlichen Fußweg der Kirchhörder Straße verläuft eine Stromleitung, die auch das angrenzende Plangebiet tangiert. Ein erforderlicher Schutzstreifen befindet sich auf der privaten Grundstücksfläche. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daher ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers eingetragen.

Entwässerung

Die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebiets ist gesichert. Eine Ableitung des Schmutzwassers in den städtischen Mischwasserkanal in der Kirchhörder Straße ist möglich.

Die Flächen im Plangebiet wurden erstmalig einer Bebauung zugeführt. Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW muss das auf neuen Bauflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im Rahmen der Planungen wurde ein Bodengutachten erstellt („Gutachten über geotechnische Untersuchungen, Neubau eines Geschäftsgebäudes Kirchhörder Straße 54", 44229 Dortmund, Terra Umwelt Consulting, Neuss, Januar 2011). Im Rahmen der Prüfung der örtlichen Verhältnisse und zur Entwicklung eines Entwässerungskonzeptes wurde festgestellt, dass eine Niederschlagsversickerung in den bindigen anstehenden Böden aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht möglich sein wird.

Im Rahmen einer Entwässerungsplanung wurden daher die Möglichkeiten einer Regenwasserrückhaltung und Einleitung in den städtischen Mischwasserkanal in der Kirchhörder Straße untersucht („Kirchhörderstraße 54, Entwässerung Entwurfsplanung", Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke, Bonn, Oktober 2012 und 2015).
Danach erfolgt die grundsätzliche Reduzierung des Wasseranfalls auf die zulässige Einleitungsmenge in den städtischen Kanal von 5 l/s/ha Einzugsgebiet über ein offenes Rückhaltebecken (Erdbecken). Das Rückhaltebecken ist baulich so gestaltet, dass eine Versickerung potenziell stattfinden kann. Der Bereich des Beckens ist eingezäunt, da das Becken mit einer Gesamttiefe von 2,65 m und einer Einstautiefe von 1,00 m angelegt wird.

Die Fläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Fläche für die Abwasserbeseitigung" mit der Zweckbestimmung „Private Regenrückhaltung" festgesetzt. Der offenen Regenrückhaltung mit Versickerung wird ein Stauraumkanal in der Zufahrt zum Kundenparkplatz nachgeschaltet, in dem dann die erforderliche Drosselung in den städtischen Kanal in der Kirchhörder Straße geregelt ist.
So wird das anfallende Niederschlagswasser zunächst im Regenrückhaltebecken angestaut (und ggf. dort teilweise versickert) und erst bei Erreichen der Regeleinstauhöhe (1 m über Sohle) der Stauraumkanal als weiteres Speichervolumen genutzt. Sollte auch dieser gefüllt sein, steigt dann das Wasser im Regenrückhaltebecken weiter an. Durch einen Überflutungsnachweis zum Entwässerungsgesuch wurde nachgewiesen, dass es auch bei einem Jahrhundertregen nicht zu einer Totalüberflutung des Beckens kommt und somit die Nachbargrundstücke nicht gefährdet sind. Der dargestellten Ausführung der Ableitung des Niederschlagswassers wurde seitens der Fachbehörden (Stadtentwässerung und Untere Wasserbehörde, 2019) zugestimmt.

In diesem Sinne erfolgt im Bebauungsplan weiterhin die Festsetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser über das Regenrückhaltebecken gedrosselt der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuführen ist.

Mit der ebenfalls festgesetzten Dachbegrünung der Nahversorgungseinrichtung ist dem Rückhaltebecken eine wirksame abflussmindernde Maßnahme vorgeschaltet. Um kein Schmutzwasser in das Rückhaltebecken zu leiten, wird das Schmutzwasser erst nach dem Drosselbauwerk eingeleitet und dann gemeinsam mit dem Regenwasser an den Mischwasserkanal in der Kirchhörder Straße angeschlossen.

Mit den Straßenanpassungsmaßnahmen der Kirchhörder Straße ist auch eine Optimierung der Straßenentwässerung im betreffenden Bereich verbunden. Aufgrund der ungünstigen Gefällesituation in der Kirchhörder Straße verbessert sich durch den Straßenumbau mit Aufstellspur, Mittelinsel und Anpassung der Gehwege auch die Straßenentwässerung. Hierzu sind in der Straße drei neue Sinkkästen berücksichtigt. Gleichzeitig ist der Gehweg so gestaltet worden, dass ein erforderliches Quergefälle von mind. 2 % gegeben ist. Damit ist ein verbesserter Überflutungsschutz der angrenzenden Grundstücke gegeben.

7. Umweltbelange

7.1. Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht als Teil B der Begründung dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans berücksichtigt und welche Maßnahmen zur Kompensation der (verbleibenden) Eingriffe vorgenommen werden.
Die Durchführung des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 BauGB hat grundsätzlich keine Auswirkungen auf die primären Aussagen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses im Jahr 2014. Diese gelten im Wesentlichen unverändert fort; die textlichen Ausführungen des Umweltberichtes sind daher im Wesentlichen unverändert geblieben. Dies bezieht sich u. a. auch auf die im ursprünglichen Bericht verwandten Zustandsbeschreibungen, die jeweils den Ist-Zustand aus den Jahren der Bestandsaufnahmen (2009 – 2013) wiedergeben sowie auf die verwandten grammatischen Zeitformen.

Ungeachtet dessen werden im Rahmen des ergänzenden Verfahrens die im Zuge der BauGB-Novelle 2017 eingefügten Schutzgüter „Biologische Vielfalt" und „Fläche" betrachtet sowie die im ergänzenden Verfahren erstellten, umweltrelevanten Fachgutachten und Stellungnahmen zusammenfassend dargestellt und gewertet.
Des Weiteren wurden die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Belange zu betrachtenden Tier- und Pflanzenarten u. a. mit den derzeit aktuellen Fundortdaten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW)

abgeglichen und eventuelle Abweichungen von den bisherigen Ergebnissen dargestellt und gewertet.
Darüber hinaus erfolgte eine Überprüfung der in den Umweltbericht integrierten Eingriffsbilanzierung.

