Begründung

zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan VEP Hu 147
– Einzelhandelsstandort Parsevalstraße -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet **4**

1.1 Räumlicher Geltungsbereich 4
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebung 4
2. Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **5**

3. Planungsrechtliche Situation **5**
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 5
3.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes 6
3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes 6
3.4 Masterplan Einzelhandel 6
3.5 Bauleitplanung/ Planungsrecht 6
3.6 Vorprüfung des Einzelfalles 7
3.7 Verfahrensstand 8

4. Städtebauliches Konzept **8**

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes **10**
5.1 Art der baulichen Nutzung 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung/ Überbaubare Grundstücksflächen 10
5.3 Flächen für Nebenanlagen 11
5.4 Gestaltungsfestsetzungen 11
5.5 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 12

6. Erschließung **13**
6.1 Verkehrliche Anbindung und Immissionsschutz 13
6.1.1 Verkehrsuntersuchung 14
6.1.2 Luftschadstoffuntersuchung 15
6.1.3 Geräuschimmissionsuntersuchung 17
6.2 Ruhender Verkehr 20
6.3 Öffentlicher Personennahverkehr 21
6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 21

7. Ver- und Entsorgung **21**
7.1 Gas, Wasser, Strom 21
7.2 Schmutzwasser 21
7.3 Niederschlagswasser 22
7.4 Überflutungsnachweis 22

8. Umweltbelange **22**
8.1 Boden, Altlasten und Grundwasser 22
8.2 Artenschutz 25
8.3 Flora und Fauna 29
8.3.1 Flora 29
8.3.2 Fauna 30
8.4 Energiekonzept 31

9. Hinweise **31**
Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden, Denkmalschutz/ Denkmalpflege 31
Schutz des Mutterbodens 31
Bodenaushub 31
Zeitliche Bindung zur Durchführung der Pflanzmaßnahmen 32
Beseitigung des Niederschlagswassers 32
Methanausgasungen 32
Bergbau 32
Altlasten 32
Kampfmittel 33

Tagesöffnung nicht bergbaulicher Art 33

10. Städtebauliche Zahlenwerte 34

11. Gutachten 34

12. Kosten 35

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

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Hu 147 - Einzelhandelsstandort Parsevalstraße - liegt im Ortsteil und gleichzeitigen Stadtbezirk Dortmund- Huckarde. Das Grundstück grenzt im Osten an die Westseite der Straße Hülshof (L609), die die Stadtteile Dortmund- Dorstfeld und Dortmund- Mengede verbindet und weiterführend eine Verbindungstrasse nach Waltrop darstellt. Nördlich grenzt der Geltungsbereich an die Südseite der Parsevalstraße und westlich an die Ostseite der Huckarder Allee. Im Süden reicht das Plangebiet bis an die Nordseite des Parkplatzes der „Alten Schmiede“, sowie an die Südseite des Grundstückes Huckarder Allee 19.Es erfasst einen großen Teil des Flurstückes 551, die Flurstücke 553, 611, 1004, 1006, 1008, 1009, 1096, 1097, 1153, 1154, 1155 und ein Teilstück des Flurstücks 1107 (Straßengrundstück), Flur 4, Gemarkung Huckarde.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6.402 m².

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteilzentrums Huckardes, welches auch gleichzeitig Stadtbezirkszentrum ist.
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Zechenbrache der stillgelegten Zeche Hansa, die nach und nach zum Gewerbepark Hansa, mit Ansiedlung diverser Gewerbebetriebe und Bürohäuser umgewandelt worden ist.
Relikte dieser Zeit sind noch südlich an das Plangebiet angrenzend in Form der denkmalgeschützten „Alten Schmiede“ vorhanden, die heute als Versammlungs- und Festort für die Huckarder Vereine dient.
Des Weiteren befindet sich auf der östlich des Plangebietes und der Straße Hülshof gelegenen Seite das Fördermaschinenhaus, welches noch heute als zentrale Wasserhaltung der RAG in Funktion ist.
Im Westen und Süd/Westen entlang der Huckarder Allee schließt an den Planbereich Wohnbebauung an.
Zurzeit stellt sich der größte Teil des Planbereichs als brachliegende Fläche, mit wild gewachsenem Busch- und Strauchwerk, dar. Im westlichen Bereich des Grundstückes befinden sich noch zwei, seit mindestens 10 Jahren leerstehende, verwahrloste mehrgeschossige Wohngebäude.
Im rückwärtigen östlichen Bereich dieser Gebäude stehen zwei Bäume (ein Ahorn- und ein Kastanienbaum), die unter die Schutzbestimmungen der Dortmunder Baumschutzsatzung fallen.
Das Gelände steigt gleichmäßig von ca. 64,04 m ü.NN (über Normalnull) im Nord-Westen auf ca. 65,71 m ü.NN im Süd-Osten an.

Auf dem, gem. §12 (4) BauGB in den Bebauungsplanbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Hu 147 einbezogenen Grundstück Huckarder Allee Nr. 19, befindet sich ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit Nebengebäuden und Gartenland.

2. Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Vorhabenträger für das Bauvorhaben, welches die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters und eines Getränkemarktes mit einem Bäcker mit Café/Bistro- Betrieb inklusive Außengastronomie beinhaltet, ist die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG vertreten durch die Lidl GmbH & Co. KG.
Mit der Errichtung des Einzelhandelsstandortes wird nicht nur ein seit ca. 10-15 Jahren brachliegendes Gebiet einer Folgenutzung zugeführt und durch die Art der Anordnung des Gebäudeensembles ein entsprechendes Entre zum Gewerbepark Hansa ausgeführt, sondern auch die fehlende Nahversorgung für das umliegende Wohngebiet geschaffen. Die Errichtung eines Einzelhandelsstandortes an dieser Stelle entspricht nicht den Vorgaben des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Hu 126/1 und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine anderweitige Vermarktung der Flächen ist bisher nicht zustande gekommen und ein anderes Grundstück ist im Bereich des Quartierversorgungszentrums nicht vorhanden, welches die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglichen würde.
Zur Realisierung dieser Planung soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Hu 147 - Einzelhandelsstandort Parsevalstraße - die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Der Vorhabenträger hat für die westlich gelegenen Privatgrundstücke (Flurstücke 1004,1008, 1009) den Grundstückskaufvertrag abgeschlossen.
Für die restlichen Grundstücke (Grundstücke der Stadt Dortmund und NRW Urban ehemals Landesentwicklungsgesellschaft LEG) ist ein positiver Abschluss der Grundstückskaufverträge absehbar.
Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Hu 147 nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes, des so genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Dabei sind von diesem die Planungs- und Erschließungskosten entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen (sog. Durchführungsvertrag) zu tragen. Der Vorhabenträger hat der Verwaltung gegenüber dargelegt, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu planen und zu realisieren.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil (Dortmund- Kreis Unna- Hamm) stellt den Bebauungsplanbereich als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der seit dem 31.12.2004 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Planbereich teilweise als Wohnbaufläche (westlicher Bereich entlang der Huckarder Allee) und teilweise als Gewerbegebiet (östlicher Bereich entlang Hülshof) dar.
Die Darstellungen stimmen nicht mit dem Planungsziel des Bebauungsplanes VEP Hu 147 (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel) überein. Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen (Änderung Nr. 34(B)).

3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Der Planbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 24.01.1996 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund Mitte.

3.4 Masterplan Einzelhandel

Das Gebiet befindet sich in der Nähe des westlich gelegenen Quartierversorgungszentrums (QVZ) „Mailoh/Varziner Straße“. Im Bereich des vorgenannten QVZ stehen keine Flächenpotentiale für die Errichtung eines Einzelhandelsstandortes zur Verfügung, daher soll dieses Bauvorhaben in dem Bereich Huckarder Allee/Parsevalstraße/Hülshof realisiert werden, auch weil in dem umliegenden Wohngebiet eine Nahversorgung für den täglichen Bedarf an Lebensmitteln fehlt.
Der KonsultationsKreis Einzelhandel hat in seiner Sitzung am 03.05.2007 empfohlen, das Vorhaben positiv zu begleiten.

3.5 Bauleitplanung / Planungsrecht

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des seit 30.12.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes, Hu 126/1 – Gewerbepark Hansa-.
Er setzt das westliche Plangebiet als allgemeines Wohngebiet und das östliche Plangebiet als Gewerbegebiet fest. Der im Wohngebiet vorhandene Kastanienbaum ist als ein zu erhaltender Baum festgesetzt.
Die in dem vor genannten Bebauungsplan Hu 126/1 enthaltenden Festsetzungen entsprechen nicht dem nun geplanten Vorhaben, so dass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich ist.

3.6 Vorprüfung des

Aufgrund der Ausweisung eines großflächigen Einzelhandels von mehr als 1.200 m² BGF ist nach Punkt 18.6.2 in Verbindung mit Punkt 18.8 Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 gemäß §3c Abs. 1 Satz 1 und 2 UVPG notwendig.
Die Vorprüfung stellt zusammenfassend fünf Problemkreise fest, bei denen entsprechend deutliche Auswirkungen auf Schutzgüter bestehen:

- Zunehmende Verlärmung des benachbarten Wohnumfeldes an der Huckarder Allee aufgrund der Verkehrszunahme durch den Einzelhandelsstandort
- Vegetations- und Freiraumverlust sowie insbesondere der Verlust der alten Kastanie und eines Bergahorns
- Potenzielle Betroffenheit von Fledermäusen bei Quartierverlust (Gebäude, Kastanie)
- Potenzielle Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwasserleiters durch die Auswaschung von Fluoriden aus den auflagernden Bodenschichten
- Ggf. eine Erhöhung der hohen Konzentration an Feinstaub und Stickstoff in dem nördlich an das Plangebiet anschließenden Bereich

In der abschließenden Bewertung wird festgehalten, dass nur wenige natürliche oder wertvolle Bestandteile aus den Schutzgutregimen von Natur und Landschaft sowie Wasser und Boden von der Planung betroffen sind. So kann der obere Grundwasserleiter gegenüber potentiellen Fluorideinträgen durch Maßnahmen wie Oberflächenversiegelung, Abführung des Niederschlagswassers, Bodenaustausch oder analytische Nachuntersuchungen geschützt werden. Für den nicht vermeidbaren Verlust der Kastanie werden entsprechende Ersatzmaßnahmen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund vorgenommen. Die Auswirkungen durch weitere Vegetationsverluste können durch eine extensive Dachbegrünung verringert werden.
Schutzgebiete oder geschützte Elemente bzw. Flächen in unmittelbarer oder auch weiterer Nachbarschaft zum Vorhaben sind nicht vorhanden, so dass auch vor diesem Hintergrund diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.
Durch teils sehr unterschiedliche Maßnahmen (z.B. aktiven und/oder passiven Lärmschutz) ist es möglich, die durch den Parkplatzverkehr tagsüber entstehende Lärmbeeinträchtigung so weit zu reduzieren, dass keine Überschreitung der Geräuschimmissions- Richtwerte nach TA- Lärm von tagsüber 55 dB(A) für WA- Gebiete entstehen wird.
Da höhere Belastungen bei den Parametern Schwebstaub und Stickstoff nicht ausgeschlossen werden können wurde zu dem Themenkomplex Lufthygiene ein Fachgutachten erstellt (siehe hierzu Punkt 6.1.2).

