Begründung

(Teil A)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg -

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

1. Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung 1

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches 2

3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen 3

3.1 Regionalplan 3

3.2 Flächennutzungsplan 3

3.3 Landschaftsplan Dortmund-Mitte 3

3.4 Derzeitige bauplanungsrechtliche Beurteilung 4

4. Planverfahren 5

5. Bestandsbeschreibung 7

6. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9

6.1 Art der baulichen Nutzung 9

6.2 Maß der baulichen Nutzung 10

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen 11

6.4 Erschließung 11

6.5 Photovoltaikanlagen 11

6.6 Lärmschutzmaßnahmen 11

6.7 Grünordnung 12

6.8 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW 14

6.9 Dachform 14

6.10 Werbeanlagen 14

Inhalt

6.11 Einfriedung 15

7. Belange des Verkehrs 15

7.1 Verkehrsuntersuchung 15

8. Umweltprüfung 18

8.1 Umweltbericht 18

8.2 Boden und Altlastensituation 19

8.3 Immissionsschutz 22

8.4 Klimaschutz 30

9. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Überflutungsschutz 31

10. Sonstige Belange 31

10.1 Kampfmittel 31

10.2 Denkmalschutz 32

10.3 Altlasten 33

10.4 Bergbau 33

10.5 Methanausgasung 33

10.6 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen 34

11. Kosten 34

12. Flächenbilanz 34

13. Gutachten und Fachbeiträge 34

Anhang: Pflanzenauswahlliste 36

1. Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes In O 233 - EKZ Körner Hellweg - zielt darauf ab, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes samt Schulungsräumen am Körner Hellweg, im Bereich der westlichen Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches Körne zu schaffen. Konkret ist die Ansiedlung eines Aldi-Marktes mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² vorgesehen.

Die Fa. Aldi hat bereits in der Vergangenheit am Körner Hellweg einen Discountmarkt betrieben, der allerdings nur eine Verkaufsfläche von 366 m² aufgewiesen hat. Aufgrund der geringen Verkaufsfläche und der nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung war dieser Markt nicht mehr zukunftsfähig, zumal eine räumliche Erweiterung am Standort aufgrund der beengten räumlichen Situation nicht möglich war.

Mit der Aufgabe des Audi-Autohauses im westlichen Abschnitt des Körner Hellwegs bzw. dessen Verlagerung an die Automeile B1 in 2016 ergab sich die Möglichkeit, den bestehenden Markt am Körner Hellweg zu schließen und in westliche Richtung (ca. 300 m Entfernung) auf die Fläche des ehemaligen Autohauses zu verlagern. Nach den Festsetzungen des für diese Fläche bestehenden, derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes In O 215 sind im Plangebiet Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig. Diese Zulässigkeit ist jedoch nur bis zur Grenze der Großflächigkeit gegeben, die mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² definiert ist. Auf der Grundlage dieses Planungsrechts hat der Vorhabenträger – die BGB Grundstücksgesellschaft Herten BV7711 Dortmund, Körner Hellweg 10-18 den Bauantrag für die Errichtung eines Aldi-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 799,94 m² gestellt. Mit Datum v. 14.04.2016 wurde durch das Bauordnungsamt der Stadt Dortmund die Genehmigung für das beantragte Vorhaben erteilt. Zwischenzeitlich ist das Vorhaben realisiert und in Betrieb genommen worden.

Die nunmehr vorhandene Verkaufsfläche von ca. 800 m² entspricht allerdings nicht den heute marktüblichen Größenordnungen von Lebensmittelmärkten von ca. 1.200 – 1.600 m² Verkaufsfläche. Der Vorhabenträger hat daher zeitgleich den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Erweiterung des Marktes mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² gestellt.

Im Masterplan Einzelhandel wird dem Zentralen Versorgungsbereich Körne die Versorgungsaufgabe eines Nahversorgungszentrums - insbesondere hinsichtlich des kurzfristigen Bedarfs - zugewiesen. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Einzelhandelsnutzung eine eher geringe Dichte hat. Um die Nahversorgungsfunktion des Ortsteilzentrums Körne zukünftig zu stärken, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP In O 233 vorgesehen, der insbesondere die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufs-

fläche von 1.200 m² in unmittelbarer Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich Körne planungsrechtlich sichert.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP In O 233 – EKZ Körner Hellweg – liegt im Stadtbezirk Innenstadt-Ost, Ortsteil Dortmund-Körne. Es handelt sich um den ehemaligen Standort eines Autohauses mit den umgebenen Stellplatzflächen, der im Zuge der Verlagerung des Autohauses an die B 1 „Automeile" aufgegeben wurde.

Im Westen wird der Geltungsbereich durch die östliche Grenze des Flurstücks 838 begrenzt. Im Nordwesten schließt das Grundstück der Freien Evangelischen Gemeinde Dortmund (Gemeinde am Hellweg) an den Geltungsbereich an und weiter nördlich wird der Geltungsbereich durch Wohnbebauung begrenzt. Im Norden begrenzt die Hildesheimer Straße das Plangebiet und im Osten schließt ebenfalls Wohnbebauung samt der privaten Gartenbereiche an den Geltungsbereich an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch den Körner Hellweg begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 839, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062 der Flur 39, Gemarkung Dortmund.

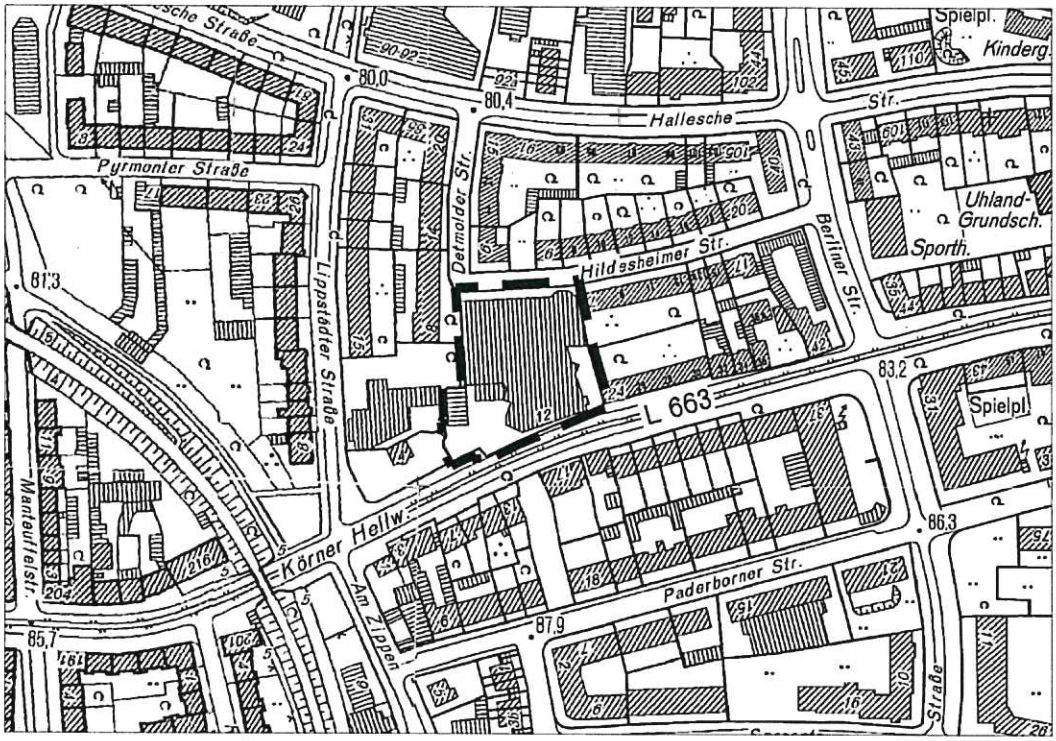


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des VEP InO 233

Die genaue Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP In O 233 ist dem Übersichtsplan zu entnehmen:

3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund- westlicher Teil (Dortmund – Kreis Unna – Hamm) stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar.

Die ASB dienen der Flächensicherung für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen, einschließlich öffentlicher und privater Dienstleistungen, sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verbundenen Planungsziele stehen somit in Übereinstimmung mit diesen Zielen der Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Vorhabenstandort ist im Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund (2004) als gemischte Baufläche dargestellt.

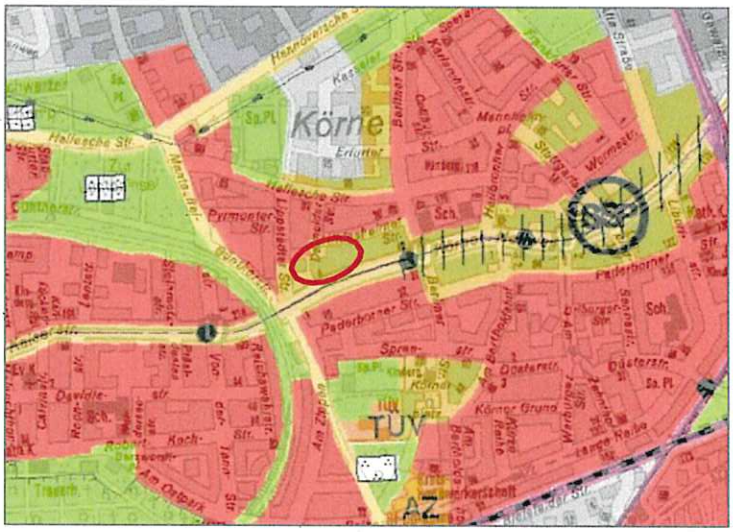


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die angestrebte Einzelhandelsnutzung in einem Sondergebiet kann somit inhaltlichnicht aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden. Daher ist mit Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

3.3 Landschaftsplan Dortmund-Mitte

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Landschaftsplanes.

3.4 Derzeitige bauplanungsrechtliche Beurteilung

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des seit dem Jahre 1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes In O 215. Dieser setzt für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ein Besonderes Wohngebiet (WB) entlang der Straße „Körner Hellweg" sowie ergänzend im rückwärtigen Bereich in Richtung Hildesheimer Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Nutzung des WB-Gebietes wird eingeschränkt. Im WB-Gebiet ist die gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten" unzulässig. Darüber hinaus wird in dem WB-Gebiet festgesetzt, dass die gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Tankstellen" nicht zulässig ist.

Es ist eine drei- bis viergeschossige geschlossene Bauweise und eine Firstrichtung parallel zum Körner Hellweg festgesetzt.

Darüber hinaus ist angrenzend an die Hildesheimer Straße eine zwingend dreigeschossige Bauweise festgesetzt.