Scoping

Die Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung (Umfang und Detaillierungsgrad) wurde im Oktober 2009 durchgeführt. Es wurden verschiedene Anregungen zum Verfahren geäußert: Vorschläge zur Erweiterung des Untersuchungsraumes, Vorgaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung, Hinweise für die Konkretisierung der Gutachten und die Forderung eines vollständigen Verzichtes auf die Planung. Eine ausführliche Darstellung enthält der Umweltbericht (Teil B der Begründung) im Kapitel 1.1.2.
Der überwiegende Teil der Anregungen wurde in die Begründung Teil A und Teil B aufgenommen. Die Anregungen zur Bilanzierung, Abstimmung der Ausgleichsflächen, Entwässerung und zum Artenschutz wurden im Rahmen der Erstellung der Gutachten im Verfahren berücksichtigt.

Der „Umweltbericht" wurde vom Büro FPG Heller + Kalka GbR (Herne, Februar 2014) erstellt. Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens ist der Umweltbericht aktualisiert worden („Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 295 „Nahversorgungseinrichtung östlich Kirchhörder Straße" Dortmund-Lücklemberg, Fortgeschriebene Fassung im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 BauGB (Heilungsverfahren)" des Büros Heller + Kalka GbR, Herne, 08.12.2022). Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts dargestellt:

Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung

Der Landschaftsraum des Untersuchungsgebietes vermittelt zwischen den Siedlungsflächen im Bereich der Kirchhörder Straße bzw. der Durchstraße und einem weiträumigen Freiraumsystem im Süden der Stadt Dortmund, das in erster Linie von landwirtschaftlichen Flächen und Wald geprägt wird.
Die zentrale Freifläche zwischen den Grundstücken „Kirchhörder Straße 56" und „Kirchhörder Straße 52" war bis zum Anfang des Jahres 2010 mit einem dichten Gehölzbestand bewachsen, der aus einer ehemaligen Obstwiese hervorgegangen

war. Die Fläche wurde vom Regionalforstamt als Wald eingestuft (Abgrenzung siehe Karte 2 Umweltbericht). Im Februar 2010 erfolgte durch den Grundstückseigentümer die Rodung dieser Fläche, so dass nur noch wenige Einzelbäume und Sträucher auf der zukünftigen Eingriffsfläche verblieben. Durch die natürliche Sukzession ist die abgeräumte Fläche mittlerweile (2013) wieder stark mit Gräsern und (Hoch-) Stauden bestanden. An die zuvor beschriebene Brachfläche grenzt ein größerer Gehölzbestand, der auf der südlichen Teilfläche des Gartengrundstückes „Durchstraße 1" stockt; der Bestand setzt sich überwiegend aus bodenständigen Bäumen und Sträuchern zusammen. Der durch das Bauvorhaben beanspruchte Teilbereich der Gartenfläche des Wohnhauses „Durchstraße 1" wird nur extensiv gepflegt und in erster Linie durch eine geringfügig ruderalisierte Wiesenfläche geprägt, in der einige Obstbäume stocken. Daneben findet sich an der westlichen Grundstücksgrenze ein Gehölzbestand aus (Obst)-Bäumen und bodenständigen Sträuchern. Im Bereich des beschriebenen Gartengrundstückes stehen zudem zwei baufällige Gartenschuppen sowie eine größere Gartenlaube.

Heute (2023) befindet sich im Plangebiet der in Betrieb befindliche Lebensmittelmarkt einschließlich einer Kundenstellplatzanlage und einem offenen Regenrückhaltebecken. Der Lebensmittelmarkt war im Jahr 2018 fertig gestellt und in Betrieb genommen worden.

<u>Eingriffsbeschreibung und Eingriffsbewertung (bezogen auf den Ursprungszustand)</u>

Die Umsetzung des Bauvorhabens führt in erster Linie zu einem Verlust einer ökologisch hochwertigen Brachfläche und den hierauf stockenden Gehölzbeständen (Wald im Sinne des Bundeswald-/Landesforstgesetzes) sowie zu einem Verlust einer extensiv gepflegten Gartenfläche mit den hierauf wachsenden Wild- und Kulturpflanzen.
Mit dem Standortverlust für die Pflanzenwelt ist ein Lebensraumverlust für die Tiere des Planungsraumes verbunden; zudem entfallen die Freiflächen des Plangebietes als biotopvernetzende Grünstruktur zwischen ökologisch hochwertigen, angrenzenden Freiflächen. Des Weiteren sind im Rahmen der Freiflächen-Umwandlung zukünftig Störungen durch eine vermehrte menschliche Anwesenheit und den hiermit zusammenhängenden Auswirkungen zu erwarten.

Durch den Habitatverlust und die genannten Wirkfaktoren ist im Bereich des Plangebietes und der direkt angrenzenden Garten- und Gehölzflächen von einem Rückgang des faunistischen Artenreichtums auszugehen. Aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Artenschutzrechtlichen Prüfung ist – bei einer Berücksichtigung der in diesem Gutachten und im vorliegenden Umweltbericht wiedergegebenen artenschutzrelevanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen – eine Verletzung der Verbotsbestände des Bundesnaturschutzgesetzes jedoch nicht anzunehmen.
Neben den Beeinträchtigungen der vorhandenen Freiflächen und den hieraus resultierenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Pflanzen" und „Tiere" sowie „Biologische Vielfalt" sind mit der Realisierung des Vorhabens ebenfalls Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Mensch" (Lärmbelastung), „Fläche" (Verlust offener Bodenflächen), „Boden" (Verlust von Bodenfunktionen), „Wasser" (Verlust von Retentionsräumen), „Klima" (Entstehung von klimatisch wirksamen Abstrahlungsflächen / Verlust von klimatisch wirksamen Freiflächen) und „Landschaft" (Verlust ortsbildprägender Freiflächen) verbunden.

Im Hinblick auf die ermittelten Beeinträchtigungen der Schutzgüter ist zusammenfassend für das Schutzgut „Mensch" eine geringe Erheblichkeit anzunehmen; für die Schutzgüter „Klima" / „Luft" sowie für das „Landschafts-/ Ortsbild" wird eine mittlere Erheblichkeit prognostiziert. Eine mittlere bis hohe Erheblichkeit wird für die betrachteten Schutzgüter „Pflanzen" / „Tiere" und „Biologische Vielfalt", „Wasser", „Fläche" und „Boden" angenommen.