[0] Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den geplanten Einzelhandelsstandort „ Huckarder Allee 21-27“ im Rahmen des B-Planes VEP Hu 147 in Dortmund- Huckarde, Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, 17.05.2010

Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 gem. §3c Abs.1 Satz 1 und 2 UVPG hält der Gutachter fest, dass nach dem bisherigen Erkenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch den geplanten Einzelhandelsstandort und dadurch keine besonderen negativen Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern zu erwarten sind. Somit begründet der aufzustellende Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit eines UVP- pflichtigen Vorhabens nach dem UVPG und Landesrecht, so dass vor diesem Hintergrund keine vertiefende Umweltprüfung durchzuführen ist. Gleichzeitig wird aufgrund dieser Rahmenbedingungen ein beschleunigtes Verfahren für den Bebauungsplan nach §13a BauGB möglich.

3.7 Verfahrensstand

Aufgrund des unter Punkt 3.6 dieser Begründung aufgeführten Ergebnisses der Vorprüfung des Einzelfalles hat der Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Ausweisung des nördlichen Plangebietes als SO Einzelhandel beantragt. Des Weiteren wird das süd/westlich angrenzende Grundstück Parzelle 551, Huckarder Allee Nr. 19 in den Bebauungsplanbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 147 mit einbezogen und als MI festgesetzt, um eine Möglichkeit zu schaffen, den Einzelhandelsstandort eventuell um kleinteilige gewerbliche Nutzungen zu ergänzen, da sie im umliegenden Wohngebiet fehlen bzw. um einen beizeiten aufkommenden Bedarf nach diversen Dienstleistern wie zum Beispiel Friseur, Tageskrippe, Pflegedienst, Anwaltskanzlei o. ä. ermöglichen zu können. Dies geschieht auf Wunsch des Eigentümers. Das Vorhaben ist der Bezirksvertretung Dortmund - Huckarde in den Sitzungen am 27.01.2010 und 26.05.2010 im Grundsatz bereits vorgestellt worden. Dem Gestaltungsbeirat der Stadt Dortmund wurde das Ausgangskonzept dieses Bauvorhabens in seiner Sitzung am 18.10.2007 und 07.02.2008 vorgestellt. Das Gestaltungskonzept zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dem Gestaltungsbeirat in der Sitzung am 08. 07.2010 vorgestellt und von dieser Seite positiv beurteilt worden.

4. Städtebauliches Konzept

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht im Norden des Grundstückes, entlang der Parsevalstraße einen eingeschossigen Neubau für einen Lebensmitteldiscounter vor und im östlichen Plangebiet, entlang der Straße Hülshof einen eingeschossigen Neubau für einen Getränkemarkt inklusive Bäcker mit Café/Bistro- Betrieb einschließlich Außengastronomie. Hieraus ergibt sich die Betonung der Ecksituation Hülshof/Parsevalstraße. Des Weiteren wird die vorhandene parallel zum Hülshof verlaufende Bebauung des Gewerbepark Hansa durch die Gebäudekörperstellung des Getränkemarktes weitergeführt. Der Lebensmitteldiscounter ist mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m², der Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche mit Backcafé von max. 500m² geplant.
Die zur Huckarder Allee ausgerichtete Stellplatzanlage umfasst 53 Stellplätze.

Aus diesem Grund und aufgrund der Vorgabe, dass es sich um einen Nahversorgungsmarkt für das westlich liegende Wohngebiet handelt, wird das Grundstück über die Huckarder Allee über eine Ein- und Ausfahrt erschlossen. Das südlich angrenzende Grundstück der „Alten Schmiede“ wird fußläufig angebunden.

Die Eingänge der Neubauten werden gebündelt unterhalb eines Vordaches eingeplant, welches die beiden Baukörper des Getränkemarktes und Lebensmitteldiscounters verbindet. Eine weitere Betonung der Eingänge erfolgt über eine Rahmenkonstruktion, die zum Hülshof ausgerichtet ist. Die Eingänge werden per Fußweg an den Hülshof angebunden. Über diese Anbindung ist der Markt auch gut per Fahrrad über das am Hülshof ausgebaute Fahrradwegenetz zu erreichen, zumal auch in dem östlichen Bereich die Fahrradstellplätze vorgesehen sind. Fahrradfahrer aus dem Wohngebiet erreichen den Markt über die Haupteinfahrt an der Huckarder Allee. Entlang der Südfront des Lidl Marktes wird beginnend an der Einfahrt Huckarder Allee bis zum Eingangsbereich der Märkte eine Markierung auf der Fahrtrasse vorgesehen und als Fußgängerbereich markiert, so dass eine Wegeführung für Kunden aus dem westlichen Wohngebiet über den Parkplatz vorgegeben ist.

Das Backcafé ist so angeordnet, dass es zum Hülshof hin eine Außengastronomiefläche betreiben kann.

Beide Gebäudekörper werden mit flachgeneigten Gründächern ausgeführt.

Die Gebäudegestaltung vor allem im Bezug auf die Gebäudehöhe und die Fassadengestaltung zum Hülshof und Parsevalstraße hin, erfolgt hauptsächlich in Anlehnung an das Investorenhandbuch des „Gewerbepark Hansa“, der Gestaltungsbroschüre „Lebensmitteldiscounter und Supermärkte: Anforderungen an ihre Gestaltung und ihr räumliches Umfeld“ der Stadt Dortmund, sowie in Anpassung an die bereits gebauten Objekte entlang des Hülshof.

Eine Durchgrünung des Parkplatzes ist mit einer Bauminsel in der Mitte der Anlage vorgesehen. Des Weiteren werden entlang der Parsevalstraße als auch der Huckarder Allee Bäume angepflanzt.

Die Fläche der im östlichen Planbereich parallel zum Hülshof verlaufenden Gastrasse wird begrünt.

Durch die Ausweisung der MI- Fläche im Süd/Westen des Plangebietes wird für diesen Bereich die Möglichkeit geschaffen, gewerbliche Nutzungen außer Gartenbaubetrieben, störende Gewerbebetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unterzubringen. Bei Realisierung einer gewerblichen Nutzung im Mischgebiet sollte die Möglichkeit der Nutzung der Stellplatzanlage des Einzelhandelsstandortes durch vorgenannte gewerbliche Nutzer geprüft werden. Die genauen zulässigen Nutzungsarten sind unter Punkt 5.1 dieser Begründung aufgeführt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung (siehe § 1 der textlichen Festsetzungen)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet im Bereich des geplanten Einzelhandelsstandortes gemäß § 11 Abs.3 BauNVO ein „Sonstiges Sondergebiet (SO) (SO^1 - Lebensmittel-Discounter - und SO^2 - Getränkemarkt -)“festgesetzt.

Aufgrund der konkreten Objektplanung werden folgenden Festsetzungen getroffen:

- Lebensmittelmarkt / maximale Verkaufsfläche 800 m^2
  Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Aktionsartikel wird auf max. 10% (80m²) begrenzt.
- Getränkemarkt mit Backcafé/ maximale Verkaufsfläche 500 m^2

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt für das Gebiet Gewerbe- und Wohnbauflächen dar, daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB im Wege der Berichtigung (Änderung Nr. 34 (B)) angepasst.
Es sind keine negativen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in Huckarde anzunehmen. Gemäß KonsultationsKreis Einzelhandel der Stadt Dortmund sind die Umsatzobergrenzen von Quartierversorgungszentren dadurch definiert, dass sie im Bereich von nahversorgungsrelevanten Sortimenten 75% des zugehörigen Kaufkraftpotenzials nicht überschreiten. Durch das geplante Bauvorhaben werden die vor genannten 75% nicht überschritten.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den süd/westlichen Planbereich (Grundstück mit der bestehenden Bebauung Huckarder Allee 19, welches mit in den Planbereich einbezogen wird) in Abstimmung mit dem Eigentümer gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt.
Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften ohne Außengastronomie sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.
Die Ausnahmen gemäß § 6 Absatz 3 sind ebenfalls nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen (siehe § 2 der textlichen Festsetzungen)

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke über die Höhe der baulichen Anlagen und über die überbaubaren Flächen definiert. Aufgrund der Lage und Baukörperstellung der Gebäude gemeinsam mit der

Stellplatzanlage wird das Grundstück größtenteils ausgefüllt, so dass auf eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Form einer Grundflächenzahl verzichtet wird.

Höhe baulicher Anlagen

Bezüglich der Gebäudehöhen werden die Attikahöhen entlang der Straßen Hülshof und Parsevalstraße festgesetzt. Höhen für die rückwärtigen, zum Parkplatz ausgerichteten Gebäudeabschlüsse werden nicht festgesetzt.