Ergänzend wurden im Bebauungsplan In O 215 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Es sind Hinweise zu Bodenkontaminationen in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach teilweise im südlichen Bereich – angrenzend an die Straße „Körner Hellweg" – darauf verwiesen wird, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen und wesentlichen Nutzungsänderungen Untersuchungen zur Untergrundsituation erforderlich sind. Zukünftige Baumaßnahmen auf der gekennzeichneten Fläche sind gutachterlich zu begleiten. Eine enge Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund ist erforderlich. Weiter wird der Hinweis gegeben, dass mit eventuellen Mehrkosten z.B. für die Entsorgung verunreinigten Bodenaushubs zu rechnen ist.

Der bestehende Bebauungsplan In O 215 lässt – wie bereits erwähnt – lediglich eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² zu. Um – wie geplant – einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² im Plangebiet zu entwickeln, ist daher die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP In O 233 notwendig. Dieser tritt im Geltungsbereich an die Stelle des bisher geltenden Bebauungsplanes In O 215 und ersetzt diesen.

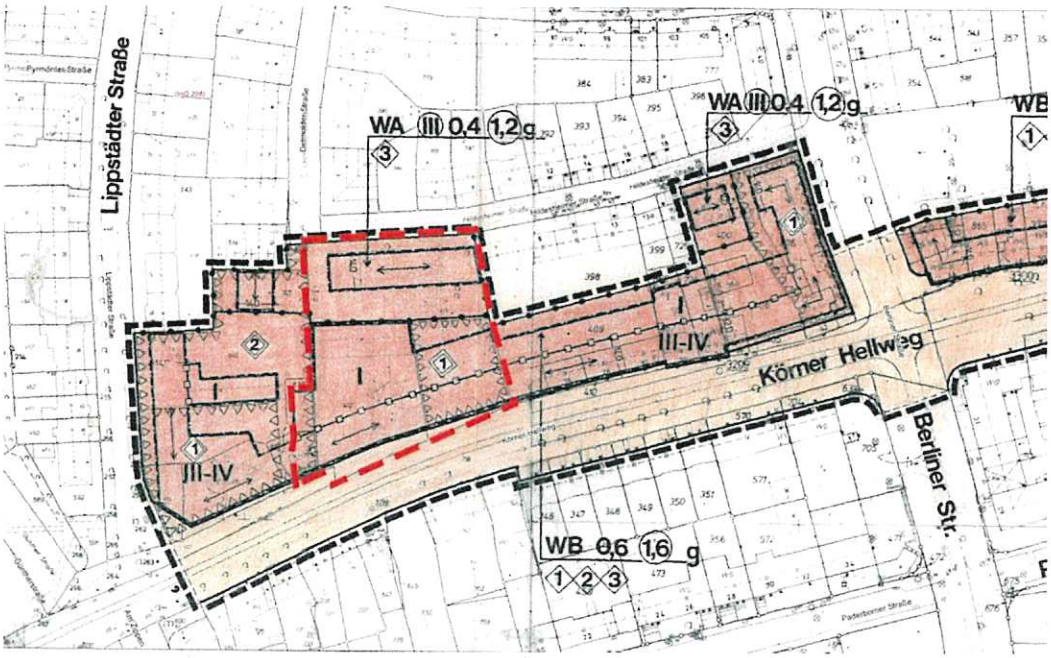


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan In O 215 mit Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes In O 233

4. Planverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP In O 233 wird im „Normalverfahren" nach § 2 i.V.m. § 12 BauGB aufgestellt.

Grundlage der Beurteilung ist die Anlage 1 zum UVPG (Liste "UVP-pflichtiger Vorhaben"). Denn für ein Vorhaben gemäß Nr. 18.6 "Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes (...)", in Verbindung mit Nr. 18.8 "Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird", wäre zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (siehe § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG) durchzuführen.

Der o.g. Prüfwert (gemäß Anlage 1 zum UVPG ab 1.200 m² Geschossfläche) wird in Hinsicht auf die Planungsabsicht mit einer Grundfläche von ca. 2.400 m² überschritten. Aufgrund der erkennbaren Komplexität der umweltrelevanten Fragestellungen sowie der Größenordnung des Vorhabens besteht im Rahmen des Planvorhabens die Notwendigkeit einer Umweltprüfung, um eine fundierte Ermittlung und Abwägung der Umweltbelange erzielen zu können. Diese Vorgehensweise deckt sich mit der aktuellen Rechtsprechung, wonach bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit umweltrelevanten Auswirkungen eine Umweltprüfung durchzuführen ist.

Folglich wird eine gesonderte Vorprüfung des Einzelfalles zur Feststellung der UVP-Pflicht des Vorhabens nach UVPG bei der Anwendung eines „normalen" Bebauungsplanverfahrens entbehrlich.

Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund

Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund[1] wurde im Februar 2014 in seiner fortgeschriebenen Fassung durch den Rat der Stadt Dortmund beschlossen. Er dient als Grundlage für die Prüfung und Bewertung von Ansiedlungen, Verlagerungen und Erweiterungen von Einzelhandelsvorhaben und die bauleitplanerische Umsetzung. Basierend auf dem Masterplan Einzelhandel soll eine beschleunigte Umsetzung von städtebaulich / versorgungsstrukturell sinnvollen Einzelhandelsvorhaben in der Stadt gewährleistet und gleichzeitig Vorhaben, die sich negativ auf die städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Dortmund auswirken würden, abgewehrt werden.

Der zentrale Versorgungsbereich Körne befindet sich östlich des Plangebietes an der Straße „Körner Hellweg". Gemäß Masterplan übernimmt dieser eine Versorgungsfunktion für den östlichen Teil des statistischen Bezirks Kaiserbrunnen und für Körne (rund 12.600 Einwohner). Dem Bereich ist die Versorgungsaufgabe eines Nahversorgungszentrums - insbesondere hinsichtlich des kurzfristigen Bedarfs - zugewiesen. Die Einzelhandelsnutzung hat insgesamt eine eher geringe Dichte und wird durch Dienstleistung, Gastronomie und Wohnnutzung ergänzt.

[1] Junker + Kruse, Stadtforschung – Planung: Masterplan Einzelhandel. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund. Dortmund, März 2013.

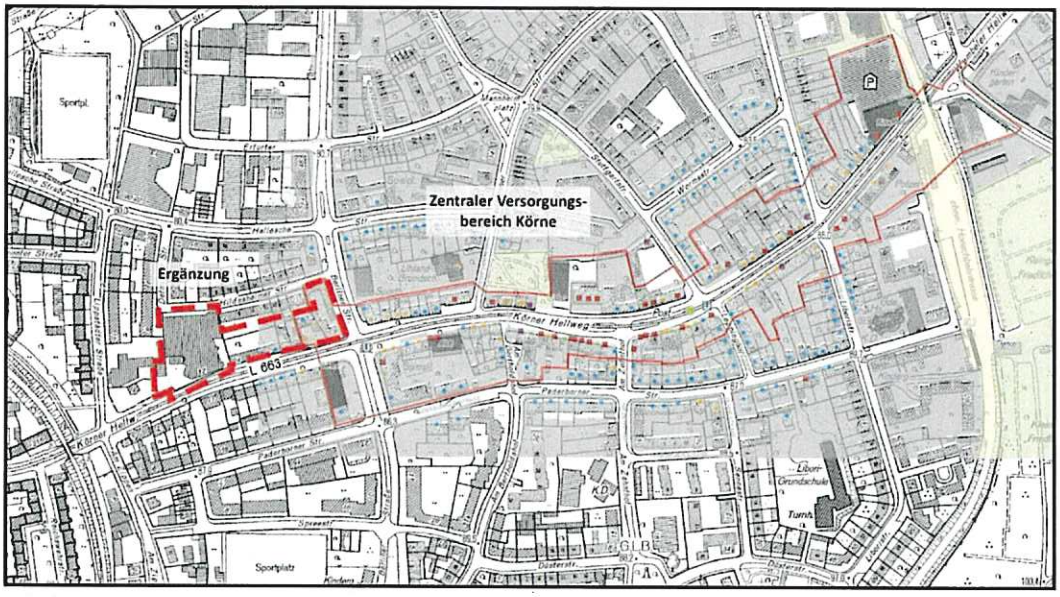


Abb. 4: Zentraler Versorgungsbereich Körne

Der zentrale Versorgungsbereich Körne befindet sich östlich des Plangebietes an der Straße „Körner Hellweg". Gemäß Masterplan übernimmt dieser eine Versorgungsfunktion für den östlichen Teil des statistischen Bezirks Kaiserbrunnen und für Körne (rund 12.600 Einwohner). Dem Bereich ist die Versorgungsaufgabe eines Nahversorgungszentrums - insbesondere hinsichtlich des kurzfristigen Bedarfs - zugewiesen. Die Einzelhandelsnutzung hat insgesamt eine eher geringe Dichte und wird durch Dienstleistung, Gastronomie und Wohnnutzung ergänzt.

5. Bestandsbeschreibung

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Standort eines Autohauses. Der Autohändler Hülpert hat in 2016 sein Audi-Zentrum vom Körner Hellweg zur B1 verlegt. Als Folgenutzung wurde der am Körner Hellweg in ca. 300 m Entfernung liegende Aldi-Markt an diesen Standort verlagert und zwischenzeitlich in Betrieb genommen. Mit dieser Verlagerung wurde der Aldi-Markt – auf der planungsrechtlichen Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes InO 125 – auf eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² erweitert.

Der Neubau des Lebensmittelmarktes samt Büro- und Schulungsräumen ist im östlichen Teilbereich des Plangebietes erfolgt. Der Neubau schließt im Norden und Süden direkt an die bestehende Bebauung an, so dass diese zu einer geschlossenen Blockrandbebauung mit privatem Innenhof ergänzt wurde. Das Marktgebäude wurde als eingeschossiges Gebäude mit einem extensiv begrünten Flachdach ausgebildet. Angrenzend an den Körner Hellweg ist ein zweigeschossiger Gebäudeteil

entstanden, der in seiner Höhe die Traufhöhe des östlich angrenzenden Gebäudes aufnimmt. Durch diese Gestaltung wird eine städtebaulich wirksame Raumkante ausgebildet, die den Körner Hellweg räumlich fasst. Im Obergeschoss sind ergänzend zum Lebensmittelmarkt Büro- und Schulungsräume zur Weiterbildung der Mitarbeiter des Lebensmitteldiscounters (Aldi) untergebracht.