<u>Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -verminderung und Kompensation</u>
Zur Vermeidung, Minderung und anteiligen Kompensation der prognostizierten Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes werden im Umweltbericht u. a. die nachfolgend aufgeführten umweltrelevanten Maßnahmen formuliert:

- Nutzung von Baunebenflächen außerhalb hochwertiger Biotope,
- Beseitigung von Gehölzen außerhalb von Brut-/Aufzuchtszeiten von Vögeln,
- Baufeldherrichtung außerhalb von Brut-/Aufzuchtszeiten von Vögeln,
- Abbruch (von Schuppen/Lauben) im Winterhalbjahr/Gebäudebegehungen,
- Schutz des Mutter-/Oberbodens,
- Errichtung einer Schallschutzwand,
- Einsatz umweltverträglicher Leuchten und Leuchtmittel,
- Begrünung der Gewerbegebäude-Dachfläche,

- Begrünung von Zaunanlagen,
- Begrünung der Schallschutzwand,
- Begrünung offener Bodenflächen,
- Anlage einer Strauchhecke,
- Anpflanzung von Parkplatz-/Stellplatzbäumen,
- Anpflanzung von Einzelbäumen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft umweltrelevante Festsetzungen auf der Grundlage der im Umweltbericht vorgesehenen Maßnahmen. Durch die Festsetzungen können die ermittelten Umweltauswirkungen des Vorhabens gemindert oder kompensiert werden:

Die Dachflächenbegrünung dient dazu, klimatische Auswirkungen der neuen Versiegelungen abzumildern und einen geringeren Abflussbeiwert auf der Dachfläche bzw. eine zeitverzögerte Abgabe der anfallenden Niederschlagswässer zu erreichen. Von der Dachbegrünung sind die Flächen auszuschließen, die für die haustechnischen Einrichtungen wie z. B. Lüftungsanlagen erforderlich werden oder die für Belichtungselemente wie Oberlichter, Glasdächer etc. vorgesehen werden sollen.
Die sonstigen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sollen das Plangebiet und insbesondere die Stellplatzanlage gliedern, im Sinne einer attraktiven Gestaltung mit Grün beleben und in den Randbereichen, insbesondere an der Grenze zu den benachbarten Freiflächen, bepflanzte unversiegelte Übergänge bewirken.
Ergänzend werden die weiteren o.a. eingriffsvermeidenden oder -vermindernden Maßnahmen gemäß Umweltbericht als Festsetzungen bzw. Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

<u>Eingriffsbilanzierung und Kompensationsbedarf</u>
Der Planbereich entlang der Kirchhörder Straße ist in einer Tiefe von ca. 25 Meter als Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt worden und war folglich gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht kompensationspflichtig. Für das ergänzende Verfahren soll als Grundlage der Bilanzierung bzw. des erforderlichen Ausgleichs vorsorglich die gesamte Waldfläche innerhalb des Plangebiets berücksichtigt werden.

Da der überwiegende Teil des Grundstückes als Wald eingestuft wird, ist eine Ersatzaufforstung, hier im Verhältnis 1:1, erforderlich. Eine entsprechende Fläche für

den Waldersatz in einer Größe von 3.240 m² wurde durch die Vorhabenträgerin zur Verfügung gestellt und bereits aufgeforstet. Die Fläche befindet sich im Stadtbezirk Lütgendortmund, Ortsteil Kley (Gemarkung Kley, Flur 2, Flurstück 386, vormals Flurstück 379 tlw.). Es handelt sich um eine Grünlandfläche, die sich in Privateigentum befindet und entsprechend den Vorgaben des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen aufgeforstet und dauerhaft zu unterhalten ist. Die Fläche verbleibt in Privateigentum.
Die straßennahe Fläche stellte einen Teilbereich der im Umweltbericht charakterisierten „Zentralen Brachfläche" dar, die vom Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen als Wald eingestuft wurde. In diesem Sinne ist zum Ausgleich des Eingriffs in Wald durch die Vorhabenträgerin die (ergänzende) Aufforstung einer ca. 991 m² großen Nichtwaldfläche durchzuführen (Gemarkung Kley, Flur 2, Flurstück 385 tlw).

Für die östliche baumbestandene Wiesenfläche wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Danach ist ein Ausgleich von 24.088 Ökopunkten auf einer externen Kompensationsfläche notwendig. Der Ausgleich erfolgt über das städtische Ökokonto „Deuser Wiesen" in Dortmund Huckarde (Gemarkung Deusen, Flur 2, Flurstücke 203, 204, 205 tlw.). Es erfolgt lediglich eine nachrichtliche Darstellung der Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da die Fläche bereits beim Umweltamt als Ökokonto geführt wird. Die Buchung aus dem obengenannten Ökokonto wurde im April 2016 durch das Umweltamt der Stadt Dortmund durchgeführt. Auf der Fläche erfolgte eine Umstellung von konventionellem Ackerbau auf biologischen Ackerbau. Mit der Inanspruchnahme von einer Teilfläche in der Größe von 4.015 m² kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.
Die Details zur Bereitstellung der Waldersatzfläche, der grundbuchlichen Sicherung und zum Kauf der Ökopunkte sind mit der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag Teil B geregelt. Regelungen zur ergänzenden Waldersatzfläche werden analog Bestandteil des Nachtrags.

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes stellt ein genehmigungspflichtiges Planungs- und Zulassungsverfahren dar, bei dem die Belange des Artenschutzes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen sind.
Die im Rahmen der Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführten Kartierungen belegen das Vorhandensein verschiedener planungsrelevanter (Tier-)Arten im Untersuchungsraum.
Die nachgewiesenen Fledermäuse (Zwergfledermaus, Rauhhautfledermaus, Breitflügelfledermaus) sowie die nachgewiesenen Vogelarten (Mäusebussard, Turmfalke, Wiesenpieper) sind den planungsrelevanten Arten (im Sinne der Vorgaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) zuzuordnen.
Für die zuvor genannten Fledermaus- und Vogelarten ist eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes nicht erkennbar, sofern die in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Aktuell kann somit davon ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Belange kein unüberwindbares Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes darstellen.
Die ausführlichen Ergebnisse der durchgeführten Grundlagenrecherchen und faunistischen Kartierungen sowie eine umfassende Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange können dem Gutachten entnommen werden (Artenschutzrechtliche Prüfung, FPG Heller + Kalka Landschaftsarchitekten, 2010/2012).

