STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan (VEP)

Hu 142
- Einzelhandelsstandort
DO-Huckarde, Aspeystraße -

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation	1
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2	Gegenwärtige Situation im Plangebiet / Umgebungsnutzung	1
2.	Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
3.	Erläuterungen und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
3.1	Allgemeine Beschreibung des Vorhabens	2
3.2	Art der baulichen Nutzung	3
3.3	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche	4
3.4	Baugestalterische Festsetzungen	4
4.	Verkehrliche Erschließung	5
4.1	Äußere und innere Erschließung	5
4.2	Ruhender Verkehr	6
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	6
5.	Umweltbelange	7
5.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	7
5.2	Eingriffsregelung	8
	5.2.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes	9
	5.2.2 Beschreibung und Bewertung des Eingriffes	10
	5.2.3 Maßnahmen zur Grüngestaltung und zum ökologischen Ausgleich	10
5.3	Immissionen	12
5.4	Altlasten	13
5.5	Methanausgasungen	13
6.	Ver- und Entsorgung	13
6.1	Gas, Wasser, Strom	13
6.2	Entwässerung	13
7.	Sonstige Belange	14
8.	Städtebauliche Zahlenwerte	15
9.	Planverwirklichung / Kosten	15
10.	Anlagen (Fachgutachten)	

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Huckarde, Ortsteil Huckarde. Der räumliche Geltungsbereich wird im Süden und Südwesten durch vorhandene Wohngrundstücke (nördliche Grenze der Flurstücke 599 und 620 sowie östliche Grenze der Flurstücke 235, 236 und 237) begrenzt.

Im Westen bildet die Aspeystraße die Grenze und im Osten die S-Bahnlinie. Im Norden verläuft das Plangebiet spitzwinklig. Hier wird die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Nordwesten durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 613 gebildet.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschränkt sich auf die Flurstücke 502 und 621 der Flur 1, Gemarkung Huckarde.

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft, der nicht innerhalb des Projektgebietes ausgeglichen werden kann, wird eine ca. 2.300 m² große Ersatzfläche in Dortmund-Oestrich herangezogen. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 7 der Flur 5, Gemarkung Oestrich in einer Gesamtgröße von ca. 1,7 ha (Ausgleichsflächenpool des Vorhabenträgers).

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet / Umgebungsnutzung

Das Plangebiet liegt im westlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Huckarde, unmittelbar an der Aspeystraße gelegen, die den Standort erschließt.

Das Plangebiet ist bislang überwiegend als Grabeland genutzt worden. Auf einer Teilfläche im Süden des Grundstückes befinden sich ausgedehnte Brombeergebüsche. Im Plangebiet befinden sich 4 Laubbäume (Weiden, Eschen), die aufgrund ihres Stammumfanges gem. der Dortmunder Baumschutzverordnung unter Schutz stehen. Bauliche oder sonstige Nutzungen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Das Gelände fällt von max. 77,90 m ü.NN im Süden nach Norden auf ca. 72,00 m ü.NN ab. Südlich und westlich des Plangebietes befindet sich 2 - 3-geschossige Wohnbebauung mit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes.

2. Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Wohnbereiche zwischen der Westhusener Straße und der S-Bahnlinie im Ortsteil Huckarde (Stat. Unterbezirk 822) als auch östlich der S-Bahnlinie (Huckarder Bruch / Parsevalstraße) verfügen nur über ein unzureichendes Nahversorgungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs. Ein die Grundversorgung dieser Wohngebiete deckendes zeitgemäßes Angebot an Verkaufsflächen ist nicht vorhanden.

Die seitens des Vorhabenträgers geplante Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes in der Größenordnung von maximal 800 m² ist daher geeignet, die Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs im Westen des Stadtteils Huckarde zu verbessern und damit den Stadtteil in seiner Entwicklung zu stärken.

Im Entwurf des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Dortmund wurde dieser Bereich als ein Standort für einen geplanten Discounter für die fußläufig erreichbare Nahversorgung dargestellt.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes (maximal 800 m² Verkaufsfläche) geschaffen werden.

3. Erläuterungen und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3.1 Allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Die vorliegende Planung umfasst den Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² und den Bau einer zugeordneten Stellplatzanlage mit 80 Stellplätzen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die zulässige Obergrenze der Verkaufsfläche auf maximal 800 m² festgesetzt.