Es ergeben sich für die Bauteile entlang der Parsevalstraße und Hülshof folgende Höhen:

Oberkante Attika: ≥ 7,00 m über Gelände, max. 12,50 m über Gelände
Bezugsebene ist die Straßenhöhe, der den Gebäudeteil umgebenen Straße.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels einer Baugrenze festgelegt. Der Umfang der überbaubaren Fläche orientiert sich an der Größe der Baukörper inklusive Vordächern, zuzüglich einer angemessenen Flexibilität bei der genauen Lage des zukünftigen Gebäudes. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig. Die genaue Lage der Stellplätze ist im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

5.3 Flächen für Nebenanlagen (siehe § 3 der textlichen Festsetzungen)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Stellplätze, Müllboxen sowie eingehauste Einkaufswagenboxen zulässig. Die Errichtung von Carports und Garagen ist nicht zulässig. Anlagen, die der Versorgung des Standortes mit Elektrizität dienen (Trafo), sind ausnahmsweise auch außerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

5.4 Gestaltungsfestsetzungen (siehe § 7 der textlichen Festsetzungen)

Dachform und Dachbegrünung

Für die Gebäude ist ein leicht geneigtes Flachdach vorgesehen.
Die Dächer des Gebäudeensembles werden mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt.

Fassade

Die Fassade des Gebäudeensembles ist zum Hülshof und zur Parsevalstraße hin mit Klinker in der Farbgebung rot-rot-bunt bis rot-blau-bunt, sowie mit auflockernden Elementen aus metallischen Fassadenplatten zu gestalten. Die Fenster der Hauptfassaden zum Hülshof und zur Parsevalstraße sind in einem mit dem Klinker korrespondierenden Grauton auszuführen.

Größere geschlossene Bereiche der vor genannten Fassaden sollen mit Fassadengrün (z.B. Clematis, Jelängerjelieber o.ä.) begrünt werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mit Ausnahme der Anbringung der Firmenlogos am Gebäude (Anbringung mindestens 1,00 m unter Gebäudeoberkante) nicht zulässig. Am, dem Hülshof zugewandten Teil des Vordaches, sind Werbeanlagen in einer jeweiligen Größe bis 6,50 m² zulässig. Schaukästen und Werbeplakate sind in einer Größe von max. 5 m² je Betreiber in Nähe der jeweiligen Markteingänge oder zur Stellplatzanlage gewandt zulässig.
Darüber hinaus ist ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 7,00 m über Straßenniveau und einer Breite von 2,50 m im Einfahrtsbereich an der Huckarder Allee vorgesehen. Der Standort des Werbepylons ist im Bebauungsplan eingetragen.
Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
Größe und Lage der Werbeanlagen am Gebäude werden nach einer weiteren Beratung im Gestaltungsbeirat vor Satzungsbeschluss festgelegt.

Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Zaunanlagen sind lediglich auf den, dem Hülshof und der Parsevalstraße abgewandten Grundstücksseiten zulässig. Entlang des Hülshof und der Parsevalstraße sind Zaunanlagen nicht zulässig.

5.5 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe § 4 der textlichen Festsetzungen)

Entlang der L609 (Hülshof) ist der mit ◇6◇ im Bebauungsplan gekennzeichnete Streifen mit Ausnahme von Terrassen, Zu- und Ausgängen und Fahrradstellplätzen mit standortgerechten, flachwurzelnden Sträuchern und Stauden gemäß der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen.

Pflanzenliste:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Sambucus nigra	- Holunder
Salix caprea	- Salweide
Viburnum opulus	- Schneeball
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Hedera helix	- Efeu

Anemona nemorosa	- Buschwindröschen
Authyrium filixfemina	- Frauenfarn
Dryopteris dilatata	- Breitblättriger Wurmfarn
Milium effusum	- Flattergras
Poa nemoralis	- Hainrispengras

Deschampsia cespitosa	- Rasenschmiele
Oxalis acetosella	- Sauerklee
Luzula pilosa	- Hainsimse
Polygonatum multiflorum	- Vielblütiger Weißwurz
Viola Silvestris	- Waldveilchen
Aruncus dioicus	- Weiß- Geißblatt
Geranium sanguineum	- Blut- Storchschnabel
Filipendula ulmaria	- Mädesüß
Lamium maculatum	- Gefleckte Taubnessel
Molinia caerulea	- Pfeifengras

Die Stellplatzanlage, sowie die Grünstreifen entlang der Parsevalstraße und Huckarder Allee werden mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen z.B. Spitzahorn, Bergahorn, mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (Hochstamm) begrünt. Pro fünf Stellplätze ist ein Baum auf dem Grundstück zu pflanzen.
Die Bäume sind mit heimischen standortgerechten Bodendeckern zu unterpflanzen.
Des Weiteren wird für den zu fällenden Ahornbaum gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund eine Ersatzpflanzung in Form eines heimischen Laubbaumes I. Ordnung (StU 20-25 cm) auf dem Plangrundstück vorgenommen. Die zu fällende Kastanie wurde ausnahmsweise vorher durch Ersatzpflanzungen auf dem Stiftungsgelände der Kokerei Hansa ersetzt.

6. Erschließung

Da es sich um einen Nahversorgungsstandort für die umliegende westliche Wohnbebauung handelt erfolgt die verkehrliche Erschließung des Grundstückes über die Huckarder Allee.
Der Standort ist über die Parsevalstraße an das übergeordnete Straßennetz L609 (Hülshof) angebunden.
Um genaue Aussagen zum zukünftigen Verkehrsaufkommen und zur Belastung der Haupterschließungsstraße Huckarder Allee, sowie dem übergeordneten Straßennetz Hülshof treffen zu können, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Zusätzlich gibt es ein Schallschutzgutachten, um die Beeinträchtigungen für die umliegende Wohnbebauung zu ermitteln.

6.1 Verkehrliche Anbindung und Immissionsschutz

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Huckarder Allee. Über eine ca. 10 m breite Zufahrt gelangt der Kunde/die Kundin auf die Stellplatzanlage.
Eine fußläufige Anbindung erfolgt im Bereich der Markteingänge von Seiten des Hülshofs und es wird eine fußläufige Verbindung zu der südlich gelegenen „Alten Schmiede“ vorgesehen.

Die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters, des Getränkemarktes und des Bäckers erfolgt ebenfalls über die Huckarder Allee.

6.1.1 Verkehrsuntersuchung[1]

Durch die geplante Ansiedlung des Geschäftszentrums an der Huckarder Allee/Parsevalstraße sind verkehrliche Veränderungen im angrenzenden nach- und übergeordneten Straßennetz zu erwarten.
Daher ist zum geplanten Bauvorhaben der Nachweis einer gesicherten verkehrlichen Erschließung unter Berücksichtigung der vorhandenen und der Neuverkehrsmengen zu führen. Unter diesem Aspekt der leistungsfähigen und verkehrssicheren Anbindung des Standortes sind Aussagen zur sicheren Verkehrsabwicklung der Anbindung des Kundenparkplatzes an die Huckarder Allee, Anbindung Huckarder Allee/Parsevalstraße (K3) sowie zur Leistungsfähigkeit der beiden benachbarten lichtsignalisierten Knotenpunkte (K1= Lindberghstraße/Emscherallee (L609)/Hülshof (L609) und K2= Hülshof (L609)/ Parsevalstraße/Rohwedderstraße) im übergeordneten Straßennetz im Zuge der L609 zu treffen (an allen drei Punkten wurden Verkehrszählungen durchgeführt, um eine aktuelle Datengrundlage zu erhalten).

Die Huckarder Allee weist in den nachmittäglichen Stunden (15:00- 19:00 Uhr) eine Querschnittsbelastung von lediglich 330 Kfz/4 h auf, während die Parsevalstraße von 1.100 Kfz/4 h befahren wird. Der Hülshof weist Querschnittsbelastungen zwischen 3.750 und 4.300 Kfz/4 h auf. Der Schwerverkehrsanteil ist im nachgeordneten Netz als sehr gering zu bezeichnen; er liegt im Zuge der Parsevalstraße zwischen 2% und 4% und im Zuge der Huckarder Allee unter 1%. Im Zuge des Hülshof liegt der Schwerverkehrsanteil nachmittags bei 4%.

Für das geplante Bauvorhaben wurde – unter Zugrundelegung anerkannter Verfahren- das Kundenverkehrsaufkommen ermittelt. Dabei wurde aufgund der Lage zu den umgebenen Wohngebieten von einem Pkw- Anteil von 80% ausgegangen. Basierend auf dieser Annahme ist für den Wochenanfang von einem Kundenverkehrsaufkommen von rund 830 Kfz/24 h und Richtung und am Wochenende von rund 1.020 Kfz/24 h und Richtung auszugehen. Trotz der angenommenen ca. 12- stündigen Ladenöffnungszeiten (8:00 – 20:00 Uhr) wird der Spitzenstundenanteil mit 10% angenommen, so dass im Maximalfall mit 100 zu- und abfließenden Pkw in der Stunde vom und zum Geschäftszentrum zu rechnen ist.

Bei der Anbindung des Parkplatzes wird von den prognostizierten Verkehrsstärken in der Richtung, aus der abgebogen wird und von der Anzahl der Linksabbieger zum geplanten

[1] Verkehrskonzept zur Ansiedlung eines Lidl- Marktes in Dortmund, Huckarder Allee, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 01. März 2010

Parkplatz ausgegangen. Aufgrund der Prognosebelastung (Huckarder Allee) in Fahrtrichtung Süden und der daraus abzuleitenden Linksabbiegeverkehrsstärke ist festzustellen, dass nach RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) kein Erfordernis eines Aufstellbereiches bzw. Linksabbiegestreifens auf der Huckarder Allee besteht.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Huckarder Allee ist die Anbindung des Kundenparkplatzes unter Leistungsfähigkeitsgesichtspunkten nicht im Detail zu untersuchen. Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit erfolgt in Abhängigkeit der mittleren Wartezeit ausgedrückt durch die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes (QSV). Grundsätzlich ist eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufes an Knotenpunkten zu erreichen, dass heißt die QSV muss für alle Ströme mindestens D sein.
Nach Aussagen der Stadt ist für die heute vorhandenen lichtsignalgeregelten Knotenpunkte der Umbau zu Kreisverkehren vorgesehen, daher wurden die Knotenpunkte sowohl als Kreisverkehr als auch als signalgeregelter Knotenpunkt betrachtet.
Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung der Knotenpunkte K1 und K2 ergibt in beiden Fällen, dass trotz der erwartenden Zunahme des Verkehrs die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes an beiden Knotenpunkten eine gute bzw. ausreichende Verkehrsqualität aufweist.