Die Kartierungen der Tiergruppen „Vögel" und „Fledermäuse" sowie der Säugetierart „Haselmaus" erfolgten in den Jahren 2009 und 2010 sowie ergänzend im September 2012. Das Alter der verfügbaren Kartierungsdaten beträgt somit mindestens 10 Jahre. Im Sinne der Ausführungen des Leitfadens „Umsetzung des Arten- und Habitatschutzes bei der Planung und Genehmigung von Windkraftanlagen in NRW" sowie der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben" dürfen zugrunde zu legende Untersuchungsdaten bei der Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange nicht älter als sieben Jahre sein, in optimaler Weise jedoch nicht älter als fünf Jahre. Demgemäß liegt im betrachteten Fall eine Abweichung von mindestens 3 Jahren zwischen der tatsächlichen und der im Sinne des zuvor genannten Leitfadens anzustrebenden Datenaktualität vor.

Im Hinblick auf das betrachtete Vorhaben ist jedoch festzustellen, dass alle vorhabenbezogenen Störfaktoren, von denen (potenziell) Auswirkungen auf artenschutzrelevante Tierarten ausgehen können, mit der Realisierung des Lebensmittelmarktes bereits vorlagen (baubedingte Wirkfaktoren) bzw. aktuell noch vorliegen (anlage-/betriebsbedingte Wirkfaktoren).
Eine aktualisierende Kartierung würde demnach ausschließlich ein Arteninventar widerspiegeln, das alle arten-/populationsrelevanten Auswirkungen des Vorhabens, die bis zum Zeitpunkt der aktualisierenden Datenerhebung auf einzelne Tiere bzw. deren Population gewirkt haben, vollumfassend inkludiert. Dabei ließe sich weder ein Nichtvorkommen einer in den Jahren 2009 bis 2012 nachgewiesenen Art, noch der Nachweis einer ehemals nicht kartierten Art, zwingend auf die Wirkfaktoren des bereits realisierten Vorhabens zurückführen. Demzufolge würde jede Schlussfolgerung lediglich eine hypothetische Interpretation der Kartierungsergebnisse darstellen, die letztendlich aber nicht (mehr) zu verifizieren wäre. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wurde im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde von zusätzlichen Kartierungen zur Ermittlung des Arteninventars abgesehen.

7.2. Altlasten / Bodenverunreinigungen / Methangasaustritte

In der Karte über Altablagerungen und Altstandorte und sonstige Bodenbelastungsflächen ist das Plangebiet nicht gekennzeichnet.
Der Geltungsbereich liegt nach der Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund in der Zone 0. Methangasaustritte sind damit nicht zu erwarten.
In den Bebauungsplan ist ein vorsorglicher allgemeiner Hinweis zum Umgang mit Altlasten / schädlichen Bodenveränderungen aufgenommen.

7.3. Lufthygiene

Zur Bewertung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben (Aneco Institut für Umweltschutz GmbH & Co, Mönchengladbach, Mai 2013, ergänzende Stellungnahme Dezember 2013).
Gemäß dem Ergebnis liegen die errechneten Luftschadstoffgehalte für die relevanten Parameter Schwebstaub (PM10) und Stickstoffdioxide auch mit dem Vorhaben

unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen).
Für das Plangebiet können daher gesundheitsschädliche Belastungen durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe ausgeschlossen werden, zumal zu berücksichtigen ist, dass sehr konservative Eingangsdaten zu Grunde gelegt wurden. Besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Luftschadstoffen werden nicht erforderlich.

Im Zuge des ergänzenden Verfahrens sind die Aussagen zu verkehrsbedingten Luftschadstoffen überprüft worden. In einer gutachterlichen Kurzeinschätzung vom 17.06.2022 hat das Büro ANECO bestätigt, dass das im Rahmen des ergänzenden Verfahrens ermittelte (höhere) Verkehrsaufkommen auf dem Vorhabengrundstück zwar zu einer Erhöhung der durch den Kfz-Verkehr hervorgerufenen Belastungen führt. Es ist aber sicher davon auszugehen, dass es nicht zu einer Überschreitung der geltenden Grenzwerte der 39. BImSchV kommt. Dafür reichen nach gutachterlicher Bewertung die absoluten Verkehrsmengen auf dem Vorhabengrundstück nicht aus. Im Zuge der Luftreinhalteplanung Mitte der 2000-er Jahre ist man davon ausgegangen, dass das damalige Risiko für eine Grenzwertüberschreitung erst bei DTV-Zahlen von 15.000 /24 h und mehr steigt. Mehr als 10 Jahre später und der fortgeschrittenen Abgastechnik der Fahrzeuge geschuldet wären somit deutlich höhere DTV-Zahlen erforderlich, um in den Bereich einer Belastung im Grenzwertbereich zu kommen. Da die Kirchhörder Straße eine DTV von weniger als 15.000 DTV aufweist, bestehen auch insoweit keine Bedenken.
Zudem ist im Bericht 2013 eine sehr konservativ geschätzte Vorbelastungssituation angenommen worden. Die Stickstoffdioxid- und Partikel (PM 10)-Messwerte in den letzten 10 Jahren, die im Bereich des Kfz-Verkehrs und im städtischen Hintergrund erfasst wurden, belegen eindeutig, dass geringere Konzentrationen vorhanden sind. Im Jahr 2021 gibt es NRW-weit an allen kontinuierlich messenden Probenahmestellen keine Grenzwertüberschreitungen mehr von Stickstoffdioxid und Partikel (PM 10) (vgl. Pressemitteilung des LANUV NRW vom 19. Januar 2022), selbst an verkehrsreicheren Straßen als der Kirchhörder Straße in Dortmund.
Aus der Zusammenschau dieses Sachstandes kann sicher gefolgert werden, dass im Bereich des Nahversorgungszentrums in Dortmund, Kirchhörder Straße eine Überschreitung der zulässigen Immissionswerte für Stickstoffdioxid, Partikel (PM 10) und Partikel (PM 2.5) ausgeschlossen ist. Dies gilt auch bei einer erhöhten Verkehrsbelastung bei der An- und Abfahrt auf den Parkplatz. Aus lufthygienischer

Sicht im Sinne der 39. BImSchV bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

7.4. Immissionsschutz

Mit dem Betrieb des Vorhabens werden Lärmemissionen verursacht, die auf die Nachbarschaft in der näheren Umgebung wirken können. Die angrenzende Wohnbebauung ist als Reines Wohngebiet einzustufen.
Im Ursprungsplan resp. im Durchführungsvertrag war hinsichtlich der Betriebszeiten Folgendes geregelt:

- Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes werktags von 7:00 bis 21:00 Uhr,
- Öffnungszeiten des Backshops sonntags zwischen 8:00 und 12:00 Uhr,
- Anlieferungen ab 6:00 Uhr morgens.