Der Discountmarkt wird als eingeschossiges Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach errichtet. Die Anordnung des Marktes auf dem ca. 6.000 m² großen Gelände erfolgt im südöstlichen Bereich und schließt unmittelbar an die benachbarten Wohngrundstücke an. Nördlich dem Marktgebäude vorgelagert liegen die Stellplätze. Die Anordnung des Gebäudes übernimmt somit in Teilbereichen eine abschirmende Funktion der von der Stellplatzanlage ausgehenden Lärmbelastungen für die südlich gelegenen Nachbargrundstücke.

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die Aspeystraße in Form einer Grundstückszufahrt. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der geplante Lebensmittel-Discountmarkt hat eine Verkaufsfläche von maximal 800 m². Gem. Pkt. 2.3.2 des sog. "Einzelhandelserlasses" greift bei dieser Größenordnung die Vermutungsregel, derzufolge das Vorhaben die in § 11, Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen haben kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt diesem Sachverhalt Rechnung und trifft für das Vorhaben die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel-Einzelhandel". Im Hinblick auf die Verträglichkeit dieses Vorhabens mit den vorhandenen Nutzungen im Ortsteil Huckarde und dem Stadtbezirk Huckarde ist bei der Beurteilung der eingangs dargelegte geringe Versorgungsgrad im Umgebungsbereich des Vorhabens als auch die Größenordnung des Vorhabens zu berücksichtigen. Diese lassen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen i.S. des § 11, Abs. 3 BauNVO erkennen.

In den westlichen Wohngebieten Huckardes, also den Wohnbereichen Huckarder Bruch und westlich der S-Bahnlinie (Erpinghofstraße/Aspeystraße), befinden sich keinerlei Lebensmittelgeschäfte. Lediglich im Eckbereich Unterfeldstraße/Aspeystraße befinden sich ein Bäckereigeschäft und ein kleiner türkischer Lebensmittelladen.

Auch der Ortsteil Wischlingen, südlich der Rahmer Straße, verfügt über keinerlei Geschäfte des Lebensmitteleinzelhandels. Aufgrund dieser unzureichenden Nahversorgungssituation ist das geplante Vorhaben inmitten des Wohngebietes an der Aspeystraße geeignet, die Nahversorgungssituation der beschriebenen Wohngebiete erheblich zu verbessern. Insbesondere ist hier der Aspekt der guten fußläufigen Erreichbarkeit des geplanten Standortes hervorzuheben.

Aufgrund der Lage des Standortes abseits der Hauptverkehrsstraßen und der Verkaufsflächenbegrenzung auf maximal 800 m² ist weiterhin nicht zu befürchten, dass es durch das geplante Vorhaben im Stadtbezirk Huckarde zu Kaufkraftumlenkungen nennenswerten Umfangs kommt, die die Versorgungssicherheit anderer Ortsteile gefährden würden.

Der westlich gelegene Ortsteil Jungferntal/Rahm verfügt selbst über ein gutes Nahversorgungsangebot an der Rahmer Straße (Rewe-Vollsortimenter; Plus-Discountmarkt; Getränkemarkt) sowie einen Edeka-Supermarkt in der Wohnsiedlung Jungferntal. Gleiches gilt auch für die östlichen und südöstlichen Wohngebiete Huckardes, denen im Ortskern Huckarde und im Bereich Varziner Straße ein entsprechendes Angebot zur Verfügung steht (Rewe-Vollsortimenter; Plus-Discountmarkt an der Varziner Straße und im Ortskern; DM-Drogeriemarkt).