Der verglaste Eingangsbereich mit Kassenzone des Lebensmittelmarkts befindet sich im Südwesten des Gebäudes mit Ausrichtung zum Körner Hellweg. Der Eingangsbereich wird durch ein Vordach betont. Unter dem Vordach sind auch die Fahrradabstellplätze angeordnet. Nördlich des Einganges zum Lebensmittelmarkt befindet sich der Pfandraum. Der Gebäudeteil des Pfandraumes nimmt die Höhe des geplanten Vordaches auf. Das Treppenhaus, über das das obere Geschoss (Büro- und Schulungsräume) erschlossen wird, ist im Osten des Gebäudes angeordnet. Das Treppenhaus ist mit einer Glasfront ausgebildet und stellt das verbindende gestalterische Element zwischen anschließendem Bestandgebäude und geplantem Neubau her.

Im westlichen Bereich ist entlang des Körner Hellweges die Stellplatzanlage für den Lebensmittelmarkt angeordnet. Auf dieser Teilfläche (Flurstücke 839, 1060, 1062) des Plangebietes werden insgesamt 59 Stellplätze untergebracht Die Stellplatzfläche ist über eine Zufahrt an den Körner Hellweg angebunden, die bereits für das frühere Autohaus vorhanden war. Darüber hinaus ist eine fußläufige Anbindung des Marktes über eine Treppen- und Rampenanlage an die Hildesheimer Straße und Detmolder Straße hergestellt worden.

Die Stellplatzfläche ist mit Bäumen überstellt und zum Körner Hellweg mit einer Hainbuchenhecke eingefasst. Entlang der Hildesheimer Straße ist die Rückseite des Marktgebäudes mit einem baumbestandenen Grünstreifen eingefasst.

Verkehrliche Anbindung / ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet liegt mittig zwischen den beiden Stadtbahn-Haltstellen „Von-der-Tann-Straße“ und „Berliner Straße“ und ist über die Stadtbahn U 43 zwischen Dortmund-Wickede und Dortmund-Dorstfeld in einem 5 Minuten-Takt sehr gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

Über den Körner Hellweg besteht Anschluss an das überörtliche Straßennetz Dortmunds. In westliche Richtung ist die Dortmunder Innenstadt (Ring) in einer Entfernung von ca. 2 km zu erreichen und in östliche Richtung können über den Hellweg als L 663 der Dortmunder Stadtbezirk Brackel bis hin zum Stadtgebiet Unna erreicht werden.

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme des Körner Hellwegs, eingebettet in Tempo-30-Zonen, so dass eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet ist.

6. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Wie bereits eingangs dargelegt, sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg – die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Aldi-Marktes auf eine Verkaufsflächengröße von 1.200 m² geschaffen werden. Der 2016 fertig gestellte Neubau wurde bereits auf diese Verkaufsflächengröße hin dimensioniert, eine Einbeziehung dieser Flächen in den Verkaufsraum ist aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen jedoch nicht gegeben. Die zulässige Verkaufsfläche ist entsprechend der Baugenehmigung vom 14.04.2016 auf 799,9 m² begrenzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg - trifft auf der Grundlage eines mit der Stadt Dortmund gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit des Vorhabens, zu den zulässigen baulichen Anlagen und zum Immissionsschutz. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der zeichnerischen Darstellung der Vorhabenbestandteile im Lageplan sowie aus den Fassadenansichten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB, das in dem Vorhaben- und Erschließungsplan, den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg - und der Vorhabenbeschreibung dargestellte Vorhaben umzusetzen. Dazu wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass das Vorhaben innerhalb bestimmter Fristen nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans fertig zu stellen und in Betrieb zu nehmen ist. Darüber hinaus werden weitere Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen, zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten sowie zum Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Durchführungsvertrag rechtsverbindlich geregelt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Lebensmittelmarkt samt Büro- und Schulungsräumen und zugehöriger Stellplatzanlage wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung - Lebensmittel-Einzelhandel + Büro und Dienstleistungseinrichtungen - gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Auf der Grundlage des oben beschriebenen städtebaulichen Konzeptes wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die Ansiedlung von Lebensmittel-Einzelhandel auf das Erdgeschoss beschränkt. Hierbei ist die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.200 m² begrenzt.

Im Obergeschoss des Gebäudes sind Büros und Dienstleistungseinrichtungen zulässig. Hier sind Schulungsräume zur Weiterbildung der Mitarbeiter des Lebensmitteldiscounters (Aldi) untergebracht.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist großflächiger Einzelhandel außer in Kerngebieten (MK) ausschließlich in spezifisch dafür festgesetzten SO-Gebieten zulässig. Der Sondergebietsfestsetzung wird gegenüber der Kerngebietsfestsetzung im vorliegenden Aufstellungsverfahren der Vorrang gegeben. Da sich hier das zulässige Nutzungsspektrum im Plangebiet mit dem Lebensmittelmarkt nur als kleiner Teilausschnitt der in einem Kerngebiet zulässigen Nutzungen darstellt, unterscheidet sich der Planinhalt wesentlich von der in der BauNVO für ein Kerngebiet vorgesehenen Nutzungsstruktur. Die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Sondergebietes sind daher gegeben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Angabe einer zwingenden Höhe (OK) bzw. der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (OK max.) bestimmt.

Für das Sondergebiet wird die maximal zulässige GRZ mit 0,8 festgesetzt. Das entspricht der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze.

Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit auf dem Grundstück erfolgt auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Festsetzung, dass die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Mit dem Planvorhaben ist die Wiedernutzung einer ungenutzten Fläche verbunden. Es handelt sich bei dem Vorhaben um die Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes auf die Fläche eines ehemaligen Autohauses. Der ehemalige Standort des Autohauses war mir Gebäuden und Stellplatzanlagen nahezu vollständig überbaut und hat einen hohen Versiegelungsgrad aufgewiesen. Eine natürliche Bodenstruktur ist daher im Plangebiet nicht anzutreffen.

Dem Planvorhaben entsprechend wird die Gebäudeoberkante (OK max.) im rückwärtigen Bereich des geplanten Gebäudes in ihrer Höhe auf 90,5 m ü. NHN beschränkt. Das entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 5,9 m. Straßenbegleitend zum Körner Hellweg nimmt eine zweigeschossige Bebauung in ihrer Höhe die Traufkante des östlich anschließenden Bestandsgebäudes auf. Dementsprechend wird die Oberkante zwingend auf 95,2 m ü. NHN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von ca. 10,8 m entspricht. Der Eingangsbereich des Marktes ist mit einem Vordach ausgebildet. Die Oberkante des Vordaches wird zwingend auf 88,9 m ü. NHN festgesetzt, was einer Höhe von ca. 4,5 m entspricht.

Als Gebäudeoberkante wird die Attikahöhe als Abschluss des Flachdaches definiert. Die definierte Oberkante der baulichen Anlage darf durch notwendige technische Dachaufbauten wie Kamine Lüftungs- und Klimaanlagen, Kühlaggregate etc. um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten und so städtebaulich nicht wirksam werden.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird – dem vorhandenen Baukörper entsprechend – durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

Um dem Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu geben, am Standort für ihren Betrieb zu werben und gleichzeitig ein Übermaß an Werbeanlagen auszuschließen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen (siehe Kap. 6.8 „Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW"). Danach ist die Errichtung einer Werbestele im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, die im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet steht.

6.4 Erschließung

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes bzw. der Stellplatzanlage erfolgt im Süden des Plangebietes über den Körner Hellweg. Im Bebauungsplan ist ein Zu-/Ausfahrtsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB zum Anschluss an die bestehende Verkehrsfläche festgesetzt. Die bestehenden Verkehrsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen (Grenzbereich Körner Hellweg) werden als öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) im Bebauungsplan festgesetzt. Die fußläufige Erschließung der Fläche wird aus nördlicher Richtung über eine Treppen-/Rampenanlage und aus südlicher Richtung über den Körner Hellweg gesichert.

6.5 Photovoltaikanlagen

Da energieeffizientes Bauen sowie der Einsatz regenerativer Energien einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass auf der Dachfläche des geplanten Lebensmittelmarktes als technische Maßnahme für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien Photovoltaikanlagen zu installieren sind. Diese Festsetzung ist auf dem Bestandsgebäude bereits umgesetzt worden.

6.6 Lärmschutzmaßnahmen

Aus der erstellten Geräuschimmissionsprognose (siehe Kap. 8.3 „Immissionsschutz") ergeben sich Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm. Diese beziehen sich auf die bauliche Ausbildung der Warenanlieferung, die Oberfläche der

Fahrbahndecke, den Zeitraum der Stellplatznutzung und den Zeitraum der Warenanlieferung.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg - werden dementsprechend folgende textliche Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen:

Die Warenanlieferung ist einzuhausen. Die Fassade, das Dach und die Lichtbänder bzw. Fenster sind mit einem bewerteten Bauschalldämm-Maß (R'_w) von mindestens 20 dB auszuführen.

Die Fahrgassen des Stellplatzes sind in Asphalt auszuführen, um die Rollgeräusche von Einkaufswagen zu minimieren.

Die Stellplatznutzung des Einzelhandels ist mittels einer Beschrankung auf den Zeitraum zwischen 7.00 und 22.00 Uhr zu beschränken.

Warenanlieferungen per Lkw sind im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zulässig. Im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per Pkw bzw. Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht ≤ 2,8 t) zulässig.

Das Schallgutachten geht von bis zu 10 Warenanlieferungen per Lkw bzw. Kleintransporter aus. Davon erfolgen laut Schallgutachten 6 Lkw-Bewegungen während der Tageszeiten (7.00 bis 20.00 Uhr), 2 Lkw-Bewegungen während der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (6.00 bis 7.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr) und 2 Kleintransporterbewegungen (≤ 2,8 t) während der Nachtzeiten (5.00 bis 6.00 Uhr). An Sonn- und Feiertagen wird eine Lkw-Anlieferung im Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit im Schallgutachten berücksichtigt. Unter den genannten Bedingungen der Warenanlieferung ist sichergestellt, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten der Nachbarbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicher eingehalten werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis zu den im Schallgutachten angesetzten Lieferfahrten unter der Bezeichnung „Warenanlieferung".

6.7 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Plangebietes. Außerdem wird ein Ausgleich für den mit den erforderlichen Stellplätzen verbundenen hohen Versiegelungsgrad und der damit verbundenen erhöhten Grundflächenzahl geschaffen. Es wird ein Beitrag für die Rückhaltefunktion für anfallendes Niederschlagswasser geleistet und es werden positive mikroklimatische Effekte z.B. durch

die Reduzierung der Abstrahlungswärme, hohe Verdunstungswirkung im Sommer und Sedimentation von Feinstaub erzielt.