Nunmehr werden im Änderungsplan auf Grundlage der schallgutachterlichen Betrachtungen folgende Betriebs- und Öffnungszeiten differenzierter geregelt:
Die Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes und des Backshops sind auf werktags (Mo bis Sa) auf 6:00 Uhr bis 21:00 Uhr und zusätzlich für den Backshop an Sonn- und Feiertagen auf 6:00 Uhr bis 13:00 Uhr festgelegt. Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes und des Backshops für Kunden sind werktags auf 07:00 bis 20:00 Uhr beschränkt, ergänzend öffnet der Backshop für Kunden sonntags zwischen 7:00 und 12:00 Uhr. Anlieferungen erfolgen ab 7:00 Uhr morgens, für den Backshop (ausschließlich Kleintransporter < 3,5 t) bereits ab 6:00 Uhr. Die auf Grundlage der schallgutachterlichen Betrachtungen differenziert festgelegten Öffnungs-, Betriebs- und Anlieferzeiten sind in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen worden und werden Gegenstand des Nachtrags zum Durchführungsvertrag. In diesem wird sich der Betreiber des Lebensmittelmarktes verpflichten, die Erteilung einer Änderungsbaugenehmigung zu beantragen. Eine Nutzung der Stellplatzanlage im Nachtzeitraum ist unzulässig. Die Einfahrt zur Stellplatzanlage wird daher in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr durch Schranken geschlossen.

<u>Grundlage</u>
Im Zuge des ergänzenden Verfahrens sind die Annahmen des „Ursprungsverfahrens" durch Zählungen überprüft und die verkehrlichen Kennwerte für die lärmtechnische Untersuchung ermittelt worden (vgl. die „Schätzung der verkehrlichen Kennwerte für die lärmtechnische Untersuchung für den Rewe-Markt an der Kirchhörder Straße in Dortmund", BBW November 2022).

Die in 2018 und 2022 erhobenen Verkehrsdaten zeigen, dass der Markt etwas stärker angenommen wird, als zunächst prognostiziert.
Gutachterlich untersucht wurden die Auswirkungen durch die nutzungsbedingten gewerblichen Geräuschimmissionen des Vorhabengrundstücks und die verkehrlichen Geräuschimmissionen der Kirchhörder Straße.

Analysefall ohne Rewe-Markt

Die Kennwerte für die Querschnitte Q1 und Q2 (Kirchhörder Straße, nördlich und südlich der Zufahrt) für den Analysefall ohne Rewe-Markt wurden auf der Grundlage der Zählungen vom 04.07.2018 in der Zeit von 15:00 bis 19:00 Uhr und vom 10.03.2022 in der Zeit von 00:00 bis 24:00 Uhr ermittelt. Zum Zeitpunkt der Zählungen war der Rewe-Markt bereits eröffnet (Öffnungszeiten 7:00 bis 20:00 Uhr), so dass für den Belastungsfall Analyse ohne Rewe-Markt der Verkehr des Rewe-Marktes herausgerechnet werden musste. Dabei wurde davon ausgegangen, dass sich der Rewe-Verkehr aus „gebrochenem" Verkehr und Neuverkehr zusammensetzt. Der sogenannte gebrochene Verkehr kann gemäß Bosserhoff 2022 über den Mitnahmeeffekt geschätzt werden, d.h. er gibt den Anteil der Kunden an, die ihre Einkäufe „auf dem bisherigen Weg" erledigen und somit keinen zusätzlichen Verkehr auf der Kirchhörder Straße verursachen. Im vorliegenden Fall wird für den Belastungsfall Analyse ohne Rewe-Markt inklusive Berücksichtigung des gebrochenen Verkehrs ein Mitnahmeeffekt von 25 % (Mittelwert der Spannbreite 5 -45 % gemäß Bosserhoff 2022) in Ansatz gebracht.
Die Kennwerte für die Querschnitte Q4, Q5 und Q6 (Knotenpunkt Pinienweg, Kirchhörder Straße, Durchstraße) für den Analysefall ohne Rewe-Markt wurden ausschließlich auf der Grundlage der Zählung vom 04.07.2018 in der Zeit von 15:00 bis 19:00 Uhr ermittelt. Auch hier wurde der gebrochene Verkehr mit 25 % berücksichtigt.

Prognose-Nullfall ohne Rewe-Markt

Gemäß der Verkehrsprognose 2025 der Stadt Dortmund ist keine relevante Steigerung des Verkehrsaufkommens auf den hier untersuchten innerstädtischen Straßen zu erwarten, so dass der Prognose-Nullfall dem Analysefall 2018 entspricht.

Prognose-Planfall mit Rewe-Markt

Die Verkehrsbelastungen des Prognose-Planfalls mit Rewe-Markt ergeben sich aus

dem gezählten Verkehrsaufkommen vom 04.07.2018 in der Zeit von 15:00 bis 19:00 Uhr und der Ganglinie der Zählung vom 10.03.2022 in der Zeit von 00:00 bis 24:00.
Für den Querschnitt Q3 (Zufahrt REWE-Markt) ergibt sich die Verkehrsbelastung auf der Grundlage der Zählungen vom 10.03.2022, 11.03.2022 und 12.03.2022 jeweils in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr.
Die Kennwerte für die Querschnitte im Bereich des Knotenpunktes (Q4, Q5 und Q6) für den Prognose-Planfall mit Rewe-Markt wurden auf der Grundlage der Zählung vom 04.07.2018 in der Zeit von 15:00 bis 19:00 Uhr ermittelt.