Da der Standort des geplanten Discount-Marktes an der Aspeystraße keine besondere Verkehrsgunst an einer Hauptverkehrsstraße aufweist, wird auch eine zentrenrelevante Kaufkraftumlenkung aus den vorgenannten Wohnbereichen des Stadtbezirkes nicht erfolgen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 3 BauNVO über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage (Oberkante Gebäude) bestimmt. Die GRZ wird mit dem für sonstige Sondergebiete höchstzulässigen Maß von 0,8 festgesetzt, da gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem funktionalen Erfordernis des Lebensmittelmarktes auf 1 Vollgeschoss begrenzt. Die Oberkante des Gebäudes wird auf max. 85,90 m ü.NN begrenzt; damit bleibt das Gebäude deutlich unterhalb der Oberkante der benachbarten Wohnbebauung Aspeystraße 71 - 73.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist vorhabenbezogen für den geplanten Baukörper festgesetzt. Im Westen stößt der Baukörper unmittelbar an das benachbarte Flurstück 235 an, so dass hier die Abstandsflächen gem. Landesbauordnung nicht eingehalten werden können. Dem Vorhabenträger liegt jedoch die entsprechende Einverständniserklärung des Grundstückseigentümers zur Duldung der Abstandsfläche auf seinem Grundstück vor. Dies wird im Bauantragsverfahren nachgewiesen.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen werden zur Dach- und Fassadengestaltung und zu den Werbeanlagen getroffen. Als Dachform wird das flach geneigte Satteldach mit einer Neigung zwischen 20° und 23° festgesetzt. Die Dacheindeckung erfolgt mit roten bis rotbraunen Betondachsteinen. Die Außenfassade wird mit Verblendklinker in roter bis rotbrauner Farbgebung, die Giebelflächen mit Zinkblech in Stehfalztechnik verkleidet.

Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Fahnenmasten werden ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt sich auf die Anbringung des Firmenlogos am Gebäude sowie eines Firmenlogos in der Höhe bis. max. 2,50 m über Stellplatzniveau im Zufahrtsbereich des Marktes an der Aspeystraße.

4. Verkehrliche Erschließung

4.1 Äußere und innere Erschließung

Durch seine Lage an der Aspeystraße, die Wohnsammelstraßenfunktion hat, ist der Lebensmittelmarkt gut an das örtliche Straßennetz des Ortsteils Huckarde angebunden. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung sind die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Verkehrsgeschehen untersucht worden und in Bezug zur heutigen Vorbelastung Aussagen zur Leistungsfähigkeit der Anbindung an die Aspeystraße getroffen worden.[1]

Ausgehend von den Analyse-Verkehrsbelastungen der Aspeystraße auf der Grundlage einer durchgeführten Verkehrszählung, wurde das voraussichtliche zusätzliche Verkehrsaufkommen des Marktes ermittelt und in eine Prognose-Verkehrsbelastung eingestellt. Insgesamt ergibt sich für den geplanten Discountmarkt eine Tagesgesamtbelastung von 700 Kfz/Tag (Pkw -E/Tag) jeweils im Zu- und Abfluss.

Für den Nachweis der Leistungsfähigkeit unter Prognose-Verkehrsbelastungen wurde die Aspeystraße in ihrem bestehenden Ausbauzustand nicht verändert und die geplante Parkplatzzufahrt wurde vorfahrtrechtlich untergeordnet an die Aspeystraße angeschlossen. Mit mittleren Wartezeiten von 2,2 sec/Fz im Zulauf von Norden (Linksabbieger) und 3 - 3,5 sec/Fz bei der Ausfahrt vom Parkplatz des Marktes sowohl in nördliche als auch in südliche Fahrtrichtung ergibt sich nicht nur eine ausreichende Leistungsfähigkeit, vielmehr kann für alle Verkehrsströme ein sehr guter Verkehrsablauf nachgewiesen werden.

Zusammenfassend ist daher für die Qualität des Verkehrsablaufes festzustellen:

- Der Verkehrsablauf im Einmündungsbereich Aspeystraße / Zufahrt Parkplatz, mit entsprechender Wartepflicht der vom Parkplatz ausfahrenden Verkehrsteilnehmer gegenüber dem vorfahrtrechtlich übergeordneten Kfz-Verkehr im Zuge der Aspeystraße, ist sowohl morgens zwischen 6.00 und 9.00 Uhr als auch nachmittags zwischen 15.00 und 19.00 Uhr als sehr gut zu bezeichnen.
- Ausgehend von jeweils kombinierten Fahrspuren in allen Zufahrten sind mit maximal 4 sec/Fz lediglich marginale Wartezeiten und Staulängen zu erwarten.
- In der Aspeystraße ist keine Änderung des bestehenden Straßenquerschnittes erforderlich. Die durch die neue Nutzung zusätzlichen Abbiegebeziehungen (Rechtsabbieger aus südlicher Richtung und Linksabbieger aus nördlicher Richtung) können in den vorhandenen Geradeausfahrspuren abgewickelt werden.
- Bei der Ausfahrt vom geplanten Parkplatz ist ebenfalls eine kombinierte Fahrspur für Linkseinbieger und Rechtseinbieger ausreichend.

