Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

**Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB
zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund vom 31.12.2004
und zum Bebauungsplan InO 109
- Märkische Straße / Heiliger Weg -**

Bauleitplanverfahren

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat am 07.07.2004 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 beschlossen, für den Bereich zwischen der Feldstraße im Norden, der Wenkerstraße im Osten und Südosten, der Märkischen Straße (L 672) im Südwesten und dem Heiligen Weg im Westen den Bebauungsplan InO 109 aufzustellen.

Zugleich mit dem Aufstellungsbeschluss erfolgte der förmliche Beschluss zur Änderung des seinerzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vom 27.06.1985 (150. Änderung) im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB sowie der Beschluss, die Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan InO 109 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 erfolgte in der Zeit vom 04.04.2005 bis 04.05.2005. Die nach dem seinerzeitigen Planungs- und Kenntnisstand zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden in einem Umweltbericht dargestellt und bewertet. Über diese Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung hinaus wurden von den Beteiligten keine weiteren Erhebungen für notwendig erachtet.

Am 23.08.2006 wurde der Beschluss zur 150. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 27.06.1985 aufgehoben, die Änderung des Flächennutzungsplanes vom 31.12.2004 (2. Änderung) sowie die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne beschlossen. Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 25.09.2006 bis 25.10.2006. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die eine Veränderung der Planungen erforderlich gemacht hätten, wurden während der öffentlichen Auslegung nicht abgegeben.

Die Anfrage der Stadt Dortmund vom 12.01.2006 nach der Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde aufgrund des ergänzenden Einzelhandelsgutachtens von der Bezirksregierung Arnsberg am 03.05.2006 positiv beschieden.

Anlässlich des Offenlegungsbeschlusses äußerten die Bezirksvertretung Innenstadt-Ost und der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung des Einzelhandelsstandortes über die Märkische Straße bzw. über die Feldstraße. Lösbar ist diese Problematik durch die Öffnung der Einmündung Feldstraße/Heiliger Weg nach Süden durch eine neue Linksabbiegespur (aus der Feldstraße in den Heiligen Weg) und Erneuerung der Signalisierung. Diese Maßnahmen werden vom Tiefbauamt durchgeführt.

. . .

Die ebenfalls gewünschte Verbesserung der Sichtbeziehung und Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer soll erzielt werden durch Entfernung eines Baumes und einer Litfasssäule im Bereich der Zu- und Ausfahrten ALDI bzw. EDEKA an der Ecke Märkische Straße/Heiliger Weg. Zusätzlich sollen hier zwei Stellplätze aufgegeben sowie die Ausfahrt ALDI mit Bodenmarkierungen und zusätzlichem Verkehrszeichen (Fahrtrichtung rechts) versehen werden. Außerdem wird die Fuß- und Radwegequerung von der Mittelinsel Märkische Straße/Heiliger Weg zum Gehweg verschwenkt, um ein Aufeinandertreffen mit Kunden-Pkw zu vermeiden.

Am 29.03.2007 hat der Rat der Stadt den Bebauungsplan InO 109 als Satzung beschlossen und die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 31.12.2004 festgestellt. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Verfügung vom 11.05.2007 mit Auflage genehmigt. Der Rat der Stadt ist am 13.09.2007 dieser Auflage beigetreten. Mit der amtlichen Bekanntmachung vom 12.10.2007 erlangten die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Rechtskraft.

Nach den Vorschriften des § 4c BauGB sind spätestens fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten könnten, zu überprüfen (Monitoring). Inhaltlich soll die Überprüfung u.a. folgende Punkte abdecken: Überprüfung der Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere Grünfestsetzungen wie Dach- und Stellplatzbegrünung, um festzustellen, ob wegen ihrer Nichtdurchführung nicht erwartete nachteilige Auswirkungen auftreten; Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Sach- und Kulturgüter, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild.

Planinhalte

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Bereich innerhalb der Straßenrandbebauung von Feldstraße, Wenkerstraße, Märkischer Straße und „Heiliger Weg“ und stellt dort „Sondergebiet - Büro und Verwaltung“ sowie „Sondergebiet - großflächiger Handel - Lebensmitteleinzelhandel“ dar.