Knotenpunkt	Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes QSV	
	Kreisverkehrsplatz	Signalsteuerung
K1 Hülshof/Lindberghstr./Emscher Allee	D	D
K2 Parsevalstr./Hülshof/Rohwedderstr.	B	B

Es wird angemerkt, dass sich bei einem Umbau des Knotens zu einem Kreisverkehrsplatz wesentlich geringere Wartezeiten und ein homogener Verkehrsfluss einstellen würde.

Zusammenfassend wurde im Verkehrsgutachten festgestellt, dass aus verkehrstechnischer Sicht keine Maßnahmen zur Abwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens infolge der Ansiedlung des Geschäftszentrums an der Huckarder Allee ergriffen werden müssen.

6.1.2 Luftschadstoffuntersuchung [2]

Die Ansiedlung des Einzelhandelszentrums und die damit verbundenen Veränderungen des Verkehrsaufkommens haben zur Folge, dass eine Untersuchung der Luftschadstoff-Immissionen erforderlich ist.
Zur Beurteilung der Auswirkung der Planung auf die Luftqualität im Bereich der sich anschließenden Wohnbebauung wurde das Ingenieurbüro simuPLAN beauftragt, die Stickstoffdioxid (NO_2)- und Feinstaub (PM_{10})-Immissionen mit Hilfe von

[2] VEP Hu 147- Einzelhandelsstandort Parsevalstraße -Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen im Umfeld der Planung, simuPLAN, 18.05.2010

Simulationsrechnungen zu bestimmen und anhand der Grenzwerte der 22. BImSchV zu bewerten.
Als Grundlage der Ausbreitungsberechnungen wurde eine meteorologische Zeitreihe der LANUV - Station Dortmund Eving verwendet.
Die durch den Straßenverkehr verursachten Emissionen wurden fahrstreifengenau ermittelt. Für die Emissionsberechnung wurden Emissionsfaktoren für das Jahr 2011 verwendet.

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

Zur Bestimmung der Hintergrundbelastung für die Schadstoffe PM_{10} und NO_2 wurde auf Werte zurückgegriffen, die im Rahmen der Berechnungen zum aktuellen Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Bereich „Östliches Ruhrgebiet“ [BR Arnsberg] im Auftrag des LANUV mit Hilfe von Ausbreitungsberechnungen für das Jahr 2006 ermittelt wurden.
Aufgrund verschärfter politischer Vorgaben zur Emissionsminderung ist in den nächsten Jahren von allmählich zurück gehenden Werten der Hintergrundbelastung auszugehen. Zugunsten einer Prognose zur sicheren Seite wurde im vorliegenden Fall jedoch auf eine Reduktion der Werte verzichtet.

Die Ergebnisse der Immissionsberechnung zeigen, dass die lufthygienische Belastungssituation im Untersuchungsgebiet vor allem von den auf der L 609 und der Lindberghstraße freigesetzten Emissionen geprägt wird. Aufgrund der ausreichenden Entfernung zu diesen Straßen wird jedoch an keinem Wohngebäude im Untersuchungsgebiet ein Überschreiten des Grenzwertes zum NO_2-Jahresmittel ausgewiesen.

Die höchsten NO_2-Immissionen werden an der Straßenrandbebauung der L 609 prognostiziert. Negativ wirken sich hier die relativ hohe Verkehrsbelastung sowie der geringe Abstand zur Fahrbahn aus. Dies führt zu Überschreitungen der Grenzwerte zum NO_2-Jahresmittelwert an den Aufpunkten P4 und P5 und zur Überschreitungshäufigkeit eines PM_{10}-Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ am Aufpunkt P4. Es handelt sich jedoch in beiden Fällen nicht um Wohnbebauung.
Der Kurzzeitgrenzwert für NO_2 sowie der Grenzwert zum PM_{10}-Jahresmittelwert werden im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich eingehalten.

Durch den geplanten Einzelhandelsstandort ändert sich die lufthygienische Belastungssituation an den Wohngebäuden im Untersuchungsgebiet nur unwesentlich.

Lediglich an den Gebäuden entlang des Hülshofs (L 609 südlich der Parsevalstraße)

verschlechtert sich die Luftqualität aufgrund des durchlüftungsmindernden Effektes der neuen Gebäude leicht, was zu einer Überschreitung des Grenzwertes des PM_{10}-Tagesmittelwertes am Aufpunkt P5 führt.

Der Kurzzeitgrenzwert für NO_2 sowie der Grenzwert zum PM_{10}-Jahresmittelwert werden auch im Planfall im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich eingehalten.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass sich die Immissionssituation im Untersuchungsgebiet infolge der kontinuierlichen Modernisierung der Fahrzeugflotte hin zu Fahrzeugen mit verbesserter Abgasreinigung und hieraus resultierenden geringeren Emissionen gegenüber dem untersuchten Planfall 2011 stetig verbessern wird.

Diese Entwicklung hat zur Folge, dass die verkehrsbedingten Zusatzimmissionen bei gleichbleibender Verkehrsbelastung im Lauf der Zeit sinken werden.

Zudem wurde im Sinne einer Abschätzung zur sicheren Seite in Absprache mit der Stadt Dortmund für die Emissionsberechnung DTV_W -Werte (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke gemittelt über *alle Werktage* des Jahres) verwendet. Hinzu kommt, dass bereits Fahrzeuge > 2,8 t als schwere Nutzfahrzeuge - mit den entsprechend hohen Emissionsfaktoren - angesehen wurden. Die tatsächlich zu erwartenden Verkehrsmengen und die hierdurch verursachten Schadstoffemissionen und -immissionen werden dementsprechend geringer ausfallen.

Da infolge der Planung keine relevante Verschlechterung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet zu verzeichnen ist, bestehen aus lufthygienischer Sicht gegenüber dem Vorhaben keine Hindernisse.

6.1.3 Geräuschimmissionsuntersuchung[3]

Die Geräuschimmissions- Untersuchung umfasst die Untersuchung zum gewerblichen Schallschutz nach TA Lärm, sowie zum Verkehrslärm auf der Huckarder Allee und der Parsevalstraße gem. DIN 18005 und 16. BImSchV. Bei den Untersuchungen werden die Öffnungszeiten für beide Märkte mit 8:00 – 20:00 Uhr, sowie die Anlieferung (Lidl) im Tageszeitraum zwischen 6.00 – 22.00 Uhr mit 3 Lkw-Anlieferungen angenommen. Des Weiteren wurden die Angaben des Kunden- PKW- Aufkommens aus dem Verkehrsgutachten mit 1.050 Kfz/Tag angesetzt.
Als Schallschutzmaßnahme wird die Anlieferung des Lidl Marktes parallel zur Huckarder Allee bis zum südlichen Gebäudeabschluss eingehaust, jedoch nach vorne zur

[3] Geräuschimmissions- Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Hu 147, Neubau eines Discounters und eines Getränkemarktes mit Bäckerei, Huckarder Allee 21-27 in 44369 Dortmund, ITAB, 12.05.2010

Parkplatzseite offen gestaltet. Die Einkaufswagen müssen in Sammelboxen untergebracht werden. Die Umfassungsbauteile der Boxen sind an den Seitenwänden sowie im Dachbereich geschlossen auszuführen und dürfen nur zum Markt hin geöffnet sein. Für eine Anordnung der Kühlaggregate (Discounter und Getränkemarkt) ist ein höchstzulässiger Schallleistungspegel von je $L_w \leq 70$ dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie DIN 45681 zu berücksichtigen. Der Parkplatz ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag auszuführen.

Weiterhin kommt das Schallschutzgutachten zu folgender Beurteilung:

An den Wohnhäusern Huckarder Allee 17 und 34 bis 44 werden die Geräuschimmissions-Richtwerte nach TA- Lärm für Allgemeines Wohngebiet (WA) von tagsüber 55 dB(A) nicht überschritten.

Am Wohnhaus Huckarder Allee 19 (Nordseite) wird der Geräuschimmissions- Richtwert nach TA Lärm für Mischgebiet (MI) von tagsüber 60 dB(A) eingehalten.

Bezogen auf das Wohngebäude 'Huckarder Allee 19' (innerhalb des B-Plangebietes) zeigen die Berechnungsergebnisse, dass an der zum Betrieb des LIDL-Marktes hin orientierte Fassade (IP04) der vorgegebene Geräuschimmissions-Richtwert für Mischgebiet von 60 dB(A) eingehalten wird.
Bezogen auf die nicht unmittelbar betroffenen West- und Ostfassaden (IP03 und IP03a) zeigen die Berechnungen, dass die vorgegebenen Geräuschimmissions-Richtwerte für Mischgebiet um mindestens 7 dB(A) unterschritten werden.

Bezogen auf den Nachtzeitraum ergeben sich am Wohnhaus 'Huckarder Allee 19' Richtwert-Unterschreitungen für Mischgebiet von mindestens 15 dB(A).

In Bezug auf die vorhandene Belastung der Veranstaltungshalle Alte Schmiede einschließlich der Stellplätze ist anzumerken, dass von hier ausgehende Geräuschimmissionen die Richtwerte der TA Lärm für WA- Gebiete bereits heute und auch in Zukunft an den Gebäuden Huckarder Allee Nr. 17 und Nr. 19 nicht überschreiten dürfen.