Auch für eine sichere Abwicklung des fußläufigen Verkehrs ergibt sich kein Ausbauerfordernis im Zuge der Aspeystraße. Die Aspeystraße ist beidseitig mit Gehwegen auf Hochborden ausgestattet, so dass der Markt auch fußläufig gut erreichbar ist.

---

[1] blanke verkehr.concept, Einzelhandelsstandort Aspeystraße in Dortmund-Huckarde - Verkehrsuntersuchung - Bochum, Mai 2002

Die Bewohner des Siedlungsbereiches zwischen S-Bahnlinie und Westhusener Straße können den Discountmarkt zu großen Teilen mit einer Wegeentfernung bis zu 500 m erreichen. Nur der nordwestliche Rand des Gebietes hat eine Wegeentfernung von max. 1.000 m bis zum geplanten Einzelhandelsstandort. Diese räumliche Nähe ermöglicht, den Einkaufsweg zu Fuß oder mit dem Fahrrad durchzuführen. Da alle Straßen dieses Gebietes zur Tempo-30-Zone gehören, ist ein sicheres Erreichen des Marktes gewährleistet. Ebenso begünstigt die Lage in der Nähe zum S-Bahnhaltepunkt Dortmund-Huckarde eine Verknüpfung von Wegeketten.

4.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für den Markt sind unmittelbar dem Eingangsbereich des Marktes nördlich vorgelagert. Notwendig nach der Stellplatzverordnung (VV BauO NWR, Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) ist 1 Stellplatz je 10 - 30m² Verkaufsfläche. Mit 80 geplanten Stellplätzen, entsprechend ca. 1 Stellplatz/10 m² Verkaufsfläche, wird ein ausreichendes Stellplatzangebot auch zur Deckung von Spitzenzeiten vorgehalten. Damit wird insbesondere den Anwohnerbelangen in der Aspeystraße Rechnung getragen, da bei einem zu geringen Stellplatzangebot sich der Parksuchverkehr im Nahbereich des Marktes in der Aspeystraße abspielen würde. Darüber hinaus werden in räumlicher Nähe zum Gebäudeeingang des Marktes 15 Fahrradabstellplätze angeordnet.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die S-Bahnlinie S 2 verkehrt im 20-Minuten-Takt zwischen Dortmund-Hauptbahnhof und Mengede mit Weiterfahrt nach Recklinghausen, Essen bzw. Duisburg. Der Haltepunkt liegt am Rande des Plangebietes.

Auf der Erpinghofstraße / Parsevalstraße verkehrt die Linie 461 der DSW (Erpinghofsiedlung - Huckarde - Rahm - Jungferntal) ebenfalls im 20-Minuten-Takt. Die nächstgelegene Haltestelle ist DO-Huckarde S. Sie liegt weniger als 100 m vom Plangebiet entfernt.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Novellierung des BauGB 2001 muss jeder Bebauungsplan bzw. seine Änderung auf die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Vorschriften des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) untersucht werden. Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ist es erforderlich, anhand der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen, die UVP-Pflicht eines bauplanungsrechtlichen Vorhabens festzustellen.

Eine Verpflichtung zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann nach § 3 Abs. 2 UVPG auch durch mehrere Vorhaben ausgelöst werden, wenn diese in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Die Stadt Dortmund plant neben der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung keine weiteren Städtebauprojekte im angrenzenden Umfeld. Eine UVP-Pflicht aufgrund kumulierender Vorhaben besteht somit nicht.

Die hier beabsichtigte Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach der Anlage 1 zum UVPG innerhalb der dort unter der Nr. 18 genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben als Bau eines Einkaufzentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes bzw. eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes nach Nr. 18.6 einzustufen. Für solche Bauprojekte ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben 5.000 m² zulässige Geschossfläche überschreitet. Unterhalb dieses Schwellenwertes ist ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen, mittels derer festzustellen ist, ob eine UVP-Pflicht für das konkrete Vorhaben aufgrund seiner umweltrelevanten Auswirkungen gegeben ist oder nicht.

Der vorliegende Planentwurf sieht einen Lebensmittel-Discount-Markt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² netto vor.