Nach Abriss der Gebäude einer Sportartikelvertriebsgesellschaft ist auf dem Grundstück Märkische Straße 82a die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes mit Stellplatzanlage geplant. Hierfür sowie für einen bereits vorhandenen Discounter trifft der Bebauungsplan InO 109 die Festsetzung „Sondergebiet - Lebensmitteleinzelhandel“. Für den Lebensmittelsupermarkt und die Gebäude Feldstraße 13, 15 und 17 sind 113 ebenerdige PKW-Gemeinschaftsstellplätze mit Zufahrten von der Märkischen Straße und der Feldstraße vorgesehen. Ein vorhandenes Bürogebäude am Heiligen Weg wird bestandsbezogen als „Sondergebiet - Büro und Verwaltung“ festgesetzt. Die weitere Straßenrandbebauung entlang Feldstraße, Wenkerstraße und Märkischer Straße wird ihren Nutzungen entsprechend (z.B. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften) als „Mischgebiet“ festgesetzt. Unzulässige Nutzungen, wie z.B. Vergnügungsstätten und Tankstellen, werden durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Für die Erarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden die Ergebnisse folgender Gutachten beigezogen: Gutachterliche Stellungnahme zum Lärmschutz, Verkehrsuntersuchung zum Einkaufszentrum, Beurteilung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen, Gutachten zur Gefährdungsabschätzung im Bereich der ehemaligen Tankstelle Märkische Straße 80a - 82, Standortanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes und Kaufkraftpotenzialbetrachtung für die Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes.

Für den Bebauungsplan wurden die nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand zu erwartenden Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht dargestellt und bewertet. Der vorliegende Umweltbericht wurde für den Bebauungsplan In O 109 erstellt. Die Ausführungen des Umweltberichts zum Bebauungsplanverfahren sind auf das Verfahren zur 2. Änderung des Flächen-nutzungsplanes übertragbar, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans den Änderungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vollständig umfasst.

. . .

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes InO 109 ist nahezu vollständig versiegelt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher nach § 34 BauGB; Eingriffe waren somit bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig und vorhanden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Es wird ein wenig Fläche entsiegelt, so dass es zu einer geringen Zunahme an offenem Boden kommt. Durch das Pflanzen von Bäumen im Innenbereich erfolgt eine geringfügige ökologische Aufwertung. Die Bäume sowie die festgesetzte Dachbegrünung tragen zu einer geringeren Aufheizung des Innenbereichs bei.

Durch die neu hinzu kommende Stellplatzanlage für das geplante „Sondergebiet - Lebensmitteleinzelhandel“ und die Gebäude Feldstraße 13 - 17 ist eine Zunahme an Verkehr zu erwarten. Aus der bestehenden und genehmigten Stellplatzanlage des ALDI-Marktes ergibt sich eine Vorbelastung. Unter Berücksichtigung der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen am geplanten Supermarkt (Ausrichtung des geplanten Kundenparkplatzes zur weniger empfindlichen vorhandenen Büronutzung, abschirmende Wirkung des geplanten Supermarktgebäudes zugunsten der östlich liegenden Wohnbebauung durch Lage und Mindestgebäudehöhe, schalldämmende Einhausung der Anlieferzone des Supermarktes, Begrenzung der maximalen Schallleistung haustechnischer Anlagen, Festsetzung der Öffnungszeit des Supermarktes von 8.00 bis 20.00 Uhr sowie der Zeit für Anliefer- und Verladevorgänge von 7.00 bis 20.00 Uhr) treten keine zusätzlichen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 auf.

Der Lärmbelastung aus dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen ist entlang der das Plangebiet begrenzenden Straßen mit passiven Maßnahmen bei Um-, Neu- und Erweiterungsbauten entgegen zu wirken.

Die Luftschadstoffbelastung - ausgehend vom Verkehr auf den angrenzenden Straßen - liegt unter den Grenzwerten der 22. BImSchV.

Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine städtebauliche Rahmenplanung aus dem Jahre 1997 hatte zum Ziel, den Baublock mit einer hochwertigen Wohn- und Geschäftsbebauung zu schließen. Der Innenbereich sollte langfristig im Kontext der umgebenden Wohnbebauung entwickelt werden. Hierbei war auch die Entwicklung eines grünen Blockinnenbereichs ebenso angedacht wie eine lockere Innenbebauung mit Wohn- und Bürobauten.

Bis heute wurden viele dieser Ideen umgesetzt: Im Innenbereich wurde ein Lebensmitteldiscounter (ALDI) mit großem Parkplatz angesiedelt, in alten hochwertig sanierten Gebäudehüllen wurden neue Büros, Lagerräume und Wohnungen errichtet. Ferner wurde ein neues Bürogebäude realisiert. Die Nutzung in der bestehenden Altbebauung (Sportartikelvertriebsgesellschaft) wird in naher Zukunft aufgegeben. Aufgrund der Größe der umzunutzenden Fläche, des bestehenden Discounters sowie des gutachterlich nachgewiesenen Versorgungsdefizits bietet sich hierzu ergänzend ein Lebensmittelsupermarkt an. Konkret vorliegende Pläne veranlassen nunmehr zu diesem Planungsziel, so dass andere Planungsziele nicht weiter verfolgt wurden.

Dortmund, 17.10.2007

gez.

W i l d e
Ltd. Städt. Baudirektor