Folgende Festsetzungen zum Erhalt von Bestandsbäumen und zu Pflanzmaßnahmen erfolgen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB:

Stellplatzbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird festgesetzt, dass die Stellplatzanlage im Plangebiet zu begrünen ist. Je fünf Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum wie Spitzahorn (Acer platanoides) der Sorten „Cleveland", „Emerald Queen" oder „Reitenbachii" als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Angrenzend an die Straße „Körner Hellweg" sind im Bereich der Stellplatzanlage zwei großkronige, standortgerechte Laubbäume der Art Tilia cordata „Rancho" mit einem Anpflanzumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Diese Pflanzmaßnahme zielt auf die Bildung einer städtebaulich wirksamen Raumkante ab. Auf der gegenüberliegenden Seite des Körner Hellweges befinden sich bereits Baumpflanzungen, die durch die vorgesehenen weiteren Baumpflanzungen im Plangebiet ergänzt werden.

Die mindestens 8 m² großen Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (siehe anliegende Pflanzliste).

Erhalt von Bäumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB werden die vier Bäume im Plangebiet, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund zu schützen sind[2] sowie fünf weitere nicht unter die Baumschutzsatzung fallende Bestandsbäume im Grünstreifen an der Hildesheimer Straße im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt. Diese sind fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Begrünung des Innenhofes

Durch den Neubau ist die Bestandsbebauung östlich des Plangebietes zu einer geschlossenen Blockrandbebauung ergänzt worden. Um eine Begrünung des Innenhofes zu gewährleisten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt, dass die gekennzeichnete Fläche mit heimischen standortgerechten bodendeckenden Gehölzen oder Stauden (siehe anliegende Pflanzliste) zu bepflanzen ist. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Aus Gründen der Entwässerung wird festgesetzt, dass die Fläche der geplanten Rigole von einer Bepflanzung aus-

[2] Gemäß Baumschutzsatzung sind Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Erdboden, geschützt.

genommen ist. Die fußläufige Erschließung des Innenhofes erfolgt über das Gebäude.

Dachbegrünung

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt, dass die gekennzeichnete Dachfläche mit einer Leichtdachbegrünung in Kombination mit einer Photovoltaik-Anlage extensiv zu begrünen ist. Es ist ein zweischichtiger Begrünungsaufbau, bestehend aus Substratersatz- und Speichermatte und eine vorkultivierten Vegetationsmatte mit einer Sedum-Ansaat vorzunehmen. Die Begrünungsflächen werden im Bereich der Photovoltaik-Anlage zwischen den Modulreihen aufgebracht. Die Dachbereiche unterhalb der Photovoltaik-Module sowie im Bereich sonstiger technischer Aufbauten (z.B. Lüftungs- und Kühlaggregate) sind von der Dachbegrünungsmaßnahme ausgenommen. Die Dachbegrünung dient auch der Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses. Der Abflussbeiwert der gesamten Dachfläche muss daher mindestens 0,5 betragen.

6.8 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen der Gebäudeoberkante und der überbaubaren Flächen bestimmt. Darüber hinaus beschränken sich die gestalterischen Regelungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird.

6.9 Dachform

Den funktionalen Anforderungen des Vorhabens entsprechend wird als Dachform ein Flachdach festgesetzt. Da energieeffizientes Bauen sowie der Einsatz regenerativer Energien einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten, sind auf der Dachfläche des Lebensmittelmarktes Photovoltaikanlagen installiert worden (siehe Kap. 6.5 „Photovoltaikanlagen"). Darüber hinaus ist eine Begrünung der Dachflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Das Flachdach ist sowohl mit der Installation von Photovoltaikanlagen als auch mit einer Dachbegrünung kompatibel.

6.10 Werbeanlagen

Um ein Übermaß störender Werbeanlagen im Umgebungsbereich vorhandener Wohnnutzung auszuschließen, werden Werbeanlagen mit folgender Einschränkung zugelassen:

Die Firmenlogos des Marktbetreibers dürfen am Gebäude entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan angebracht werden.

Danach sind zwei Firmenlogos jeweils an der West- und Südfassade zulässig. An diesen Fassadenseiten ist jeweils der Schriftzug des Lebensmittelmarktbetreibers im Bereich des ersten Obergeschosses in Fortführung der Lichtbänder angebracht worden. Zusätzlich ist jeweils ein weiteres Firmenlogo im Erdgeschossbereich zulässig. Ergänzend ist ein Schriftzug des Betreibers an der Nordfassade unterhalb der Gebäudeoberkante - im Bereich der Treppen-/Rampenanlage, die die fußläufige Erschließung des Marktes aus nördlicher Richtung sichert - zulässig.

Neben den Werbeanlagen, die auf der Gebäudefassade angebracht wurden, ist zusätzlich die Errichtung einer Werbestele zulässig. Der Standort der Stele ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes hinweislich gekennzeichnet. Die Stele darf dabei - entsprechend der Darstellung in den Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan - eine maximale Höhe von 1,60 m und eine Breite von 0,80 m nicht überschreiten. Weiterhin wird der Ausschluss einer LED-Beleuchtung in digitaler Form (keine blinkende Werbung, keine Laufschriften) festgesetzt.

6.11 Einfriedung

Das Plangebiet ist zum „Körner Hellweg" mit einer zweireihigen Schnitthecke aus heimischen, standortgerechten Pflanzen (Mindestbreite 1 m) und einer maximalen Wuchshöhe von 1,20 m einzufrieden (siehe anliegende Pflanzliste). Ein Pflanzabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie oder Grundstücksgrenze ist einzuhalten. Innenliegende, nicht sichtbare Zäune, die die Höhe der Hecke nicht überragen, sind zulässig. Zuwegungen und die Zufahrt sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Das städtebauliche Erscheinungsbild insbesondere der Straßenräume wird wesentlich durch die Art und Ausführung der Einfriedungen geprägt. Um eine städtebaulich wirksame Raumkante zur Straße „Körner Hellweg" zu gewährleisten, ist daher – neben den oben genannten Baumpflanzungen – eine Heckenpflanzung vorzusehen.

7. Belange des Verkehrs

7.1 Verkehrsuntersuchung

Das Plangebiet wird – wie bereits erläutert (siehe Kap. 6.5) – über den Körner Hellweg erschlossen. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist eine angemessene Verkehrserschließung nachzuweisen. Hierzu ist die Belastung der angrenzenden Knotenpunkte im Bestand zu ermitteln und mit der Zusatzbelastung der geplanten Nutzung zu maßgebenden Prognose-Verkehrsbelastungen zu überlagern. Im Verkehrsgutachten

wurde dann auf der Basis der Prognose-Frequenzen die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der maßgeblich betroffenen Knotenpunkte bewertet.[3]

Zur Beurteilung der Bestandssituation wurden Verkehrszählungen durchgeführt.

Bei Beurteilung des Zusatzverkehrs durch den geplanten Lebensmittelmarkt ist in der Überlagerung unterschiedlicher Fahrtzweckgruppen an einem Normalwerktag ein Zusatzverkehrsaufkommen (Neuverkehr) im Kfz-Verkehr von insgesamt 1.185 Kfz/Tag jeweils im Quell- und Zielverkehr zu erwarten.

Bei der Überprüfung der Leistungsfähigkeit wurden folgende Knotenpunkte betrachtet:

- Körner Hellweg / Lippstädter Straße / Am Zippen
- Körner Hellweg / Zufahrt zum Plangebiet
- Körner Hellweg / Berliner Straße
- Hallesche Straße / Detmolder Straße
- Berliner Straße / Hildesheimer Straße

Die für die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte zugrunde gelegten Prognose-Verkehrsbelastungen ergaben sich durch die Überlagerung der durch Verkehrszählungen ermittelten Analyse-Verkehrsbelastungen mit den rechnerisch unterstellten Zusatzverkehren des geplanten Lebensmittelmarktes.

In der maßgeblich zu betrachtenden Spitzenstunde am Nachmittag eines Normalwerktages (zwischen 16.00 und 17.00 Uhr) werden folgende Verkehrszunahmen angesetzt:

	Analyse [Pkw-E/h]	Neuverkehr [Pkw-E/h]	Prognose [Pkw-E/h]	Zunahme
Körner Hellweg / Lippstädter Straße / Am Zippen	1.412	79	1.491	5,6 %
Körner Hellweg / Zufahrt Aldi-Markt	1.338	243	1.581	18,2 %
Körner Hellweg / Berliner Straße	1.710	164	1.874	9,6 %
Hallesche Straße / Detmolder Straße	90	12	102	13,3 %
Berliner Straße / Hildesheimer Straße	446	49	495	11,0 %

[3] ambrosius blanke verkehr.infrastruktur: Verkehrsuntersuchung. Ansiedlung eines Aldi-Marktes am Körner Hellweg in Dortmund. Bochum, April 2015.

In den Prognose-Verkehrsbelastungen und den darauf aufbauenden Leistungsfähigkeitsberechnungen wurden abmindernde Synergieeffekte bzw. Fahrtunterbrecheranteile nicht berücksichtigt, so dass die Prognose-Verkehrsbelastungen und auch die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen als auf der sicheren Seite liegend angesehen werden können.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es bei den betrachteten Knotenpunkten überwiegend zwar zu einer geringfügigen Erhöhung der Wartezeiten durch die zusätzlichen Kfz-Frequenzen des geplanten Vorhabens kommen wird, dies jedoch keine signifikant spürbare Auswirkung auf den Verkehrsablauf haben wird. Die Knotenpunkte sind überwiegend der Verkehrsqualitätsstufe A zuzuordnen, was einer mittleren Wartezeit von weniger als 10 sec/Fz entspricht.

	Analyse	Prognose
Körner Hellweg / Lippstädter Straße / Am Zippen	A	A
Körner Hellweg / Berliner Straße	A/B	A/B
Berliner Straße / Hildesheimer Straße	A	A

Bei dem Knotenpunkt Hallesche Straße / Detmolder Straße besteht die Vorfahrtsregelung „rechts-vor-links", so dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nicht in Qualitätsstufen angegeben wird, sondern eine Belastung von 600 bis 800 Fz/h als Summe über alle Knotenzufahrten zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit angenommen wird.

Hallesche Straße / Detmolder Straße	Summe der Zufahrtsbelastung [Fz]	Anhaltswert der Einsatzgrenze [Fz]	Kapazitätsreserve [Fz]
Analyse	86	600 - 800	514 - 714
Prognose	102	600 – 800	498 - 698

Es ergeben sich für den Knotenpunkt Hallesche Straße / Detmolder Straße auch unter den Prognose-Verkehrsbelastungen deutliche Kapazitätsreserven.