Im Hinblick auf die Zusatzverkehre auf der Huckarder Allee und der Parsevalstraße erfolgt folgende Beurteilung:
Die Berechnungen zum Verkehrslärm zeigen, dass sich bereits im Bestand Überschreitungen der Grenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an den Immissionspunkten IP05a (Huckarder Allee 29), IP10 (Huckarder Allee 44) und IP13 (Parsevalstr. 127a) um bis zu 0,8 dB(A) ergeben. Durch den Zusatzverkehr erhöht sich die Überschreitung des Grenzwertes am kritischen Immissionsort IP10 um weitere, subjektiv nicht wahrnehmbare 0,8 dB(A). Der Grenzwert wird an den übrigen Immissionspunkten im

Analyse- und im Prognosefall, auch unter Berücksichtigung des Zusatzverkehrs durch die Handelsbetriebe eingehalten. Die Geräuschimmissionen, resultierend aus dem Zusatzverkehr der Handelsansiedlung verursachen an den nächstgelegenen Wohnhäusern weder eine erstmalige Überschreitung der Grenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), noch ergeben sich rechnerische Erhöhungen von mehr als 3 dB(A), so dass die Zusatzbelastung als unkritisch zu bewerten ist.
Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden an allen der Straße zugewandten im Allgemeinen Wohngebiet befindlichen Immissionsorte um bis zu 4,8 dB(A) im Bestand überschritten. Durch den Zusatzverkehr ergeben sich maximale Erhöhungen der Beurteilungspegel von bis zu 2,3 dB(A). An der Mehrzahl der Gebäude betragen die Erhöhungen aber weniger als 1 dB(A).
Die Erhöhungen betreffen nur den Tageszeitraum. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden eingehalten. Es ergeben sich in Zukunft maximale Pegel von 60 dB(A). Es ist daher davon auszugehen, dass die erforderlichen Innenschallpegel bereits durch die vorhandenen Fenster eingehalten werden können. Insgesamt werden die zusätzlichen Belastungen daher für noch vertretbar gehalten.

Eine andere Erschließung des Einzelhandelsstandortes, die zu einer geringeren Belastung der Wohnhäuser führen würde (z.B. direkt an den Hülshof) ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich.
Ebenso ist die Errichtung eines aktiven Lärmschutzes bereits aufgrund der Erschließung der Gebäude von der Huckarder Allee nicht möglich. Um einen Vollschutz zu erreichen, müssten Wände in etwa die Höhe des zu schützenden Obergeschosses haben. Eine aktive Maßnahme würde eine erhebliche Trennwirkung entfalten und ist daher auch aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.

Bezogen auf das im Bebauungsplan befindliche Wohngebäude 'Huckarder Allee 19' (IP03 / MI) ist anzumerken, dass hier die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Tages- und Nachtzeitraum nicht überschritten werden.

Voraussetzung für die Einhaltung der Geräuschimmissions-Richtwerte sind folgende Schallschutzmaßnahmen, die bei der Ausführung zu berücksichtigen sind:

a) Warenanlieferung und Verladetätigkeit / Einhausung der Lkw-Anlieferung
Sämtliche Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten dürfen nur im Tageszeitraum in der Zeit zwischen 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgen.
Der Bereich der Anlieferung ist abgesehen von der Einfahrtsöffnung vollständig geschlossen einzuhausen. Für die Wände und die Dachfläche der Einhausung ist ein bewertetes Schalldämm-Maß von erf. R'w > 20dB(A) sicherzustellen.

b) Pkw-Fahrbewegungen / Parkplatz
Die Pkw-Fahrbewegungen der Kunden und Mitarbeiter auf dem Betriebsgrundstück erfolgen im Tageszeitraum zwischen 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr. Nach 20:00 Uhr sind nur noch die Abfahrten von Kunden und Mitarbeitern der Handelsbetriebe zulässig. Im Nachtzeitraum (nach 22:00 Uhr) sind Pkw- Fahrbewegungen auf dem Parkplatz nicht zulässig.
Der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbare Bereich ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen, um Klappergeräusche von Einkaufswagen zu vermeiden. Die Stellplätze selbst sind hiervon ausgenommen.
Als ebener Fahrbahnbelag gelten z.B. Asphaltbeläge oder glattes Pflaster (Pflaster ohne Fase).

c) Einkaufswagen/Sammelboxen
Die Einkaufswagen müssen in Sammelboxen untergebracht werden. Die Umfassungsbauteile der Boxen sind an den Seitenwänden sowie im Dachbereich geschlossen auszuführen und dürfen nur zum Markt hin geöffnet sein.

d) Kühlaggregate
Für eine Anordnung der Kühlaggregate (Discounter und Getränkemarkt) ist ein höchstzulässiger Schallleistungspegel von je $L_w \leq 70$ dB(A) (einzeltonfrei) gemäß Definition der Richtlinie DIN 45681 zu berücksichtigen.

6.2 **Ruhender Verkehr** (siehe § 3 der textlichen Festsetzungen)

Es sind insgesamt 53 Stellplätze innerhalb des Sondergebietes für das Einzelhandelsensemble geplant. Davon sind zwei Stellplätze für Menschen mit Behinderungen und zwei Stellplätze für Eltern/Kind vorgesehen. Drei der Stellplätze stehen für den Cafébetrieb zur Verfügung. Ebenso werden in zentraler Lage zu den Markteingängen insgesamt mindestens 15 Fahrradstellplätze festgesetzt. Bei den Abstellmöglichkeiten für die Fahrräder wird darauf geachtet, dass Anlehnbügel verwendet werden. Fahrradstellplätze für die Mitarbeiter werden im Lager der jeweiligen Betreiber zur Verfügung gestellt.

Die Stellplatzanlage kann während der Öffnungszeiten von den Kunden genutzt werden, nach Geschäftsschluss wird die Stellplatzanlage mittels einer Schrankenanlage geschlossen.

Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten überbaubaren bzw. mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Parsevalstraße/Hülshof/Lindberghstraße wird von der Buslinie 410 befahren. Nach Rücksprache mit der Stadt sind keine zusätzlichen Haltestellen in dem Bereich geplant, auch wenn die Abstände teilweise größer sind.
Etwas weiter in westlicher Richtung, im Bereich zwischen der Lilienthal- und Zeppelinstraße befindet sich eine oberirdische U- Bahnstation der U47, Haltepunkt Parsevalstraße.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe § 6 der textlichen Festsetzungen)

Die im Bebauungsplan mit „A“ gekennzeichnete Fläche an der östlichen Grundstücksgrenze wird mit einem Leitungsrecht für die Ruhrgas AG belastet (im Bebauungsplan Hu126/1 mit „F“ gekennzeichnet).

Die mit „B“ gekennzeichnete, an der südlichen Grundstücksgrenze zum Haus Huckarder Allee Nr. 19 (Flurstück 551) gelegene Fläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht für die Eigentümer des vorgenannten Hauses (Flurstück 551) belastet.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Gas, Wasser, Strom

Die Gas-, Wasser-, und Stromversorgung des Gebietes wird durch den Anschluss an die vorhandenen Netze in der Parsevalstraße, Huckarder Allee und Hülshof sichergestellt. Die Dimensionierung wird mit der „Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH“ (DEW 21) abgeklärt (siehe auch Energiekonzept unter Punkt 8.3).

Sollten sich Leitungen im Gehwegsbereich entlang der Huckarder Allee speziell im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt befinden, so wird, um Beschädigungen zu vermeiden in den Ausschreibungen darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Einfahrt dieser Umstand einschließlich Leitungssicherung zu berücksichtigen ist.

7.2 Schmutzwasser

Im Zuge der Baureifmachung der Grundstücke der ehemaligen Zeche Hansa, die im Jahr 1995 im Auftrage der ehemals Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Dortmund, heute NRW Urban vorgenommen worden ist, wurden neue Entwässerungskanäle verlegt, sowie Abzweige auf die vermarktbaren Grundstücke. Ein Entwässerungsstrang bzw. Abzweig führt vom Mischwasserkanal (Ø900) im Hülshof im Osten auf das Plangebiet. Das Schmutzwasser wird daher in den vorhandenen Mischwasserkanal im Hülshof eingeleitet. Die Anbindung erfolgt in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund.

7.3 Niederschlagswasser

Da ein großer Teil der Fläche des Plangebietes bisher nicht bebaut war greifen die Anforderungen des § 51a LWG (Landeswassergesetz), jedoch ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse im Bezug auf nicht möglich. Bereits im Bebauungsplan Hu 126/1 wurde festgesetzt, dass die Versickerung von gefassten Oberflächenwasser aufgrund der Gefährdung des Grundwassers durch die Erhöhung der Schadstoffmobilität auszuschließen ist. Verkehrs-, Lager- und Parkplätze sind mit einer „dichten“ Abdeckung (Asphalt, Verbundsteinpflaster o.ä.) weitestgehend wasserundurchlässig auszubilden. Dies wird durch die Angaben im Altlastengutachten[5], welches zu dem jetzigen Bauvorhaben angefertigt worden ist, bestätigt.

Nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt darf die Einleitung des Niederschlagswassers mit maximal 45 l/s in den Kanal erfolgen. Aufgrund der Größe der versiegelten Fläche ist der Bau einer Entwässerungsanlage zur Drosselung des einzuleitenden Niederschlagswassers notwendig. Die Art und Ausführung der Drosselungsanlage wird im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Zur weiteren Minimierung von Abflussspitzen und dem Abflussvolumen werden die Dächer der beiden Gebäude mit einem Gründach ausgeführt.

7.4 Überflutungsnachweis

Für das Plangebiet muss ein Überflutungsschutz nach DIN EN 752 für ein 30-jähriges Regenereignis nachgewiesen werden. Dies wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Absprache mit dem Tiefbauamt durchgeführt.

8. Umweltbelange

8.1 Boden, Altlasten und (siehe § 5 der textlichen Festsetzungen)

Für das Plangebiet ist in der Karte der Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund (Stand: September 2004) für die östlichen Flurstücke 553,1153,1154 und 1155 (städtische Grundstücke und Grundstücke NRW Urban) eine Kennzeichnung als Zeche (ehemalige Schachtanlage Hansa) vorhanden.