Berechnung

Auf dieser Grundlage ist im ergänzenden Verfahren eine neue Schallimmissionsprognose erarbeitet worden („Geräuschemissionen und -immissionen durch den Betrieb des REWE-Marktes an der Kirchhörder Str. 54 in Dortmund", TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Essen, 01.12.2022).
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens waren zwei schalltechnische Untersuchungsschritte im Hinblick auf die zu erwartenden Geräuschimmissionen zu erstellen:
1. Die Auswirkungen durch den nutzungsbedingten Gewerbelärm (REWE-Markt) vom Betriebsgrundstück für die umliegende Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes sind unter Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 und ergänzend der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beurteilen.
2. Die (bereits erfolgten) Straßenbaumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Straßenflächen der Kirchhörder Straße sind als ein erheblicher baulicher Eingriff im Sinne des § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der 16. BImSchV einzuordnen. Folglich ist die Veränderung der Verkehrsgeräusche durch den vorhabenbedingten Verkehr der Kirchhörder Straße bzw. für die umliegende Nachbarschaft gemäß der Orientierungswerte der DIN 18005-1 und der 16. BImSchV zu beurteilen.
Als maßgebliche Immissionsorte wurden die dem Vorhaben nächstgelegenen Wohnhäuser Kirchhörder Straße 47, 52 und 56 angesetzt, die insgesamt als Reines Wohngebiet (WR) einzustufen sind.

Gewerbelärm

Maßgeblich für die Geräuschemissionen des Geschäftshauses sind die Anlieferverkehre sowie die Verkehre auf dem Kundenparkplatz. Folglich sind wesentliche

Geräuschquellen des Geschäftshauses die

- Fahrzeuge, die Waren anliefern bzw. Rückstände/Reststoffe abtransportieren,
- Ladevorgänge dieser Lieferantenfahrzeuge,
- an- und abfahrende Kunden-Pkw,
- Nutzung der Einkaufswagen und
- technische Einrichtungen des Geschäftshauses, wie z.B. Heizungs-, Lüftungs- und Kühlanlagen.

Der Beurteilung der Geräuschemissionen liegen folgende Grundannahmen und Anforderungen zugrunde:

- Betriebs-, Öffnungs- und Lieferzeiten:

Einheit	**Zeit**	**Werktage (MO-SA)**	**Sonn- und Feiertage**
Lebensmittelmarkt	Betriebszeit	06:00 bis 21:00 Uhr	geschlossen
	Anlieferung	07:00 bis 20:00 Uhr	geschlossen
	Öffnungszeit für Kunden	07:00 bis 20:00 Uhr	geschlossen
Backshop/ Café	Betriebszeit	06:00 bis 21:00 Uhr	06:00 bis 13:00 Uhr
	Anlieferung	06:00 bis 20:00 Uhr	06:00 bis 12:00 Uhr
	Öffnungszeit für Kunden	07:00 bis 20:00 Uhr	07:00 bis 12:00 Uhr

- Es werden 49 Stellplätze errichtet; das Verkehrsaufkommen ist auf täglich 2.380 Kfz-Bewegungen im Ziel- und Quellverkehr ermittelt worden (höchster Wert samstags, Zählung 10. bis 12.03.2022).
- Die Geräusche durch die Parkplatznutzung werden im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze durch eine Schallschutzwand mit einer Höhe neu (Erhöhung um 0,50 m) von rund 3,42 m bis 4,17 m über dem angeschütteten Boden bzw. rund 2,40 m bis 2,66 m im Bereich entlang des Regenrückhaltebeckens und einer Länge von insg. mind. 60 m abgeschirmt. Die Höhenangaben sind ebenfalls der Anlage A11 des Schallgutachtens zu entnehmen. Das erforderliche Schalldämm-Maß beträgt mind. Rw = 20 dB.
- Die beiden Parkboxen für Einkaufswagen sind 3-seitig geschlossen mit einem Dach zu errichten. Die Umfassungsbauteile müssen mind. ein Schalldämm-Maß von Rw = 20 dB aufweisen.
- Um die Geräusche im Bereich der Einkaufswagensammelbox am Markteingang

abzuschirmen, wird an der Nordseite der Box eine 2 m hohe und mind. 5 m lange Schallschutzwand errichtet.

- Es dürfen nur geräuscharme Einkaufswagen genutzt werden, die beispielsweise mit Gummi-Bereifung, Rundum-Beschichtung des Drahtkorbes und Kunststoff-Protektoren ausgerüstet sind.
- Die Schallleistungspegel der technischen Anlagen auf dem Dach über der Rampe sind auf die im Schallgutachten unter 4.10 genannten Werte begrenzt.
- Auf der bestuhlten Außenterrasse des Backshops werden 12 Sitzplätze berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung dieser Grundannahmen und Maßnahmen (insbesondere der Errichtung der festgesetzten Schallschutzwand entlang der Zufahrt parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze in entsprechender Höhe) ergeben sich nach Berechnung Beurteilungspegel an den maßgeblichen Wohngebäuden (Immissionspunkte IP) von tagsüber bis zu max. 48,4 dB(A).
Bei der Betrachtung wurden die sogenannten Zeiten mit einer erhöhten Empfindlichkeit werktags am Morgen (6 – 7 Uhr) und am Abend (20 – 22 Uhr) sowie sonn- und feiertags am Morgen (6 – 9 Uhr) mit einem entsprechenden Zuschlag berücksichtigt.
Gemäß dem Ergebnis werden die höchsten Immissionswerte von 48,4 dB(A) tagsüber an dem nördlich angrenzenden Wohngebäude Kirchhörder Straße 52 (IP 1) erreicht. An den übrigen Immissionspunkten werden Beurteilungspegel von tagsüber 39 dB(A) bis 46,8 dB(A) erreicht.
Eine Nachtnutzung des Betriebsgeländes ist ausgeschlossen. Die Nachtwerte, verursacht durch technische Einrichtungen, liegen bei max. 33,1 dB(A) am IP 5.