Eine deutlich schlechtere Bewertung der Verkehrsqualitäten gegenüber dem Bestand ist daher größtenteils auszuschließen.

Lediglich bei dem Knotenpunkt Körner Hellweg / Zufahrt zum Plangebiet liegt eine mangelnde Leistungsfähigkeit hinsichtlich des Linkseinbiegestroms vom Plangebiet auf den Körner Hellweg vor. Dieser Einzelstrom wird mit der Verkehrsqualitätsstufe E bewertet, was einer mittleren Wartezeit von über 45 sec entspricht. Daraus ergibt sich ein erhebliches Sicherheitsproblem. Bei den hohen Wartezeiten für Linkseinbieger bei der Parkplatzausfahrt kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Teil der ausfahrenden Verkehrsteilnehmer dazu tendiert, nicht ausreichende Zeitlücken in den übergeordneten Strömen für eine Ausfahrt zu nutzen, so dass in diesen Situationen bei falscher oder zu später Reaktion einer der betroffenen Verkehrsteilnehmer kritische Konfliktsituationen bis hin zu Unfällen auftreten können. Daher muss bei der Erschließung des geplanten Lebensmittelmarktes das Linksausfahren von der Stellplatzanlage unterbunden werden. Das bedeutet, dass die Ausfahrt vom Plangebiet auf das Rechtseinbiegen in westliche Fahrtrichtung zu beschränken ist, während eine Zufahrt über den Körner Hellweg aus beiden Fahrtrichtungen zugelassen werden kann.

Aufgrund dieser verkehrlichen Regelung ist ohne weitere Maßnahmen damit zu rechnen, dass sich die Verkehrsmengen auf der westlich an das Plangebiet angrenzenden Lippstädter Straße vervierfachen werden. Die verkehrliche Zunahme ist für die Anlieger der Lippstädter Straße als unverhältnismäßig zu beurteilen. Um dem entgegenzuwirken, ist vorgesehen, die Lippstädter Straße für den Durchgangsverkehr zu sperren. Dadurch wird gewährleistet, dass die Fahrzeuge mit Fahrtziel in östlicher Richtung zunächst bis zum Knotenpunkt Kaiserstraße / Manteuffelstraße / Von-der-Tann-Straße geführt werden und dort über die Manteuffelstraße, Hallesche Straße, Berliner Straße (nördliche Blockumfahrt) und die Von-der-Tann-Straße, Lange Reihe (südliche Blockumfahrt) in Richtung Osten geleitet werden. Wobei die südliche Blockumfahrt insbesondere für Einwohner aus dem Süden des Ortsteils Körne von Bedeutung ist.

In einem Ortstermin am 14.12.2016 der Straßenverkehrsbehörde (FB 66/2) mit Anwohnern und Mitgliedern der Bezirksvertretung ist nach Eröffnung des Marktes im Dezember 2016 entschieden worden, das Rechtsabbiegegebot auszusetzen und somit alle Fahrtrichtungen zuzulassen. Diese Regelung soll während des laufenden Betriebes geprüft und ggf. nachgesteuert werden.

8. Umweltprüfung

8.1 Umweltbericht

Wie bereits in Kap. 4 „Planverfahren" dargelegt, handelt es sich beim Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP In O 233 um ein „Normalverfahren" nach § 2 i.V.m. § 12 BauGB

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil (Teil B) der Begründung zum Bebauungsplan.

8.2 Boden und Altlastensituation

Es wurde ein geotechnischer Bericht[4] erstellt. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden im Plangebiet (ehemals Flurstücke 837, 839, 412; jetzt Flurstücke 839, 1059, 1060, 1061, 1062) Kleinrammbohrungen (KRB 1 bis 15) im Rammkernsondierungsverfahren sowie Rammsondierungen (DPH 1 bis 4) bis in eine Tiefe von max. 4,2 m unter Geländeoberkante niedergebracht.

Der Grundwasserspiegel eines zusammenhängenden Porenwasserkörpers konnte in den Kleinrammbohrungen während der Aufschlussarbeiten nicht festgestellt werden. Der Grundwasserspiegel ist erst unterhalb der Aufschlussendteufe von 4,2 m zu erwarten. Bei der geplanten Bauweise ohne Unterkellerung besteht laut geotechnischem Bericht keine Grundwasserbeeinflussung, jedoch weist der Gutachter darauf hin, dass Maßnahmen gegen in die Baugruben zufließende Niederschlags- und Oberflächenwässer zu treffen sind.

Die chemischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die aktuell vorgenommenen Prüfungen der Bodenluftproben beim Summenparameter BTEX (leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole) generell lediglich den Nachweis von nicht umweltrelevanten Spurenkonzentrationen aufweisen. Bei den ergänzend durchgeführten LHKW-Untersuchungen (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) lag nur bei einer Probe im Bereich der Stellplatzanlage (KRB 6, ehem. Ölkeller, östliche Teilfläche) der Nachweis einer Spurenkonzentration vor.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch kommt das Gutachten auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass von Bodeneinzel- und Bodenmischproben im Betrachtungsraum (östliche Teilfläche) keine Hinweise auf Gefährdungen der menschlichen Gesundheit durch die orale, inhalative oder dermale Aufnahme von Schadstoffen vorliegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht auszuschließen ist, dass beim Raster der Aufschlusspunkte kleinräumig-lokal entwickelte Belastungszonen nicht detektiert wurden. Dementsprechend wird seitens des Gutachters empfohlen, den Rückbau der baulichen Anlagen (insbesondere Abscheideanlage, Öllager, Hydraulikstempel,

[4] GEOlogik: Geotechnischer Bericht und abfalltechnische Bewertung. Münster, Januar 2015.

Waschhalle etc.) unter einer fachgutachterlichen Begleitung durchzuführen. Diesem Hinweis wurde gefolgt. Wie bereits erläutert, wurden die baulichen Strukturen auf der Fläche zwischenzeitlich rückgebaut. GEOlogik wurde beauftragt, Untersuchungen im Hinblick auf das Vorhandensein möglicher Bauschadstoffe durchzuführen und die Ergebnisse in einem Gutachten inklusive Rückbau- und Entsorgungskonzept darzustellen[5].

Neben einer gutachterlichen Begleitung des Rückbaus wird vom Gutachter aus Vorsorgegründen eine Flächendränage empfohlen, da perspektivisch mit vermehrten Methanaustritten zu rechnen ist (siehe Kap. 10.5 „Methanausgasung"). Im Ergebnis sind neben diesen empfohlenen Maßnahmen laut Gutachten keine Nutzungseinschränkungen gegeben.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser liegen auf Grundlage der durchgeführten Schadstoffuntersuchungen von Bodenproben bzw. den als weitgehend unauffällig zu beschreibenden Untersuchungsergebnissen keine Hinweise auf Gefährdungen des Grundwassers vor. In diesem Zusammenhang weist der Gutachter darauf hin, dass sowohl im Bestand ein hoher Versiegelungsgrad gegeben ist als auch das vorliegende städtebauliche Konzept eine weitgehende Versiegelung durch Gebäude sowie die Stellplatzanlage vorsieht. Darüber haben die lokalen hydrogeologischen Verhältnisse (kein Anschluss von Grundwasser bis zu den Endteufen der Sondierungen) und die lokalen geologischen Verhältnisse (Lössablagerungen als wirksame Deckschichten) Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser.

Zusammenfassend ist laut geotechnischem Gutachten somit festzustellen, dass lokal und bereichs-/horizontweise Hinweise auf nutzungs- sowie auffüllungsbedingte Beeinträchtigungen der Beschaffenheit der Böden nachgewiesen wurden. Eine gutachterliche Begleitung des Rückbaus wird empfohlen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne der BBodSchV mit entsprechenden Sanierungs- oder Sicherungserfordernissen liegen auf Grundlage der erzielten Untersuchungsergebnisse nicht vor. Es wird empfohlen, in Hinsicht auf potenziell mögliche Methanaustritte bei den Planungen entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 10.5 „Methanausgasung"). Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmenempfehlungen bestehen laut Gutachten aus altlasten- und umwelttechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Nutzung des Plangebietes als Standort eines Lebensmittelmarktes mit angegliederter Stellplatzanlage.

Anhand der Analysenergebnisse der untersuchten Bodeneinzel- und -mischproben wurde eine Bewertung der Böden hinsichtlich einer „normalen bis eingeschränkten" Verwertung (Ablagerung auf Boden-/Bauschuttdeponien, Lärmschutzwällen etc.)

---

[5] GEOlogik: Gutachten zu Baustofferhebung (inkl. Rückbau-/Entsorgungskonzept). Münster, Januar 2015.

und einer „gesonderten Verwertung/Entsorgung" (Bodenreinigungsanlagen, Abfalldeponien) – für Böden, die bei Erdarbeiten ausgehoben werden und abfallrechtlich zu bewerten sind – vorgenommen.

Die abfalltechnische Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass Überschreitungen der Z 2-Kriterien der TR Boden[6] im Bereich der geplanten Stellplatzanlage (KRB 7, östliche Teilfläche) sowie im Nordosten des Plangebietes (KRB 2) bzw. bei den Parametern PAK (polyzyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) sowie Benzo(a)pyren festgestellt wurden. Bei allen anderen der untersuchten Bodeneinzelproben lagen geringere Belastungen (< Einbauklasse Z 2) vor.

Vor allem im Untergrund des Untergeschosses der Parkpalette wurden die Tragschichten und Sande erschlossen (Mischprobe MP 1). Laut geotechnischem Bericht besteht aus umwelttechnischer Sicht kein Erfordernis das Material aufzunehmen, so dass entsprechende Überschüttungen vorgenommen werden können. Es wird empfohlen in Hinsicht auf diese Vorgehensweise Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde aufzunehmen. Sollte jedoch bauseits die Notwendigkeit bestehen Material der Probe MP 1 oder im Bereich des Ansatzpunktes der KRB 7 aufzunehmen, ist ein Wiedereinbau nicht möglich bzw. ist eine entsprechende externe und ordnungsgemäße Entsorgung/Beseitigung zu veranlassen.