Die Landesentwicklungsgesellschaft LEG, heute NRW Urban, hat um 1995 den Altstandort bau- und altlastentechnisch aufbereitet und für eine gewerbliche Folgenutzung baureif gemacht. Die Fläche ist bis ca. 1,80m unter Benutzerebene abgetragen, bautechnisch

[4] Rückbau- und Verwertungskonzept, orientierende Bodenuntersuchung, Huckarder Allee 21-27 in Dortmund- Huckarde, Ingenieurgesellschaft Mull & Partner, März 2010

[5] Rückbau- und Verwertungskonzept, orientierende Bodenuntersuchung, Huckarder Allee 21-27 in Dortmund- Huckarde, Ingenieurgesellschaft Mull & Partner, März 2010

aufbereitet und nachverdichtet worden. Der Wiedereinbau bis zur Aufbereitungsebene erfolgte mit sortiertem, gebrochenem Material.

Auffüllungen sind auf dem gesamten Plangebiet flächendeckend mit einer Stärke von 0,50-3,10m vorzufinden. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um organoleptisch unauffällige Sande und Schluffe mit unterschiedlichen tonigen und kiesigen Anteilen sowie anthropogenen Beimengungen wie Schlacke, Abraum, Ziegelbruch und Kohlestücke.
Die unterlagerten natürlichen Schichten bestehen aus einem grauen bis (hell-)braunen Schluff (Lösslehm).
Die für die abfalltechnische Beurteilung herangezogenen Bodenmischproben sind aufgrund der PAK- Gehalte als ≤ Z2 Material (Dortmunder Liste) einzustufen. Im Fall einer Deponierung des Bodens ist das Material aufgrund der erhöhten organischen Anteile (TOC, Glühverlust) zunächst in Deponieklasse DK III einzustufen. Es ist jedoch aufgrund der Zusammensetzung der Auffüllungen davon auszugehen, dass der erhöhte Kohlenstoffanteil auf Kohle- Beimengungen zurückzuführen ist. Der Gutachter empfiehlt daher zur Abklärung eine Untersuchung auf deponierelevante organische Anteile (z.B. Prüfung auf Atmungsaktivität).

Grundwasser wurde in Tiefen zwischen 2,30 und 3,30m unter Gelände festgestellt. Deutliche Vernässungen an der Oberfläche der LEG Teilflächen deuten auf eine geringe Durchlässigkeit des oberflächennahen Bodens hin.

Altlastentechnische Betrachtung: Vergleich mit Prüfwerten der BBodSchV

Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzungsart Gewerbe
Ein orientierender Vergleich mit Prüfwerten der BBodSchV für den Direktkontakt Boden-Mensch (Nutzungsart Industrie- und Gewerbegrundstücke) ergab keine Überschreitung der Prüfwerte.

Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze
Es ist keine Nutzung der Fläche als Acker- oder Grünland geplant. Aus dieser Sicht ist eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden- Nutzpflanze nicht abzuleiten.

Wirkungspfad Boden-Grundwasser
Im Vergleich zu den orientierend herangezogenen Prüfwerten der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist bei den 4 untersuchten Mischproben eine Überschreitung es Prüfwertes für Fluorid zu verzeichnen. Derzeit kann eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Fluoride nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Aufgrund der weitgehenden Versiegelung der Geländeoberfläche des Plangrundstückes ist von einer deutlichen Minimierung der Sickerwasserneubildung auszugehen.

Lediglich im Bereich der geplanten Grünflächen ist eine Mobilisierung von Fluoriden in den Untergrund weiterhin nicht auszuschließen. Daher ist vorsorglich für diese Bereiche ein Auskoffern der Auffüllungen zu empfehlen oder alternativ eine Untersuchung und Beurteilung der Auffüllungen anhand von Einzelproben im Bereich der geplanten Grünflächen auf Fluorid.

Des Weiteren setzt schon der Bebauungsplan Hu 126/1 Folgendes fest, was in den VEP Hu 147 übernommen wird:

1. Die Versickerung von gefasstem Oberflächenwasser über Sickerschächte,- rigolen o.ä. ist aufgrund der Gefährdung des Grundwassers durch die Erhöhung der Schadstoffmobilität auszuschließen. Die vollständige Ab- und Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Vorflut ist sicherzustellen.
2. Das Grundwasser ist für eine Trink- und Brauchwassernutzung ungeeignet. Es gelten die wasserrechtlichen Bestimmungen.
3. In Freiflächenbereichen ist grundsätzlich ein mindestens 0,70m mächtiger Auftrag von Vegetationsboden (Lehm, Oberboden) ab der Aufbereitungsebene vorzusehen.
4. Verkehrs-, Lager- und Parkplätze sind mit einer „dichten“ Abdeckung (Asphalt, Verbundsteinpflaster o.ä.) weitgehend wasserundurchlässig auszubilden.
5. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in einem Kanal- oder Leitungsbett aus sauberem Bodenmaterial zu verlegen. Die Kanaltrassen, die tiefer als die Abtragsebene liegen, sind bis zur Kanalsohle und Kanalbett aufzubereiten und mittels Signalschicht (z.B. Geotextilien) sichtbar von den nicht aufbereiteten Bodenpartien zu trennen.

8.2 Artenschutz[6]

Einführung

Im Rahmen der Vorprüfung ist zu recherchieren, ob die europäischen Vorgaben zum Artenschutz, die u. a. durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG vom 1.3.2010 in nationales Recht umgesetzt worden sind, eingehalten werden. Demnach ist im Anwendungsbereich genehmigungspflichtiger Vorhaben, d.h. sämtlicher Planungs- und Zulassungsverfahren, zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden. Auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans HU 147 sind daher die folgenden artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden und zwar für alle Tier- und Pflanzenarten, die in NRW als sog. ´Planungsrelevante Arten´ bezeichnet werden. Die gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG relevanten Zugriffsverbote sind:

- Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
- Erhebliche Störung der lokalen Population,
- Tötung oder Beschädigung von Individuen und ihrer Entwicklungsformen sowie
- Beschädigung/Zerstörung von Pflanzen/Pflanzenstandorten

Weitere in NRW vorkommende, nicht als planungsrelevant eingestufte Vogelarten unterliegen zwar ebenfalls dem Schutzregime des § 44 BNatSchG, werden aber nicht artenschutzrechtlich behandelt. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustands bei Eingriffen nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird (s. *KIEL* 2007).

Liste der geschützten Arten in NRW

Im MTB 4410 sind insgesamt 50 planungsrelevante Tierarten, die sich aus 10 Fledermausarten, 35 Vogelarten sowie 5 Amphibien- und Reptilienarten zusammensetzen (Pflanzenarten kommen nicht vor) potenziell vorhanden.

Dazu gehören:

- Breitflügelfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, ;Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr und Zweifarbfledermaus;
- Baumfalke, Beutelmeise, Eisvogel, Feldschwirl, Flussregenpfeifer, Gartenrotschwanz, Graureiher, Habicht, Kiebitz, Kleinspecht, Kormoran, Krickente, Lachmöwe, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Nachtigall, Pirol, Rauchschwalbe, Rebhuhn, Rohrweihe, Saatkrähe, Schleiereule, Schnatterente, Sperber, Steinkauz, Sturmmöwe, Tafelente, Teichrohrsänger, Turmfalke, Turteltaube, Waldkauz, Wanderfalke, Wasserralle, Wiesenpieper und Zwergtaucher

[6] Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den geplanten Einzelhandelsstandort „ Huckarder Allee 21-27“ im Rahmen des B-Planes VEP Hu 147 in Dortmund- Huckarde, Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, 17.05.2010

• Geburtshelferkröte, Kreuzkröte, Kleiner Wasserfrosch und Kammmolch;
• Zauneidechse.

Diese hier aufgezeigten Arten müssen nicht zwangsläufig auch im Plangebiet vorkommen, da in diesem sehr kleinen Landschaftsausschnitt nur ein Teil der im Messtischblatt auftretenden Lebensräume vorhanden ist.
Nachfolgend werden daher solche Arten ausgesondert und nicht weiter betrachtet, die mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen. Damit ist gemeint, dass es für diese Arten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte keine Funktion hat und auch nicht regelmäßig und obligatorisch zur Nahrungsaufnahme aufgesucht wird oder durchflogen bzw. durchwandert werden muss (z. B. bei Teilsiedlern oder während der Zugzeit). Dies gilt gerade bei mobilen Artengruppen wie Vögeln und Fledermäusen auch dann, wenn sie im Gebiet nur sehr selten und höchstens kurzzeitig als Gäste (Nahrungsgast, Durchzügler) erwartet werden.

Die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens im Untersuchungsgebiet wird anhand der Lebensraumansprüche, Verbreitungsmuster und Verhaltensweisen, der regionalen Verbreitung sowie der Gebietsausstattung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (Lärm, optische Störungen v.a. durch Menschen, Prädation und Störung v.a. durch Hunde und Katzen, Entsorgung von Gartenabfällen, Mahd) abgeschätzt. Im Sinne einer „worst-case“ Betrachtung werden Arten im Zweifel aber als vorkommend betrachtet.

<u>Vögel</u>
Vorkommen vom Kleinspecht sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung aufgrund des Fehlens auch kleinerer Wälder nahezu ausgeschlossen. Die Art besitzt zwar teilweise große Aktionsräume, potentielle Bruthabitate befinden sich aber erst in fast einem Kilometer Entfernung (z.B. Waldgebiet nordwestlich Huckarde).