Da der untere Schwellenwert von 1.200 m² zulässiger Geschossfläche bei einer Verkaufsfläche von 800 m² erreicht wird, hat das Umweltamt der Stadt Dortmund für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht anhand der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens durchgeführt. Diese allgemeine Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVP – Gesetzes unterbleiben kann.

5.2 Eingriffsregelung

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne gem. § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 1 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW). Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 LG NRW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe in Natur und Landschaft. § 4 Abs. 2 LG NRW definiert hierzu Eingriffstatbestände.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht - § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NRW).

Der im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplante Lebensmittel-Discounter mit den dazu gehörigen Verkehrsflächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG dar. Eine teilweise oder völlige Unterlassung dieses Eingriffes, d.h. ein Verzicht bzw. Teilverzicht auf die geplanten Einzelhandelsansiedlungen kann nicht erfolgen, da die vorgesehene Planung Grundlage für die Verbesserung der Versorgungssituation im Ortsteil Dortmund-Huckarde ist und damit zur Stärkung des Ortsteils in seiner Entwicklung beitragen soll.

Somit sind die zu erwartenden ökologischen Beeinträchtigungen unvermeidbar. Gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchG ist für den durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft ein Ausgleich zu erbringen.

Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 1a Abs. 3 BauGB.

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist (§ 8 Abs. 2 Satz 4 BNatSchG).

Um den Umfang des Ausgleichs ermitteln zu können, ist es erforderlich die Eingriffserheblichkeit festzustellen. Hierfür ist es notwendig die Bestandsituation aufzunehmen und diese sowie den geplanten Eingriff zu bewerten und gegenüberzustellen[2]. Der sich daraus ergebende Ausgleichsbedarf ist mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen der Planung abzuwägen und im erforderlichen Umfang durch geeignete Maßnahmen zu realisieren.

5.2.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Gebiet wird im Bereich des geplanten Einzelhandelsstandortes bisher überwiegend als Grabeland genutzt. Dazu sind die Einzelflächen meist eingezäunt worden; teilweise stehen kleine Hütten zur Lagerung von Geräten auf den Flächen. Das Wegenetz wird gebildet aus unbefestigten Pfaden. Die Gartenflächen werden zum Anbau von Gemüse und Salat genutzt. Die in das Bearbeitungsgebiet hineinragende Hoffläche hinter dem Wohnhaus Aspeystraße 73 ist vollständig mit Betonplatten versiegelt. Die Fläche zwischen dem Hof und dem Grabeland im Südosten liegt brach. Hier haben sich Brombeergebüsche gebildet und in einem kleineren Teilbereich Weidengebüsch bzw. Kirschenjungwuchs angesiedelt.

Im Plangebiet befinden sich 4 eingemessene Laubbäume (2 Weiden, 2 Eschen), die aufgrund ihres Stammumfanges von über 80 cm gem. der Dortmunder Baumschutzsatzung unter Schutz stehen. Der übrigen Baumbestand ist nicht eingemessen. Es handelt sich um eine weitere jüngere Weide im Eingangsbereich an der Aspeystraße, 2 Fichten im Hofbereich von Hausnummer 73. Innerhalb der Brachfläche und des Grabelandes stehen 4 jüngere und 8 ältere Kirschbäume. Diese Bäume fallen aufgrund der Art (Obstbaum, Nadelbaum) bzw. des geringen Stammumfanges (Weide) nicht unter die Baumschutzsatzung. Die Bestandssituation auf der 5.950 m² großen Grundstücksfläche ist mit insgesamt 52.309 Punkten in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bewertet.

---

[2] GrünKonzept, Landschaftsarchitekten BDLA Deppe: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan HU 142 Einzelhandelsstandort Dortmund-Huckarde, Aspeystraße, März 2003

5.2.2 Beschreibung und Bewertung des Eingriffes

Die Ausweisung eines Lebensmitteldiscounters sowie die Stellplatzanlage mit 80 Stellplätzen bedeuten eine großflächige Versiegelung des ehemals offenen Bodens (ca. 63 %). Das Grabeland und das Brombeer-Weiden-Gebüsch gehen verloren. Im Rahmen der Baumaßnahmen müssen 3 Bäume, geschützt lt. Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund, sowie weitere 16 Bäume gefällt werden.