Auf Grundlage der erzielten Untersuchungsergebnisse ist bei den Auffüllungsböden tieferer Entnahmeintervalle (MP 2), der Boden-Bauschutt-Gemenge (MP 3) sowie der geogenen Böden (MP 4) aus altlasten-/umwelttechnischer Sicht ein eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (unter versiegelten Verkehrsflächen, Bodenplatten der Gebäude etc.) möglich. Bodenmechanische/bodenphysikalische Aspekte bleiben an dieser Stelle unberücksichtigt bzw. es sind entsprechende Eignungen nachzuweisen. Bei Hinweisen auf gefährdungsrelevant erhöhte Schadstoffbelastungen sind die entsprechenden Böden zu separieren. Die zuständige Fachbehörde ist entsprechend in Kenntnis zu setzen und ein Fachgutachter ist heranzuziehen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kap. 10.3 „Altlasten").

---

[6] LAGA Teil II TR Boden: Länderarbeitsgemeinschaft Abfall. Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial
Die Zuordnungswerte Z 0 bis Z 2 stellen die Obergrenze der jeweiligen Einbauklasse bei der Verwertung von Bodenmaterial dar. Die Zuordnungswerte Z 2 stellen die Obergrenze für den Einbau von Bodenmaterial in technischen Bauwerken mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen dar. Dadurch soll der Transport von Inhaltsstoffen in den Untergrund und das Grundwasser verhindert werden.
Bei Unterschreitung der Zuordnungswerte Z 2 ist ein Einbau von Bodenmaterial unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen bei Baumaßnahmen möglich.

8.3 Immissionsschutz

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt[7], um die von dem geplanten Lebensmittelmarkt (maximal 1.200 m² Verkaufsfläche) ausgehenden und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche zu beurteilen und daraus erforderliche Vorkehrungen zum Lärmschutz abzuleiten.

Gewerbelärm

Geräuschemissionen ergeben sich durch den Anlieferverkehr mit Lkw und den hiermit verbundenen Entladegeräuschen, durch haus- und klimatechnische Anlagen an Wand- oder auf Dachflächen des Marktgebäudes sowie durch den Kundenverkehr mit Pkw auf der Stellplatzfläche.

Das schalltechnische Gutachten betrachtet hinsichtlich der Größe der Stellplatzanlage zwei Varianten. Die ursprüngliche Planung des Vorhabens (1. Offenlage) bezog die westliche Grundstücksfläche bis zur Lippstädter Straße in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein. Diese Teilfläche sollte ebenfalls als Stellplatzfläche für den Markt genutzt werden, so dass insgesamt 90 Stellplätze zur Verfügung gestanden hätten. Aufgrund vorgetragener Anregungen im Rahmen der 1. Offenlage wurde diese Teilfläche aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen. Relevant für die schalltechnische Betrachtung ist somit nunmehr ausschließlich die im Gutachten mit 1 bezeichnete Variante, die entsprechend den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen 59 Stellplätze umfasst.

Zur Beurteilung des Gewerbelärms werden die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zugrunde gelegt. Die benachbarten Flächen mit den zu betrachtenden schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne In O 207 „Körne Südwest", In O 215 „Körner Hellweg" und Nr. 143 „Lippstädter Straße". Auf der Grundlage der Festsetzungen dieser Bebauungspläne erfolgt die gebietsabhängige Einordnung der benachbarten Flächen, so dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm abgeleitet werden können.

Geräuschvorbelastungen durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, wurden für die maßgeblichen Immissionsorte als irrelevant bewertet und nicht weiter betrachtet.

Die Geräuschimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der Nachbarschaft bzw. der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm Schallschutzmaßnahmen umzusetzen sind, die in den Bebauungsplan als

[7] Wenker & Gesing – Akustik und Immissionsschutz GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP InO 233 der Stadt Dortmund – EKZ Körner Hellweg – Gronau, 05.03.2018.

textliche Festsetzungen aufgenommen sind (siehe Kap. 6.6 „Lärmschutzmaßnahmen"). Diese beziehen sich auf die bauliche Ausbildung der Warenanlieferung, die Oberfläche der Fahrbahndecke, den Zeitraum der Stellplatznutzung und den Zeitraum der Warenanlieferung.

Immissionsort (Adresse, Lage, Geschoss)		Gebietsart	Immissionsrichtwert [dB(A)]		Beurteilungspegel [dB(A)]	
			tags (6.00 bis 2.00 Uhr)	nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)	tags (6.00 bis 2.00 Uhr)	nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)
1	Lippstädter Str. 15, Ost, DG	WR (Reines Wohngebiet)	50	35	50	27
2	Detmolder Str. 8, Ost, DG	WA (Allgemeines Wohngebiet)	55	40	55	33
3	Detmolder Str. 9, Süd, 2. OG	WR (Reines Wohngebiet)	50	35	50	32
4	Hildesheimer Str. 7, Süd, 1. OG	WA (Allgemeines Wohngebiet)	55	40	42	27
5	Körner Hellweg 24, Nord EG	WB (Besonderes Wohngebiet)	60*	40*	45	33
6	Körner Hellweg 24, Süd, DG				54	24
7	Körner Hellweg 17, Nord, 2. OG				57	30
8	Körner Hellweg 15, Nord, 2. OG				54	29
9	Körner Hellweg 5, Nord, 2. OG				49	26
10	Lippstädter Straße 8, Ost, 2. OG	WA (Allgemeines Wohngebiet)	55	40	44	20
11	Hildesheimer Str. 6, Süd, DG	WR (Reines Wohngebiet)	50	35	44	34
* In Anlehnung an die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt zu DIN 18005-1						

Quelle: Wenker & Gesing 2018, Tab I.4, S. 27

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen zeigen die schalltechnischen Berechnungen, dass die ermittelten Beurteilungspegel die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die zahlenmäßig identischen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Immissionsorten tagsüber mindestens einhalten und nachts um mindestens 1 dB(A) unterschreiten.

Für die westlich an das Plangebiet anschließenden, jedoch nicht bebauten Flurstücke 414, 415 und 838 gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes In O 215. Danach ist hier die Errichtung eines Gebäudes mit den in einem besonderen Wohngebiet zulässigen Nutzungen möglich. Dementsprechend ist auch diese potenzielle Grundstücksnutzung bei der Beurteilung der möglichen Geräuschimmissionsbelastung zu berücksichtigen. Hier kommt die Geräuschimmissionsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass die zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte für besondere Wohngebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 40 dB(A) bereits an der westlichen Plangebietsgrenze eingehalten werden. Das Planvorhaben ist somit mit einer möglichen späteren Bebauung dieser Fläche vereinbar.

Die Geräuschimmissionsprognose kommt weiter zu dem Ergebnis, dass Überschreitungen der gemäß TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen beim Betrieb des Lebensmittelmarktes nicht zu erwarten sind.

Verkehrslärm

Zusätzlich wurden die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen betrachtet.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen wurden sowohl der Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen als auch der Schienenverkehr durch die Straßenbahn U 43 betrachtet. Grundlage bildeten Verkehrsdaten der Stadt Dortmund sowie Angaben des Verkehrsgutachters zur Verteilung des zu erwartenden Neuverkehrs an den verschiedenen Knotenpunkten.

Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen wurde nach den RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) berechnet. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Gebietseinstufung	Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 [dB(A)]	
	tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)
Reine Wohngebiete	50	40

Allgemeine Wohngebiete	55	45
Besondere Wohngebietes	60	45

Die Geräuschimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass entlang des Körner Hellweges bzw. der Kaiserstraße bereits für den Analysefall verkehrsbedingte Mittelungspegel > 70 dB(A) für den Tagzeitraum vorliegen. Das bedeutet, dass bereits ohne Berücksichtigung des geplanten Lebensmittelmarktes an einigen Immissionspunkten die Grenze der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag) überschritten wird. Mit der Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes und dem zu erwartenden Neuverkehr ergeben sich lediglich geringfügige Erhöhungen der Mittelungspegel. Überwiegend liegt lediglich eine Erhöhung der verkehrsbedingten Mittelungspegel von unter 1 dB(A) vor (maximale Erhöhung des Verkehrsbedingten Mittelungspegels an der Hallesche Straße um 2,2 dB(A), nordwestlich des Plangebietes).

Auch an der Wohnbebauung an der Manteuffelstraße bzw. Von-der-Tann-Straße, über die die sogenannte Blockumfahrt vorgesehen ist (siehe Kap. 7.1 „Verkehrsuntersuchung"), wird der nach der DIN 18005 in Allgemeinen Wohngebieten anzustrebende schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) tagsüber schon im Analysefall überschritten.

Immissionspunkte		Verkehrsbedingte Mittelungspegel tags [dB(A)]		Zu erwartende Erhöhung aufgrund des Neuverkehrs	Gebietsart	Orientierungswert tags
		Analyse	Planfall			
1	Körner Hellweg 41, N, 1. OG	71,2	71,2	-	WB	60
2	Berliner Straße 31, W, 1. OG	66,6	66,7	0,1		
3	Körner Hellweg 37, O, 1. OG	67,5	67,6	0,1		
4	Körner Hellweg 37, N, 1. OG	71,6	71,7	0,1		
5	Körner Hellweg 35, N, 1. OG	71,3	71,4	0,1		
6	Körner Hellweg 33, N, 1. OG	71,1	71,2	0,1		
7	Körner Hellweg 31, N, 1. OG	71,1	71,2	0,1		
8	Körner Hellweg 29, N, 1. OG	71,0	71,1	0,1		
9	Körner Hellweg 27, N, 1. OG	70,6	70,6	-		
10	Körner Hellweg 25, N, 1. OG	70,5	70,5	-		
11	Körner Hellweg 23, N, 1. OG	70,4	70,4	-		
12	Körner Hellweg 21, N, 1. OG	70,2	70,2	-		
13	Körner Hellweg 19, N, 1. OG	71,7	71,8	0,1		
14	Körner Hellweg 17, N, 1. OG	70,8	70,9	0,1		
15	Körner Hellweg 13, N, 1. OG	69,2	69,3	0,1		