Ebenfalls durch das Fehlen von Waldflächen in Verbindung mit einer abwechslungsreichen, gehölzreichen Kulturlandschaft und teils auch aufgrund der vorhandenen Störungen können Bruten von Baumfalke und Habicht praktisch ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für den Mäusebussard; dieser ist - so wie auch die Rohrweihe - auf offene Agrarlandschaften als Nahrungsraum angewiesen.
Turm- und Wanderfalken sowie der Sperber treten dagegen auch im Siedlungsbereich auf. Von den beiden Falkenarten werden dort Brutplätze in Nischen und Halbhöhlen an Gebäuden (z.B. an Hochhäuser, Scheunen, Ruinen bzw. hohen Kühltürmen, Schornsteinen, Kirchen) ausgewählt. Während der Turmfalke als Jagdrevier Flächen mit niedriger Vegetation wie Dauergrünland, Äcker und Brachen aufsucht, benötigt der Wanderfalke einen freien Luftraum mit einem ausreichenden Angebot an Vögeln. Ein Vorkommen dieser Arten erscheint eher unwahrscheinlich.

Der Sperber kommt ebenfalls im Siedlungsbereich vor und zwar in mit Fichten bestandenen Parkanlagen und dichten Laubgehölzen. Fichtenbestände existieren im Plangebiet nicht und ein Horst konnte während der frühzeitigen Frühjahrsbegehung mit erst spärlichem Belaubungsgrad nicht nachgewiesen werden.

Ein weitere Siedlungsart ist die Mehlschwalbe, die ihre Lehmnester an den Außenwänden großer, mehrstöckiger Gebäude an der Dachunterkante, in Giebel-, Balkon- und Fensternischen oder unter Mauervorsprüngen anbringt. Derartige Nester sind während der Kartierung nicht entdeckt worden.

Auf geeignete Baumgruppen zur Bildung von Brutkolonien ist auch die Saatkrähe angewiesen und daher auszuschließen.

An die Strukturen der bäuerlichen Kulturlandschaft gebunden ist u.a. die Rauchschwalbe, die als Charakterart einer extensiv genutzten, bäuerlichen Kulturlandschaft angesehen werden kann und deren Besiedlungsdichte mit zunehmender Verstädterung geringer wird. Ebenfalls eine Art der offenen bis halboffenen Landschaften mit einem Wechsel aus Agrar- und Gehölzflächen ist die Turteltaube, während das Rebhuhn auch kleinräumig strukturierte Kulturlandschaften besiedelt. Die Steinkäuze besiedeln offene und grünlandreiche Landschaftsteile mit einem guten Höhlenangebot mit Jagdgebieten aus kurzrasigen Viehweiden sowie Streuobstgärten.
Feuchtere Bereiche benötigt der Wiesenpieper mit offenen, baum- und straucharmen Flächen, während der Feldschwirl gebüschreiche, feuchte Extensivgrünländer und auch größere Ruderalfluren bevorzugt. Der Kiebitz wiederum ist auf offene Agrarlandschaften als Brut- und Nahrungsraum angewiesen.
Aufgrund dieser an die Kulturlandschaft gebundenen Lebensraumansprüche sind die hier genannten Arten im Plangebiet nicht zu erwarten.

Schleiereule und Waldkauz leben als Kulturfolger in halboffenen Landschaften bzw. reich strukturierten Kulturlandschaften mit gutem Nahrungsangebot und Kontakt zu menschlichen Siedlungsbereichen. Als Nistplatz und Tagesruhesitz werden störungsarme, dunkle, geräumige Nischen in Gebäuden und beim Waldkauz ein gutes Angebot an Höhlen benötigt. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet allenfalls bedingt gegeben. Zur Nahrungssuche spielt das Plangebiet aufgrund der sehr geringen Größe keine besondere Rolle, da die Jagdreviere sehr groß sind und Flächen von bis zu 100 ha umfassen können. Ein Vorkommen dieser beiden Eulenarten erscheint eher unwahrscheinlich.

Das Fehlen von Grünland in Kombination mit den vorhandenen Störungen insbesondere durch Katzen führt dazu, dass auch ein Vorkommen von der Nachtigall im Plangebiet eher auszuschließen ist.

Pirol und Gartenrotschwanz sind so seltene Arten des westfälischen Tieflandes, dass alleine aus diesem Grund ein Vorkommen im Plangebiet extrem unwahrscheinlich ist.
Trotz ihrer sehr unterschiedlichen Habitatansprüche dürften darüber hinaus bei beiden Arten die vorhandenen Störungen in Kombination mit der kleinflächigen und schlechten Ausbildung ihres Lebensraums (Wälder und Gehölze feuchter bis nasser Standorte bzw. Dorf- und Heidelandschaft) eine Besiedlung auch angrenzender Flächen verhindern.

Im Plangebiet selbst fehlen Gewässer und damit Brutmöglichkeiten für Wasservögel i.w.S. Damit können brütende bzw. nahrungssuchende Individuen von Beutelmeise, Graureiher, Eisvogel, Krickente, Schnatterente, Tafelente, Kormoran und Wasserralle, aber auch Teichrohrsänger, Flussregenpfeifer, Sturmmöwe, Lachmöwe und Zwergtaucher ausgeschlossen werden.

Amphibien

Damit sind auch keine Fortpflanzungsmöglichkeiten für Geburtshelferkröte, Kreuzkröte, Kleiner Wasserfrosch und Kammmolch vorhanden. Da von den an das Plangebiet angrenzenden Flächen ebenfalls keine stehenden Kleingewässer bekannt sind und das Plangebiet durch Straßen stark isoliert ist, kann für das Plangebiet auch keine Bedeutung als Landlebensraum angenommen werden.

Reptilien

Von der Zauneidechse bevorzugt werden Standorte mit lockeren, sandigen Substraten und einer ausreichenden Bodenfeuchte. Als Sekundärstandorte werden oftmals auch vom Menschen geschaffene Lebensräume wie z.B. sonnenexponierte Dämme genutzt. Derartige Strukturen sind allerdings im Plangebiet nicht vorhanden, so dass diese Art ausgeschlossen werden kann.

Fledermäuse

Von den Fledermausarten Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Kleiner Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Braunes Langohr, Zweifarbfledermaus sind im Plangebiet weder Quartiere zu erwarten noch werden die Arten hier als regelmäßige Nahrungsgäste eingestuft. Auch existieren hier keine als Leitlinien geeignete, linienhafte und weit über das Plangebiet hinausreichenden Gehölzstrukturen, die sie als Flugstraße nutzen könnten. Durch das geplante Vorhaben ist daher keine Funktionsbeeinträchtigung für diese Arten zu erwarten.

Die Breitflügelfledermaus, der Große Abendsegler und die Zwergfledermaus sind teils weit verbreitete Arten, die auch mitten in der Stadt bzw. den Stadtteilen Dortmunds auftreten können. Auch am Stadtrand über Wiesen und Feldern wurden der Große Abendsegler, die Zwerg- und die Breitflügelfledermaus (selten) beobachtet (*DETTMAR & HAMANN 1995*).

Folgende Bereiche werden dabei zeitweise zur Jagd genutzt:
- Parkanlagen und parkähnliche Strukturen (Zwerg- und Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler),
- Gärten (Zwerg- und Breitflügelfledermaus),
- begrünte Halden, damit also auch Industriebrachen (Großer Abendsegler, Zwergfledermaus u.a.) sowie
- Laternen (Zwergfledermaus und wahrscheinlich Breitflügelfledermaus).

Vor diesem Hintergrund spielt das Plangebiet als Jagdhabitat eine gewisse Rolle.

Während der Große Abendsegler Baumhöhlen lediglich als Winterquartier nutzt (in NRW sind Wochenstuben eine Ausnahmeerscheinung), suchen Zwerg- und Breitflügelfledermaus als typische Gebäudefledermäuse Spaltenverstecke an und in Gebäuden, seltener auch Baumquartiere und Nistkästen als Winter- und auch als Sommerquartier auf.
Eine Nutzung der beiden baufälligen Gebäude ist nach Angaben des Umweltamtes der Stadt Dortmund unwahrscheinlich, kann aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, so dass beim Abbruch der Gebäude auch ein Verlust von Wochenstuben bzw. Sommerquartieren der Zwerg- und der Breitflügelfledermaus potenziell nicht auszuschließen ist, da beide Arten ausgesprochen orts- und quartiertreu sind.

Zur Vermeidung etwaiger Beeinträchtigungen sollte der Abbruch der Gebäude im Frühjahr (möglichst Mai) vor dem Bezug der Wochenstuben oder aber zusammen mit dem Fällen der Bäume ab Ende August bis höchstens Ende September erfolgen, da dann noch keine Winterquartiere bezogen sind. Darüber hinaus sind mehrere Fledermauskästen an Gebäuden zu installieren und eine Dachbegrünung mit einer möglichst kräuterreichen Saatmischung anzulegen.

Um auch potenzielle Beeinträchtigungen von Vogelarten auszuschließen, sollte die Baufeldräumung ebenfalls nur ab Anfang September bis Mitte März durchgeführt werden, da in dieser Zeit auf den betroffenen Flächen keine Nester bestehen, Bruten stattfinden oder Junge aufgezogen werden.