Die Untersuchung zeigt im Ergebnis, dass die Richtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts an allen Immissionspunkten eingehalten werden. Sie werden sowohl tags als auch nachts um ca. 2 dB(A) unterschritten.
Weiterhin wird nachgewiesen, dass die sog. Maximalpegel gemäß Ziff. 6.1 Abs. 2 TA-Lärm gewahrt sind. Danach dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Spitzenpegel, die die Richtwerte um mehr

als 30 dB(A) tags überschreiten, treten nicht auf. Im Nachtzeitraum ist mit Spitzenpegeln nicht zu rechnen.
Die Geräuschimmissionen für die Tageszeit wurden ferner flächendeckend für das an das Vorhaben angrenzende Nachbargrundstück 2 m über Bodenniveau zur Prüfung des Außenwohnbereiches berechnet.
Im Ergebnis wird für die getroffenen Annahmen der Tag-Orientierungswert nach DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet (WR) von 50 dB(A) auf den benachbarten Außenwohnbereichen nördlich der Zufahrt sowie des Kundenparkplatzes eingehalten. Im Gartenbereich hinter dem Gebäude ergeben sich Beurteilungspegel von vornehmlich max. 45 dB.
Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass nach den vorliegenden Erkenntnissen aufgrund der Höhe und der Häufigkeit von Lärmereignissen durch die zu beurteilende Anlage sowohl hinsichtlich der Dauerschalldruckpegel als auch der Maximalpegel keine Gefahren für die Gesundheit, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen der Allgemeinheit und Nachbarschaft auftreten (im Sinne TA Lärm). Die Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen entsprechende Festsetzungen und Hinweise der genannten Grundlagen und Maßnahmen. Weitere Regelungen zur Sicherstellung der Vorgaben erfolgen im Durchführungsvertrag Teil B (einschließlich eines Nachtrags).
Im Ergebnis ist die genannte Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand im Bereich der Zufahrt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze um 50 cm im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sichern. Aufgrund des Abstandes der Wand von 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze des benachbarten Wohnhauses Kirchhörder Straße 52 ergeben sich trotz der topografischen Geländeunterschiede (das Gelände fällt vom Fuß der Wand bis zur Grundstücksgrenze geringfügig ab) durch das aufragende Schallhindernis, das einschließlich angeschütteter Böschung rund 4,70 m Höhe erreichen wird, keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Nutzung des Wohngrundstückes. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wand in ihrem Verlauf gestuft ausgebildet ist und diese Höhe entsprechend nur punktuell erreicht wird. Die Abstandsflächen sind gewahrt; eine abriegelnde oder erdrückende Wirkung ist in Verbindung mit dem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze auszuschließen; die Wand verläuft zudem nur an einer Grundstücksseite des Nachbarn. Einschränkungen in Hinblick auf Belichtung, Besonnung und Belüftung sind nicht ersichtlich.

Die Luftschalldämmung der Lärmschutzwand muss nach dem Ergebnis der Schallimmissionsprognose mind. 20 dB aufweisen. Dabei ist festgestellt worden, dass die vorhandene Schallschutzwand sogar eine Luftschalldämmung von bis zu 24 dB erreicht (vgl. Punkt 4.12 und 4.13 der obengenannten Untersuchung zu Geräuschemissionen und -immissionen).

Vorhabenbedingter Verkehr auf der Kirchhörder Straße

Für die zur gesicherten Erschließung des Vorhabens erforderliche Herstellung einer Linksabbiegespur auf der Kirchhörder Straße wurde die Fahrbahn nördlich in den Bereich des öffentlichen Gehwegs verbreitert. Auf der südlichen Seite der Straße ist die Fahrbahn über den Bereich des öffentlichen Gehwegs hinaus aufgeweitet worden.

Die Straßenbaumaßnahmen sind als ein erheblicher baulicher Eingriff im Sinne des § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der 16. BImSchV einzuordnen. Folglich ist die Veränderung der Verkehrslärmgeräusche durch den vorhabenbedingten Verkehr der Kirchhörder Straße bzw. für die umliegende Nachbarschaft in der städtebaulichen Planung nach DIN 18005-1 und 16. BImSchV zu beurteilen.

Die Veränderung der Verkehrsgeräusche bedingt durch den planungsinduzierten An- und Abfahrtverkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) sind getrennt für die Zeiträume Tag (06.00 Uhr bis 22:00 Uhr) und Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) zu ermitteln und zu beurteilen. Die Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes und des Backshops liegen innerhalb des Tageszeitraums (s.o.).

Zur Bewertung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf der Kirchhörder Straße wurden 10 Immissionspunkte an mehreren Gebäuden entlang der Kirchhörder Straße genommen. Gemäß TA-Lärm sind organisatorische Maßnahmen erforderlich, wenn sich die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um 3 dB(A) erhöhen, die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden und keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt.

Bei dem Vorhaben treffen diese Annahmen nicht zu. Die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV (59 dB(A) tags) werden bereits für den Fall „Analyse ohne Rewe-Markt" in beiden o. a. Varianten deutlich überschritten, jedoch für den „Prognose-Planfall mit Rewe-Markt" nicht erstmalig. Die Pegelerhöhungen des Dauer-

schallpegels für den „Prognose-Planfall mit Rewe-Markt" gegenüber dem Fall „Analyse ohne Rewe-Markt" betragen in beiden Varianten bis zu 1 dB(A) (0,2 bis 0,3 dB(A) aufgerundet). Der höchste Beurteilungspegel wurde am IP C (Kirchhörder Str. 46) mit 68,9 dB(A) tags ermittelt. Im Nachtzeitraum liegt der höchste Beurteilungspegel (ebenfalls an diesem Immissionspunkt) bei 58,7 dB(A).
Im Ergebnis ist festzustellen, dass die straßenbauliche Maßnahme zwar einen erheblichen baulichen Eingriff, jedoch keine wesentliche Änderung gemäß 16. BImSchV darstellt und sich keine Anspruchsberechtigungen auf Lärmschutz „dem Grunde nach" ergeben.

Die Zumutbarkeit von zusätzlichen Lärmimmissionen hängt maßgeblich von der jeweiligen Vorbelastung ab. Geringe Immissionspegelerhöhungen können unzumutbar sein, wenn die Lärmvorbelastung bereits so hoch ist, dass sie sich der grundrechtsrelevanten Zumutbarkeitsschwelle nähert oder diese gar überschreitet. Das Bundesverwaltungsgericht hat zuletzt die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle bei einem Dauerschallpegel von 70 dB(A) tags in Wohngebieten gesehen. Im Bereich der untersuchten Immissionspunkte wird diese Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) – wenn auch knapp – unterschritten. Hinzu kommt, dass die Pegelerhöhung (max. 1 dB(A)) unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt. Die zulässige Zumutbarkeitsschwelle nachts von 60 dB(A) wird nicht erreicht. Die Pegelerhöhung wird in Hinblick auf das städtebauliche Ziel der Planung, die Nahversorgung des Ortsteils zu gewährleisten und den zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln, im Ergebnis für zumutbar erachtet.

8. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Trennstück Admiral" der 1963 stillgelegten Zeche "Gottessegen". Der hierdurch verursachte Bergbau macht nach Aussage der ehemaligen Betreibergesellschaft (Alte Haase Bergwerksverwaltung GmbH/Dortmund) keine Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Ob ein Abbau Dritter im Planbereich erfolgte, kann durch die Alte Haase nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, auch wenn dafür keine Hinweise gegeben sind.

Nach der Sichtung der vorliegenden Unterlagen durch die Abteilung „Bergbau und Energie" der Bezirksregierung Arnsberg, kann auch von dort nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Planungsgebietes vor dem Jahr 1900 oberflächennaher Bergbau umgegangen ist.
Eine entsprechende Kennzeichnung ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

9. Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg konnte zum damaligen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nur bedingt durchgeführt werden. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) konnte eine Kampfmittelbeeinträchtigung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine nachträgliche Überprüfung in 2017 ergab indes keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im Untergrund. Gleichwohl ergaben sich im Rahmen des vorliegenden Verfahrens Hinweise auf potenzielle Kampfmittelbelastungen im nördlichen Randbereich des Vorhabengrundstücks sowie im randlichen Bereich der Kirchhörder Straße und ebenso im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Waldersatzfläche außerhalb des Vorhabengrundstücks. In den Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

10. Energiekonzept

Für das Vorhaben liegt ein Energiekonzept vor, in dem Maßnahmen zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien beschrieben werden (Energiekonzept Rewe Dortmund, Pohlkamp, Architektur und Energie, Telgte, Mai 2012).
Danach wird im Hinblick auf die Energieeffizienz eine 10%-ige Unterschreitung des maximal zulässigen Primärenergiebedarfs gemäß EnEV 2009 erreicht.
Diese Einhaltung wurde im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Sondergebiet SO (Nahversorgungseinrichtung)	5.892 m²
Davon	

überbaubare Fläche	1.848 m²	
Stellplätze und Zufahrt; Wegeflächen, Sonstiges	2.712 m²	
Pflanzflächen	1.332 m²	
Öffentliche Verkehrsflächen		1.478 m²
Flächen für Ver- und Entsorgung		513 m²
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes		7.883 m²
Externe Waldersatzfläche		4.231 m²

12. Kosten / Finanzierung

Sämtliche durch das Vorhaben ausgelösten Kosten gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin. Einzelheiten regelt der Durchführungsvertrag Teil B vom 26.02.2014 / 26.03.2014. Ergänzend wird ein Nachtrag zum Durchführungsvertrag Teil B bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Dortmund, den 08.12.2023

Thabe
Fachbereichsleiter

Teil B der Begründung bildet der „Umweltbericht" (einschließlich Pflanzenliste) vom Büro FPG Heller + Kalka GbR, Herne vom 08.12.2023.

Weiterhin wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens folgende Gutachten erstellt:

- „Geräuschemissionen und -immissionen durch das geplante Geschäftshaus an der Kirchhörder Straße in Dortmund", TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Essen, Oktober 2013
- „Verkehrstechnische Beurteilung zur Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen an der Kirchhörder Straße 54 in Dortmund – Machbarkeitsuntersuchung"; Februar 2011, Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke GmbH, Bonn

- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen der neuen Verkehrsprognose 2025 im Bebauungsplan HOM 295, Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke GmbH, Bonn, Februar 2014
- Anbindung eines Einzelhandelsstandortes an der Kirchhörder Straße (K2), VEP Hom 295", Entwurfsplanung, Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke, Bonn, Oktober 2012
- Energiekonzept Rewe Dortmund, Pohlkamp, Architektur und Energie, Telgte, Mai 2012
- Kirchhörder Straße 54, Entwässerung Entwurfsplanung", Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke, Bonn, Oktober 2012
- Gutachten über geotechnische Untersuchungen, Neubau eines Geschäftsgebäudes Kirchhörder Straße 54", 44229 Dortmund, Terra Umwelt Consulting, Neuss, Januar 2011
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I/II „Hom 295 Nahversorgungseinrichtung östlich Kirchhörder Straße" Büro FPG Heller + Kalka, Herne, Oktober 2012
- Lufthygienische Untersuchung, Aneco Institut für Umweltschutz GmbH & Co, Mönchengladbach, Mai 2013
- Stellungnahme „Auswirkungen der neuen Verkehrsprognose auf die Ergebnisse des Luftgüteuntersuchungen im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hom 295 „Nahversorgungseinrichtung östlich Kirchhörder Straße" in Dortmund", Aneco Institut für Umweltschutz GmbH & Co, Mönchengladbach, Dezember 2013.

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Fortführung der Entwässerungsplanung im Jahr 2015 die Erstellung folgender Gutachten:

- Kirchhörderstraße 54 Entwässerung Entwurfsplanung, Abgabe 02, Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke, Bonn, Januar 2015
- Kirchhörderstraße 54 Entwässerung Entwurfsplanung, Abgabe 02 Ergänzung 100 jähriges Regenereignis, Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke, Bonn, April 2015
- Stellungnahme zur Entwurfsplanung Abgabe 2 in 2015, widersprüchliche Zahlenwerte, Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke, Bonn, April 2015

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens sind folgende Gutachten / gutachterliche Stellungnahmen erstellt worden:

- Schätzung der verkehrlichen Kennwerte für die lärmtechnische Untersuchung für den REWE-Markt Kirchhörder Str. 54 in Dortmund, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, November 2022,
- Verkehrstechnische Berechnungen gemäß HBS 2015 für die Knotenpunkte Kirchhörder Straße / Durchstraße / Pinienweg und Kirchhörder Straße / Anbindung Rewe-Markt in Dortmund, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, November 2022,
- Geräuschemissionen und -immissionen durch den Betrieb des REWE-Marktes an der Kirchhörder Straße 54 in Dortmund (Bebauungsplan Hom VEP Nahversorgungseinrichtung östlich Kirchhörder Straße),
  TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Dezember 2022,
- Auswirkungsanalyse für den bestehenden REWE-Markt in Dortmund, Kirchhörder Str. 54, Stadt + Handel Juli 2022,
- Stellungnahme Lufthygiene, ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co., Mönchengladbach, Email vom 17.06.2022 an die Kanzlei Lenz und Johlen, Köln