Während der Bauphase werden durch Verdichtung und Bodenab- bzw. -auftrag nachhaltige Veränderungen der natürlichen Bodeneigenschaften bzw. die Zerstörung der Bodenstrukturen verursacht. Durch die geplanten Versiegelungen (Gebäude, Stellplatzanlage) werden natürliche Bodenstrukturen nachhaltig zerstört und die Ertragsfähigkeit des Bodens geht verloren. Die Nivellierung des Geländes führt zu einer Absenkung von ca. 1,00 m im Süden und einer Erhöhung am nördlichen Ende der Stellplatzanlage von ca. 2,30 bis 3,30 m. Der Höhenunterschied wird zur Aspeystraße hin mit einer ca. 1,20 bis 1,50 m hohen Stützmauer abgefangen, nach Norden zu der privaten Grünflächen hin wird das Gelände angeböscht.

Das Kleinklima wird durch die Zunahme bioklimatisch ungünstiger Faktoren (Bebauung, Versieglung) negativ verändert. Die Rodung der Gehölzbestände und die anschließende Bebauung verändern das Stadtbild, Erholungsfläche geht verloren. Durch die Bebauung gehen die Vegetationsstrukturen Bäume, Gebüsch und Grabeland verloren.

5.2.3 Maßnahmen zur Grüngestaltung und zum ökologischen Ausgleich

Die Konzeption des Einzelhandelsstandortes ermöglicht eine rahmenbildende Eingrünung des Marktes mit Gebüschanpflanzung (zwischen dem Markt und der benachbarten Wohnbebauung Nr. 73, auf der Rückseite des Marktes sowie entlang der Bahnstrecke und der Böschung der Stellplatzanlage). Die Einfassung der Stellplatzanlage zur Aspeystraße hin übernimmt eine geschnittene Hecke. Sie wird der Stützmauer (Höhe am nördlichsten Punkt ca. 1,50 m) vorgelagert. Die Stellplatzanlage wird zur Minderung der kleinklimatischen Auswirkungen der versiegelten Flächen und zur visuellen Aufwertung mit Einzelbäumen begrünt. Der Begrünungsanteil: pro 4 angefangene Stellplätze ein Baum, also 20 Bäume, wird durch die 11 Bäume innerhalb der Stellplatzanlage und zusätzlich durch 9 rahmenbildende Bäume in der umgebenden Strauchpflanzung erreicht. Die restlichen Vegetationsflächen werden mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden bepflanzt. Darüber hinaus werden 5 Bäume als Ersatzmaßnahme für den Verlust der lt. Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützten Bäume angepflanzt.

Mit den vorbeschriebenen Maßnahmen kann im Planbereich der Eingriff lediglich zu ca. 51,5 % des erforderlichen Ausgleichsumfangs kompensiert werden.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

	Bestand					**Planung**			
Code	**Biotoptypen**	**Biotop-wert**	**Fläche (m²)**	**Bewertungs-zahl**	**Co-**	**Biotoptypen**	**Biotop-wert**	**Fläche (m²)**	**Bewertungs-zahl**
BF33	Weide, geschützt	16	220	**3.520**	**BF32**	Baumgruppe Einzelbäume	13	390	**5.070**
BF32	Weide, jung	13	15	**195**	**IA1**	Baum in Baumscheibe	13	128	**1.664**
BF53	Kirschen, alt	14	484	**6.776**	**BD3**	Schnitthecke	11	10	**110**
BF52	Kirschen, jung	12	45	**540**	**BB1**	Gebüsche, Strauchhe-	14	739	**10.346**
BF42	Fichten	12	46	**552**	**HY5**	Rasenfläche mit Versickerung	7	970	**6.790**
BB1	Brombeer-Weiden-Gebüsch	14	706	**9.884**	**HY2**	wasserdurchlässige Versiegelung	3	907	**2.721**
HJ0	Grabeland	7	4.406	**30.842**	**HY1**	versiegelte Flächen (Stra-	0	1.436	**0**
HY1	versiegelter Hof	0	28	**0**	**HN4**	Bebauung	0	1.370	**0**
	Eingriffsfläche (qm):		5.950			Eingriffsfläche (qm):		5.950	
	Gesamtpunkte Bestand:			**52.309**		**Gesamtpunkte Planung:**			**26:701**

Es werden daher externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die in der Gemarkung Oestrich, Flur 5, Flurstück 7 "Im Dahl" erfolgen. Das Flurstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1,7 ha ist im Besitz des Vorhabenträgers, so dass die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme gewährleistet ist.