16	Körner Hellweg 11, N, 1. OG	69,2	69,3	0,1		
17	Körner Hellweg 9, N, 1. OG	69,1	69,3	0,2		
18	Körner Hellweg 7, N, 1. OG	69,1	69,2	0,1		
19	Körner Hellweg 5, N, 1. OG	70,9	71,0	0,1		
20	Körner Hellweg 3, N, 1. OG	70,8	70,9	0,1	WB	60
21	Körner Hellweg 1, N, 1. OG	69,3	69,5	0,2		
22	Kaiserstraße 201, N, 1. OG	68,9	69,1	0,2		
23	Kaiserstraße 199, N, 1. OG	71,1	71,2	0,1		
24	Kaiserstraße 197, N, 1. OG	71,7	71,8	0,1		
25	Kaiserstraße 195, N, 1. OG	71,7	71,9	0,2		
26	Kaiserstraße 193, N, 1. OG	72,4	72,6	0,2		
27	Kaiserstraße 191, N, 1. OG	72,6	72,8	0,2		
28	Kaiserstraße 189, N, 1. OG	72,9	73,0	0,1		
29	Kaiserstraße 187, N, 1. OG	73,0	73,0	-		
30	Kaiserstraße 185, N, 1. OG	72,4	72,4	-		
31	Präsidentenstr. 2, N, 1. OG	72,1	72,1	-		
32	Kaiserstraße 198, S, 1. OG	72,7	72,8	0,1	WA	55
33	Kaiserstraße 200, S, 1. OG	73,0	73,1	0,1		
34	Kaiserstraße 202, S, 1. OG	73,6	73,7	0,1		
35	Manteuffelstraße 4, O, 1. OG	68,7	69,0	0,3		
36	Manteuffelstraße 6, O, 1. OG	63,5	64,2	0,7		
37	Kaiserstraße 204, S, 1. OG	73,4	73,5	0,1		
38	Kaiserstraße 206, S, 1. OG	73,2	73,4	0,2		
39	Kaiserstraße 208, S, 1. OG	73,1	73,3	0,2		
40	Kaiserstraße 210, S, 1. OG	72,8	73,0	0,2		
41	Kaiserstraße 212, S, 1. OG	73,1	73,3	0,2		
42	Kaiserstraße 214, S, 1. OG	72,1	72,3	0,2		
43	Kaiserstraße 216, S, 1. OG	70,5	70,6	0,1		
44	Körner Hellweg 24, S, 1. OG	72,1	72,2	0,1		
45	Körner Hellweg 26, S, 1. OG	72,1	72,2	0,1		
46	Körner Hellweg 28, S, 1. OG	72,1	72,2	0,1		
47	Körner Hellweg 30, S, 1. OG	72,5	72,5	-		
48	Körner Hellweg 32, S, EG	73,8	73,9	0,1	WB	60
49	Körner Hellweg 34, S, EG	74,7	74,8	0,1		
50	Körner Hellweg 36, S, EG	75,3	75,4	0,1		
51	Körner Hellweg 42, S, EG	75,6	75,7	0,1		
52	Körner Hellweg 42, O, 1. OG	68,3	68,5	0,2		

53	Körner Hellweg 46, S, 1. OG	71,4	71,4	-		
54	Körner Hellweg 44, S, 1. OG	71,8	71,9	0,1		
55	Berliner Straße 35, W, 1. OG	67,1	67,4	0,3		
56	Berliner Straße 40, O, 1. OG	60,6	61,0	0,4	WA	55
57	Hallesche Str. 93, N, 1. OG	52,0	54,0	2,0	WA	55
58	Detmolder Str. 20, O, 1. OG	52,0	52,7	0,7	WA/WR	55/50
59	Lippstädter Str. 8, S, 1. OG	62,8	62,9	0,1	WA	55
60	Lippstädter Str. 8, O, 1. OG	61,2	61,3	0,1		
61	Lippstädter Str. 17, W, 1. OG	51,6	51,8	0,2	WR	50
62	Lippstädter Str. 31, O, 1. OG	48,8	50,0	1,2	WA	55
63	Hallesche Str. 71, N, 1. OG	51,3	53,5	2,2		
64	Hallesche Str. 63, N, EG	50,9	53,0	2,1	GE	65
65	Hallesche Str. 63, W, EG	54,2	55,2	1,0		

Quelle: Wenker & Gesing 2018, Tab. III.6, S. 98 ff.

Wie aus der vorstehenden Tabelle ersichtlich, kommt es im Umgebungsbereich des Planvorhabens zu einer überwiegend geringfügigen Erhöhung der Schallimmissionsbelastung aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens des Marktes. Allerdings werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau im Tageszeitraum – mit Ausnahme der Immissionspunkte 57, 63, 64 und 65 in der Halleschen Straße und dem Immissionspunkt 62 in der Lippstädter Straße – bereits in der Analysesituation (also ohne Berücksichtigung des geplanten Marktes) überschritten. Im Bereich des Körner Hellwegs und der Kaiserstraße wird dabei überwiegend der bedenkliche Wert (Schwelle zur Gesundheitsgefährdung) von 70 dB(A) im Tageszeitraum erreicht oder überschritten. Es ist daher abzuwägen, ob die durch die Planung ausgelöste Veränderung der Immissionssituation hinnehmbar ist oder ob die Immissionssituation den Verzicht auf die Umsetzung der Planung erfordert.

Ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung ist der Erhalt und die Zukunftssicherung der wohnortnahen Versorgungssituation der Wohnbevölkerung in den Stadtteilen. Diesem Ziel dient die Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund sowie der Darstellung von Bereichen mit Marktfunktion im wirksamen Flächennutzungsplan. Der geplante Lebensmittelmarkt wird künftig im Bereich des Nahversorgungszentrums Körne liegen (Einbeziehung des Standorts in den Bereich mit Marktfunktion im Zuge der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes). Aufgrund seiner Verkaufsflächengröße und dem an der aktuellen und künftigen Bedarfs- und Nachfragesituation ausgerichteten Marktauftritt, erfährt das Nahversorgungszentrum Körne mit der Planung eine nachhaltige Funktionsstärkung. Diesem Belang der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgungsituation wird in der Abwägung der Vorrang gegenüber den zu beachtenden Immissionsschutzbelangen eingeräumt. Dies ist vertretbar, da die planbedingten Pegelerhöhungen im Umgebungsbereich des Marktstandortes an den stark belaste-

ten Straßenzügen des Körner Hellwegs und der Kaiserstraße mit nur rechnerisch nachweisbaren geringfügigen Pegelerhöhungen von bis zu 0,2 dB(A) ausfallen und mit dem Schallschutzfensterprogramm der Stadt Dortmund geeignete Maßnahmen zum baulichen Schallschutz zur Verfügung stehen.

Im Bereich der Berliner Straße, der Halleschen Straße, der Lippstädter Straße, der Detmolder Straße und der Manteuffelstraße kommt es ebenfalls zu planbedingten Pegelerhöhungen. Hier werden aber die gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen weiterhin unterschritten (IP 57, 63-65 Hallesche Straße, IP 62 Lippstädter Straße). An weiteren Immissionspunkten des Körner Hellwegs (IP 3, 15-18, 21, 52), der Kaiserstraße (IP 22), der Berliner Straße (IP 2, 55, 56), der Manteuffelstraße (IP 35, 36) und der Lippstädter Straße (IP 59, 60, 61) werden die Orientierungswerte überschritten, bleiben jedoch unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A). Auch in diesen Fällen wird die Immissionssituation durch die Ist-Situation bestimmt, da die planbedingte Zusatzbelastung geringfügig ausfällt. Entsprechend der vorgenommenen Abwägung sind diese Pegelerhöhungen daher vertretbar.

In den Fällen, in denen die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bereits in der Analyse-Situation erreicht oder überschritten wurde, sind aber auch bei nur geringfügiger Pegelerhöhung Maßnahmen zu ergreifen, die einer Verschlechterung der Immissionssituation entgegenwirken. Aktive Schallschutzmaßnahmen können ausgeschlossen werden, da diese aufgrund der innerstädtisch geprägten Straßenrandbebauung entlang Körner Hellweg und Kaiserstraße keine Option darstellen.

Eine geeignete Möglichkeit, gesunde Wohnverhältnisse in den Innenräumen zu gewährleisten, bietet das Förderprogramm für den passiven Lärmschutz in Dortmund. Die Stadt Dortmund fördert passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden, wenn diese – wie im vorliegenden Fall – an innerörtlichen städtischen Straßen liegen, die sich als besonders lärmbelastet darstellen. Gefördert werden der Austausch von Schallschutzfenstern, bzw. Balkon- und Terrassentüren sowie die nachträgliche Dämmung von Rollladenkästen an stark befahrenen Straße. Auch der Einbau von schallgedämmten Lüftern in Schlafräumen ist zuwendungsfähig. Voraussetzung für die Förderung ist eine Überschreitung der Außenlärmpegel tagsüber von 70 dB(A) bzw. nachts von 60 dB(A). Diese Voraussetzung liegt gemäß dem Schallgutachten nach Umsetzung des Vorhabens an den in der folgenden Tabelle aufgeführten Gebäuden vor.

Immissionspunkte		Verkehrsbedingte Mittelungspegel tags [dB(A)] im Planfall
1	Körner Hellweg 41, N, 1. OG	71,2
4	Körner Hellweg 37, N, 1. OG	71,7
5	Körner Hellweg 35, N, 1. OG	71,4
6	Körner Hellweg 33, N, 1. OG	71,2
7	Körner Hellweg 31, N, 1. OG	71,2
8	Körner Hellweg 29, N, 1. OG	71,1
9	Körner Hellweg 27, N, 1. OG	70,6
10	Körner Hellweg 25, N, 1. OG	70,5
11	Körner Hellweg 23, N, 1. OG	70,4
12	Körner Hellweg 21, N, 1. OG	70,2
13	Körner Hellweg 19, N, 1. OG	71,8
14	Körner Hellweg 17, N, 1. OG	70,9
19	Körner Hellweg 5, N, 1. OG	71,0
20	Körner Hellweg 3, N, 1. OG	70,9
23	Kaiserstraße 199, N, 1. OG	71,2
24	Kaiserstraße 197, N, 1. OG	71,8
25	Kaiserstraße 195, N, 1. OG	71,9
26	Kaiserstraße 193, N, 1. OG	72,6
27	Kaiserstraße 191, N, 1. OG	72,8
28	Kaiserstraße 189, N, 1. OG	73,0
29	Kaiserstraße 187, N, 1. OG	73,0
30	Kaiserstraße 185, N, 1. OG	72,4
31	Präsidentenstr. 2, N, 1. OG	72,1
32	Kaiserstraße 198, S, 1. OG	72,8
33	Kaiserstraße 200, S, 1. OG	73,1
34	Kaiserstraße 202, S, 1. OG	73,7
37	Kaiserstraße 204, S, 1. OG	73,5
38	Kaiserstraße 206, S, 1. OG	73,4
39	Kaiserstraße 208, S, 1. OG	73,3
40	Kaiserstraße 210, S, 1. OG	73,0
41	Kaiserstraße 212, S, 1. OG	73,3
42	Kaiserstraße 214, S, 1. OG	72,3
43	Kaiserstraße 216, S, 1. OG	70,6
44	Körner Hellweg 24, S, 1. OG	72,2
45	Körner Hellweg 26, S, 1. OG	72,2

46	Körner Hellweg 28, S, 1. OG	72,2
47	Körner Hellweg 30, S, 1. OG	72,5
48	Körner Hellweg 32, S, EG	73,9
49	Körner Hellweg 34, S, EG	74,8
50	Körner Hellweg 36, S, EG	75,4
51	Körner Hellweg 42, S, EG	75,7
53	Körner Hellweg 46, S, 1. OG	71,4
54	Körner Hellweg 44, S, 1. OG	71,9

Bei diesen Gebäuden ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, inwieweit die weiteren Fördervoraussetzungen vorliegen.