8.3 Flora und Fauna

8.3.1 Flora

Das Plangebiet ist momentan weitestgehend unversiegelt und stellt im östlichen Bereich eine Brachfläche dar. Das Gartenland rückwärtig der beiden Wohnhäuser an der Huckarder Allee ist ebenfalls eine brachliegende Fläche.
Das Gelände ist mit typischen Pflanzen und Gehölzen brachliegender Flächen wie z.B. Holunder, Birke und Brombeere bewachsen.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Ahorn- und ein Kastanienbaum, die aufgrund ihrer Größe unter die Baumschutzsatzung fallen, wobei die Kastanie im Bebauungsplan Hu 126/1 als zu erhaltener Baum festgesetzt ist. Da eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes unter Einbeziehung der Kastanie nicht möglich ist, wurde von Seiten der Umweltbehörde eine Zustimmung zur Fällung des Kastanienbaumes in Aussicht gestellt. Die Festsetzung für den Kastanienbaum im Bebauungplan Hu 126/ 1 soll im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Hu 147 aufgehoben werden. Als Ersatzpflanzungen für die Kastanie mit einem Stammumfang von 360cm werden gemäß Baumschutzsatzung 4 heimische Laubbäume I. Ordnung festgelegt. Ausnahmsweise wurden bereits im Vorfeld Ersatzpflanzungen auf dem Stiftungsgelände der Kokerei Hansa für die Kastanie vorgenommen. Da hier von Seiten des zuständigen Landschaftsarchitekten Bäume II. Ordnung (Mehlbeere) vorgesehen sind, werden statt der vorgenannten 4 Bäume I. Ordnung, 6 Bäume II. Ordnung angepflanzt. Die Maßnahme ist mit der zuständigen Umweltbehörde abgestimmt worden.
Die Ersatzpflanzung für den zu fällenden Ahornbaum mit einem Stammumfang von 110cm wird gemäß Baumschutzsatzung mit einem heimischen Laubbaum I. Ordnung angegeben und auf dem Grundstück des Einzelhandelsstandortes angepflanzt.
In der Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)[7] wird das Schutzgut Pflanzen im Hinblick auf die Belastbarkeit und Empfindlichkeit mit mittel bewertet. Das Schutzgut Landschaft/ Ortsbild verfügt mit Ausnahme der alten Kastanie über keine besonders hervorzuhebenden Elemente, kann aber durch die vorhandenen Solitärgehölze als anreichernde Elemente profitieren. Im Hinblick auf die Empfindlichkeit und Belastbarkeit wird das Schutzgut Landschaft/Ortsbild mit einer mittleren bis geringen Bewertung belegt.
Die Auswirkungen durch weitere Vegetationsverluste, neben dem Verlust der Kastanie (ca. 80% der Fläche nach Herstellung des Einzelhandelsstandortes ist durch künstliche Materialien bestimmt bzw. versiegelt) können durch eine extensive Dachbegrünung verringert werden.

8.3.2 Fauna

Gemäß Vorprüfung des Einzelfalles ist aus Sicht des Artenschutzes nach bisherigem Kenntnisstand aufgrund der Größe (zu kleine Fläche), Lage (isoliert durch umgebende Straßen) und die Nutzung durch Menschen und Hunde, die zu Störungen führen, nicht mit streng oder besonders geschützten Arten zu rechnen.
Ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen in der Kastanie oder in den leerstehenden Gebäuden bleibt jedoch ungeklärt. Nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde wird dies jedoch für unwahrscheinlich gehalten.

[7] Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den geplanten Einzelhandelsstandort „ Huckarder Allee 21-27“ im Rahmen des B-Planes VEP Hu 147 in Dortmund- Huckarde, Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, 17.05.2010

Damit keine Beeinträchtigungen aufkommen, soll der Abbruch der Häuser im Frühjahr (möglichst Mai) vor Bezug der Wochenstuben und die Fällung der Bäume ab Mitte August bis höchstens Ende September, bevor die Fledermäuse ihre Winterquartiere beziehen, erfolgen.

8.4 Energiekonzept

Im Hinblick auf die Energieeffizienz wird eine 10%- ige Unterschreitung des maximal zulässigen Primärenergiebedarfs gemäß EnEV 2009 angestrebt.
Das Energiekonzept des Discountmarktes sieht den Einsatz einer Integralanlage (Luft-Luft-Wärmepumpe) vor. Diese Anlage übernimmt sowohl den Heiz- als auch den Kühlbetrieb des Marktes. Es wird auf fossile Brennstoffe verzichtet. Des Weiteren werden die Dächer der beiden Gebäude jeweils mit einem extensiven Gründach ausgeführt.

9. Hinweise

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden, Denkmalschutz/Denkmalpflege

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden.
Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.
Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231-50 24292, Fax 0231-50 26730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel. 02761-93750, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden im Sinne der DIN 18300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen.

Bodenaushub

Es ist darauf zu achten, dass unbelasteter Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben. Notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen sollten nur mit unbelastetem Material erfolgen. Der Einsatz von Recyclingstoffen oder belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

Der im Bereich der Altlastenverdachtsfläche anfallende Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen extern zu entsorgen.

Zeitliche Bindung zur Durchführung der Pflanzmaßnahmen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens nach Realisierung der Stellplatzflächen und der Fertigstellung des geplanten Gebäudes durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen haben spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die Abnahme der Maßnahmen hat durch die Stadt Dortmund unter Veranlassung durch das Umweltamt zu erfolgen. Ein Abnahmeprotokoll ist vorzulegen.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist bei Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund“ vom 30.04.2008 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten. In § 51a des Wassergesetzes für das Land NW (Landeswassergesetz- LWG-) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S.926, SGV NW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt.

Methanausgasungen

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet befindet sich in der Zone 1 dieser Karte. Danach sind Methangasaustritte „wenig wahrscheinlich“ und Auswirkungen auf die ausgewiesene Nutzung nicht zu erwarten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bergbau

Es ist nicht auszuschließen, dass es in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen in dem Plangebiet gegeben hat. Aus diesem Grunde wird der Bauherr angehalten sich vor Baubeginn mit der zuständigen Bergwerksgesellschaft (DSK AG, Herne) zwecks evt. notwendig werdender Bergschadensicherungsmaßnahmen abzustimmen.

Altlasten

Die nachfolgend genannten Hinweise aus Altlastensicht sind Bestandteil des Sanierungs- und Aufbereitungskonzeptes.

1. Die Versickerung von gefasstem Oberflächenwasser über Sickerschächte,- rigolen o.ä. ist aufgrund der Gefährdung des Grundwassers durch die Erhöhung der

Schadstoffmobilität auszuschließen. Die vollständige Ab- und Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Vorflut ist sicherzustellen.

2. Das Grundwasser ist für Trink- oder Brauchwassernutzung ungeeignet. Es gelten die wasserrechtlichen Bestimmungen.
3. In Freiflächenbereichen ist grundsätzlich ein mindestens 0,7 m mächtiger Auftrag von Vegetationsboden (Lehm, Oberboden) ab der Aufbereitungsebene vorzusehen.
4. Verkehrs-, Lager- und Parkplätze sind mit einer „dichten" Abdeckung (Asphalt, Verbundsteinpflaster o.ä.) weitgehend wasserundurchlässig auszubilden. Notwendige Baumscheiben und Grünbereiche in der öffentlichen Verkehrsfläche sind davon ausgenommen. Hier gilt die Maßgabe der Abdeckung mit sauberem Vegetationsboden in einer Mächtigkeit von 0,7 m.
5. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in einem Kanal- oder Leitungsbett aus sauberem Bodenmaterial zu verlegen. Die Kanaltrassen, die tiefer als die Abtragsebene liegen, sind bis zur Kanalsohle und Kanalbett aufzubereiten und mittels Signalschicht (z.B. Geotextilvlies) sichtbar von den nicht aufbereiteten Bodenpartien zu trennen.

Kampfmittel

Nach dem Ergebnis der Luftbildauswertung ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Überprüfung der zu bebauenden Fläche und der Baugrube durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen- Lippe durchzuführen. Der Antrag zur Untersuchung von Flächen sollte durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund, Olpe 1, 44122 Dortmund (Tel.: 0231- 50-25955 oder 50-22328) mindestens 5 Werktage vor dem gewünschten Termin bei der Bezirksregierung Arnsberg erfolgen.
Die Bescheinigung des Ordnungsamtes über den Abschluss der Kampfmittelbeseitigung ist an der Baustelle im Original oder in Kopie aufzubewahren und auf Verlangen vorzuzeigen.

Tagesöffnung nicht bergbaulicher Art

An der im Plan markierten Stelle wird die laut Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW eine Tagesöffnung nicht bergbaulicher Art gemeldet. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich muss mit der vor genannten Stelle, Seibertzstraße 1, 59821 Arnsberg, Tel.: 02931- 82-0, Kontakt aufgenommen und das weitere Vorgehen besprochen werden, Seibertzstraße 1, 59821 Arnsberg, Tel.: 02931- 82-0, Kontakt aufgenommen und das weitere Vorgehen besprochen werden.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Plangebiet gesamt			**6.402 m²**
Sondergebiet gesamt			**5.938 m²**
davon	Verkaufsfläche	Bruttofläche	
Lebensmittel-Discounter (inkl. eingehauster Rampe)	800 m²	1.665 m²	
Getränkemarkt inkl. Bäcker/Café	500 m²	723 m²	
	1.300 m²	2.388 m²	
Bebaute Fläche insgesamt			**2.388 m²**
davon Stellplätze, Anzahl: 53 (inkl. Eltern-Kind + Stellplätze f. Menschen mit Beh.)			**710 m²**
Nebenanlagen, interne Erschließung, Terrasse			**1.785 m²**
Grün- und Pflanzflächen			**1.055 m²**
Überfahrbereich Ein- /Ausfahrt			**49 m²**
Mischgebiet gesamt			**415 m²**

11. Gutachten

Folgende Gutachten zur Planung liegen vor:

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den geplanten Einzelhandelsstandort „Huckarder Allee 21-27“ im Rahmen des B-Planes VEP Hu 147 in Dortmund-Huckarde, Arbeitsgruppe Raum & Umwelt (aru), 17.05.2010
- Verkehrskonzept zur Ansiedlung eines Lidl- Marktes in Dortmund, Huckarder Allee, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 01. März 2010
- Rückbau- und Verwertungskonzept, orientierende Bodenuntersuchung, Huckarder Allee 21-27 in Dortmund- Huckarde, Ingenieurgesellschaft Mull & Partner, März 2010
- Geräuschimmissions- Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Hu 147, Neubau eines Discounters und eines Getränkemarktes mit Bäckerei, Huckarder Allee 21-27 in 44369 Dortmund, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik ITAB, 12.05.2010
- VEP Hu 147- Einzelhandelsstandort Parsevalstraße -Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen im Umfeld der Planung, simuPLAN, Dipl. Met. Georg Ludes, Ingenieurbüro für Numerische Simulation, 18.05.2010

12. Kosten

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch die zwischen der Stadt Dortmund und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsverträge Teil A und Teil B geregelt.
Sämtliche durch das Vorhaben ausgelöste Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Dortmund, den 08.10.2010

N i c k i s c h
Bereichsleiter