Die Ausgleichsfläche war ehemals ackerbaulich genutzt und grenzt im Nordwesten bzw. Südwesten an einen Wald (Eichen-/Hainbuchenwald) an. Die Ackerfläche ist im Herbst 2002 zu einem Wald mit ausgeprägtem Waldrand und Waldsaum umgewandelt worden. Die Fläche wird als Ökokonto beim Umweltamt der Stadt Dortmund für den Vorhabenträger geführt. Eine Teilfläche in der Größe von 2.328 m² wird dem Eingriff dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugeordnet.

Tabelle 4: externe Ausgleichsfläche, Teilfläche

	Bestand					Planung			
Code	Biotoptypen	Biotop-wert	Fläche (m²)	Bewertungs-zahl	Code	Biotoptypen	Biotop-wert	Fläche (m²)	Bewertungs-zahl
Gemarkung Oestrich, Flur 5, Flurstück 7 Ausgleichsfläche: A 1.0, Teilfläche									
HA0	Acker, brachgefallen, < 3 Jahre	6	2.328	**13.968**	AX12	Wald, Aufforstung	17	2.328	**39.576**
	Flächensumme		2.328			Flächensumme		2.328	
	Gesamtpunkte Bestand:			**13.968**		**Gesamtpunkte Planung:**			**39.576**
Bilanz Ausgleichsfläche A 1.0, Teilfläche (Gesamtpunkte Planung - Gesamtpunkte Bestand):									**25.608**

Unter Berücksichtigung dieser Ausgleichsmaßnahme wird der Eingriff im Plangebiet vollständig kompensiert.

5.3 Immissionen

Durch das geplante Vorhaben entsteht gegenüber der Ist-Situation eine veränderte Immissionssituation infolge des erhöhten Verkehrsaufkommens auf der Aspeystraße, den Zu- und Abfahrtsverkehr auf der Stellplatzanlage, den Anlieferverkehr mit Lkw und ggf. Schallabstrahlungen durch lüftungs- und kältetechnische Aggregate.

Im Rahmen eines lärmtechnischen Gutachtens wurde daher geprüft, welche Immissionen durch den Betrieb des Marktes auf den Umgebungsbereich ausgehen und welche Schallschutzerfordernisse notwendig werden.[3]

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnbebauung im Südwesten des Plangebietes wird eine Einhausung der Anlieferung notwendig.

Die max. zulässige Schallabstrahlung für Lüftungs- und Kälteanlagen ist im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Mit den vorgenannten Schallschutzmaßnahmen können die erforderlichen Immissions-Richtwerte an den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

[3] Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke & Partner: Neubau Aldi-Markt Dortmund-Huckarde, Aspeystraße, Dortmund 27.08.02, Ergänzung 11.03.2003

5.4 Altlasten

Das Plangebiet hat in der Karte der Altstandorte und Altablagerungen (Stand September 2000) des Umweltamtes der Stadt Dortmund keine Eintragungen. Auch sonst liegen keine Hinweise auf Bodenkontaminationen dieses Standortes vor.

5.5 Methanausgasungen

Die Karte der potentiellen Methanaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand 01/99) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche der Austrittswahrscheinlichkeit. Der Planbereich liegt in der Zone 1, in der Methangasaustritte wenig wahrscheinlich sind.

Im Rahmen der baugrundtechnischen Untersuchungen wurde aus 3 Rammkernsondierungen Bodenluft gewonnen und auf deponietypische Gase untersucht. In den entnommenen Bodenluftproben konnte kein Methan nachgewiesen werden. Sicherungsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Gas, Wasser, Strom

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung des Gebietes kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

6.2 Entwässerung

- **Niederschlagswasser**

Für die Ableitung des Regenwassers werden die Regelungen des § 51a Landeswassergesetz NW zugrunde gelegt, wonach die Grundpflicht besteht, das Niederschlagswasser bei Neubebauung vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Als Fläche für die Versickerung des Niederschlagswassers steht die ca. 860 m² umfassende private Grünfläche nördlich des Marktes und der Stellplatzanlage zur Verfügung. Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wurde eine entsprechende Bo-

denuntersuchung durchgeführt.[4] Im Ergebnis wurde festgestellt, dass schwach durchlässige Böden anstehen, die die Errichtung einer Versickerungsanlage unter Berücksichtigung einer ggf. längeren Verweildauer von Niederschlagswässern in den Versickerungsmulden ermöglichen.