Der Vorhabenträger Aldi wird sich entsprechend einer im Durchführungsvertrag getroffenen Regelung finanziell am Schallschutzfensterprogramm beteiligen.

8.4 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgas-Emissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten. Als Klimaanpassung werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Folgen des Klimawandels möglichst unbeschadet zu überstehen.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan leistet durch die sinnvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Klimatisch wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um den bereits großflächig versiegelten Standort eines Autohauses, der einer Neu-/Wiedernutzung zugeführt wird.

Der Neubau ist als kompakter Baukörper mit neuestem Energiestandard errichtet worden. Zielsetzung dabei ist die Unterschreitung des Primärenergiebedarfs um 10 % gegenüber der EnEV 2014. Zur Erreichung dieses Ziels wurden daher u.a.

Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des Gebäudes installiert. Darüber hinaus wird durch die Dachbegrünung ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Eine Dachbegrünung dient der Verzögerung des Regenwasserabflusses und damit der Entlastung der städtischen Kanalisation. Sie steht in direktem Zusammenhang mit der Bewältigung der Folgen der Erderwärmung, da die Aufheizung der Fläche im Sommer verhindert und das lokale Kleinklima begünstigt wird.

9. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Überflutungsschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den ehemaligen Standort eines Autohauses, der im Zuge der Bebauungsplanaufstellung überplant wird. Diese Fläche ist befestigt und heute bereits an die Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Darüber hinaus ist laut geotechnischem Bericht eine Versickerung im Plangebiet regelkonform nicht möglich, da unterhalb von nicht versickerungszulässigen Auffüllungen ganzflächig geringdurchlässige Löß- und Lößlehmböden anstehen. Daher ist das anfallende Regenwasser den öffentlichen Versorgungsleitungen zuzuführen.

Im Rahmen der Bauantragstellung für den Neubau des Marktgebäudes und der Stellplatzanlage wurde ein Entwässerungsantrag erstellt, der auch einen Überflutungsnachweis enthält. Im Ergebnis der Bemessung gem. Gleichung 18 und 19 der DIN 1986-100 ist auf der Grundstücksfläche ein Volumen von 39 m³ vorzuhalten. Das Niederschlagswasser wird zum Tiefpunkt der Stellplatzanlage geleitet, ein Überströmen zur tiefer liegenden Detmolder Straße wird durch eine erhöhte Einfassung der Stellplatzanlage verhindert. Das Niederschlagswasser wird über einen Rückhaltekanal dem Übergabeschacht zugeleitet.

Darüber hinaus erwirkt die Dachbegrünung eine Dämpfung der Abflussspitzen und führt somit zu einer Entlastung des Kanalsystems.

10. Sonstige Belange

10.1 Kampfmittel

Es wurde bei der zuständigen Dienststelle (Bezirksregierung Arnsberg) eine Anfrage gestellt, ob Hinweise für eventuelle Kampfmittelbeeinträchtigungen und dergleichen (z.B. Blindgänger, Granaten, Bombentrichter, Splitter-/Schützengräben) vorliegen. Die Luftbildauswertung betrachtet dabei drei verschiedene Teilflächen (Schreiben vom 19.11.2014, 24.09.2014, 19.02.2015). Die Auswertung kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Bombenabwurfgebiet handelt. Als Kampfmittelbeseitigungsmaßnahme wird das Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben empfohlen und darauf hingewiesen, dass die zuständige örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen ist. Das Ordnungsamt der Stadt Dortmund wurde bereits hinsichtlich der Kampfmittelbeeinträchtigung beteiligt

(Schreiben vom 17.05.2016) und kommt zu dem Ergebnis, dass im vorliegenden Fall von dem Absuchen der Fläche und Baugrube abgesehen werden kann, da eine ergebnisorientierte Messwertaufnahme der Flächen und Baugruben aufgrund örtlicher Gegebenheiten und ferromagnetischer Störfelder (Aufschüttungen usw.) nicht möglich ist. Da in Zukunft auch keine Ramm- oder Bohrarbeiten bei der Baumaßnahme durchgeführt werden, sind weitere Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung nicht mehr erforderlich.[8] Das Ordnungsamt weist darauf hin, dass die Arbeiten mit gebotener Vorsicht durchzuführen sind, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich in dem Boden Kampfmittel befinden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg durch das Ordnungsamt der Stadt Dortmund oder die Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.2 Denkmalschutz

Über das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nichts bekannt. Folgender Hinweis wurde vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale 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 der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231/50-24292, Fax 0231/50-26730) unverzüglich anzuzeigen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

[8] Die Kleinrammbohrungen und Rammkernsondierungen, die während der Baugrunduntersuchung durgeführt wurden, wurden durch Sondierungen begleitet. Die Tauber Spezialbau GmbH wurde damit beauftragt, im Bereich der Außenflächen ohne Bebauung kampfmitteltechnische Sondierungen durchzuführen.

10.3 Altlasten

Im Kataster (1:5.000) der Stadt Dortmund über Altstandorte, Altablagerungen und Verdachtsflächen ist das Plangebiet als Altstandort gekennzeichnet. Es wurde ein geotechnischer Bericht erstellt, der eine altlasten- und abfalltechnische Bewertung des Plangebietes beinhaltet (siehe Kap. 8.2 „Boden und Altlastensituation").

In den Bebauungsplan wurde der folgende Hinweis aufgenommen:

Sollten sich bei den geplanten Baumaßnahmen über die bisherigen Erkenntnisse hinausgehende Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, so sind diese gem. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NW in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück einzubauen. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

10.4 Bergbau

Im geotechnischen Bericht wird darauf hingewiesen, dass das Baufeld im Bereich ehemaligen Steinkohlebergbaus des östlichen Ruhrgebiets liegt. Aus dem gesamten Ruhrrevier sind Bergschäden bekannt. Üblicherweise treten diese nach Beendigung des Kohleabbaus verstärkt innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren auf. Langfristige, bergbaulich bedingte Setzungen sind jedoch nicht auszuschließen. Diese können Schäden an Bauwerken verursachen.

Derzeit liegen keine genaueren Informationen über bergbauliche Einwirkungen vor.

10.5 Methanausgasung

Nach der Arbeitskarte für potenzielle Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Oktober 2002) liegt das Plangebiet im Bereich der Zone 2, so dass Methangasaustritte hinreichend wahrscheinlich sind.

Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der geotechnische Bericht[9] weist darauf hin, dass die Bodenplatte auf einer Tragschicht von 40 cm aufzulegen ist, die wegen zu erwartender Methangasaustritte gleichzeitig als horizontale Gasdrainage fungieren muss.

10.6 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch auszuführen, um eine Integration in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld zu gewährleisten. In den Bebauungsplan ist eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB aufgenommen worden.

11. Kosten

Die durch das Vorhaben entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

12. Flächenbilanz

Sondergebiet (Gesamtfläche) davon:	5.530 m²	96 %
Überbaubare Fläche	2.420 m²	42 %
Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze)	2.320 m²	40 %
Sonstige Flächen (u.a. Pflanzflächen)	790 m²	14 %
Verkehrsfläche	250 m²	4 %
Gesamtfläche	5.780 m²	100 %

13. Gutachten und Fachbeiträge

Für diesen Bebauungsplan wurden folgende Gutachten verwendet:

- Wenker & Gesing – Akustik und Immissionsschutz GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP InO 233 der Stadt Dortmund – EKZ Körner Hellweg – Bericht Nr. 2770.1/12, Gronau, 05.03.2018

[9] GEOlogik: Geotechnischer Bericht und abfalltechnische Bewertung. Münster, Januar 2015.

- ambrosius blanke verkehr.infrastruktur: Verkehrsuntersuchung. Ansiedlung eines Aldi-Marktes am Körner Hellweg in Dortmund. Bochum, April 2015.

- GEOlogik: Geotechnischer Bericht und abfalltechnische Bewertung. Münster, Januar 2015.

- GEOlogik: Gutachten zu Baustofferhebung (inkl. Rückbau-/Entsorgungskonzept). Münster, Januar 2015.

- simuPLAN: Bebauungsplan der Stadt Dortmund „InO 233 – EKZ Körner Hellweg", Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen, Dorsten, 24.07.2017

Dortmund, 18.12.2018

Deimel

stellv. Fachsbereichsleiter

Anhang: Pflanzenauswahlliste

- Heckenpflanzen für Schnitthecken

Carpinus betulus	Hainbuche	pnV
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	pnV
Ligustrum vulgare	Liguster	pnV/K

- Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn ‚Cleveland', ‚Emerald Queen' oder ‚Reitenbachii'	---
Tilia cordata	Winterlinde ‚Rancho'	---

- Bodendecker / Stauden / Gräser u.a., z.B. für Baumscheiben

Ajuga reptans	Günsel	pnV
Calluna vulgaris	Sommerheide	pnV
Carex sylvatica	Wald-Segge	pnV
Deschampsia caespitosa	Waldschmiele	pnV
Erica tetralix	Echte Glockenheide	pnV
Galium odorata	Waldmeister	pnV
Genista anglica, - pilosa	Englischer-/ Behaarter Ginster	pnV
Genista tinctoria	Färber-Ginster	pnV
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel	pnV
Hedera helix	Efeu	pnV
Lamiastrum galeobdolon	Gold-Nessel	pnV
Luzula multiflora	Vielblütige Waldsimse	pnV
Luzula pilosa, - sylvatica	Breitblättrige Waldsimse / Marbel	pnV
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut	pnV
Sedum acre, - sexangulare	Mauer- / Milderpfeffer	pnV
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün	K

pnV = Art der potentiellen natürlichen Vegetation; K = Kulturflüchtling (bislang noch nicht fest eingebürgert); E = in der Neuzeit eingebürgerte Art (Neophyt).
Quellen: Dr. Blana (1984) – Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund, Teil 1; Stadtplanungsamt Dortmund, 61/5-Freiraumplanung; Runge (1990) – Die Flora Westfalens, Münster