Als notwendige Versickerungfläche werden 400 m² bestimmt, die innerhalb der privaten Grünfläche zur Verfügung gestellt werden können. Das anfallende Wasser wird oberflächlich mehreren hintereinander geschalteten Mulden, die dem Höhenniveau des Geländes angepasst sind, zugeführt, in der das Wasser zunächst durch eine Humusschicht in eine als Speicher dienende Kiesschicht einsickert und verzögert in den natürlich anstehenden Boden gelangt. Der Mindeststauraum der Mulden wird mit 95 m³ festgelegt. Bei einer Sickerfläche von 400 m² entspricht dies einer Stauhöhe von 0,24 m.

- **Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser des Marktes wird dem Mischwasserkanal in der Aspeystraße zugeführt.

7. Sonstige Belange

- Denkmalschutz
  Innerhalb des Plangebietes als auch im Umgebungsbereich befinden sich keine in die Denkmalliste der Stadt Dortmund eingetragenen unbeweglichen Denkmale. Ebenso liegen keine Erkenntnisse vor, dass es sich hier um einen bodenarchäologisch relevanten Bereich handelt. Vorsorglich wird ein Hinweis zur Meldepflicht bei Entdeckung von Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Bergbau
  Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass es sich bei dem Plangebiet um einen vom Bergbau beeinträchtigten Bereich handelt.

---

[4] AWG Rummel & Knüfermann, Untergrunderkundung zur Beurteilung der Möglichkeit einer Versickerung von Oberflächenwässern, Bauvorhaben Nahversorgungszentrum Aspeystraße, Dortmund-Huckarde, 28.03.2003

8. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Plangebietes	**5.950 m²**
davon:	
überbaubare Flächen (Markt)	1.370 m²
interne Verkehrs- und Stellplatzflächen	2.330 m²
Grün-/Pflanzflächen	2.250 m²

9. Planverwirklichung / Kosten

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch den zwischen der Stadt Dortmund und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag, Teil A sowie den Durchführungsvertrag - Teil B - geregelt. Sämtliche durch das Vorhaben ausgelöste Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

10. Anlagen (Fachgutachten)

Folgende Fachgutachten sind Anlagen dieser Begründung:

- blanke verkehr.concept, Verkehrsuntersuchung, Mai 2002
- GrünKonzept, Landschaftsarchitekten BDLA, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hu 142 „Einzelhandelsstandort Dortmund-Huckarde, Aspeystraße“, 23.09.2002
- Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke & Partner: Neubau Aldi-Markt Dortmund-Huckarde, Aspeystraße, Dortmund 27.08.2002
- AWG Rummel & Knüfermann, Umwelt-Hydro-Ingenieurgeologie, Untergrunderkundung zur Beurteilung der Möglichkeit einer Versickerung von Oberflächenwässern, Bauvorhaben Nahverkehrszentrum Aspeystraße, Dortmund-Huckarde, Dortmund 28.03.2003

Dortmund, 10.11.2003

Ostholt
Ltd. Städt. Verwaltungsdirektor

Anlagen (Fachgutachten)

- blanke verkehr.concept, Verkehrsuntersuchung, Mai 2002
- GrünKonzept, Landschaftsarchitekten BDLA, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan HU 142 "Einzelhandelsstandort Dortmund-Huckarde, Aspeystraße", 23.09.2002
- Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke & Partner: Neubau Aldi-Markt Dortmund-Huckarde, Aspeystraße, Dortmund 27.08.2002
- AWG Rummel & Knüfermann, Umwelt-Hydro-Ingenieurgeologie, Untergrunderkundung zur Beurteilung der Möglichkeit einer Versickerung von Oberflächenwässern, Bauvorhaben Nahverkehrszentrum Aspeystraße, Dortmund-Huckarde, Dortmund, 28.03.2003

Der Rat der Stadt hat am 18.12.2003 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 16.01.04

Wilde