Begründung

zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes

und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

VEP InO 233 – EKZ Körner Hellweg –

Teil B: **Umweltbericht**

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhalt

Teil B: Umweltbericht **5**

1. Einleitung **5**

1.1 Anlass und Aufgabenstellung *5*

1.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes *6*

2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise **7**

2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen *7*

2.1.1 Bau- und Planungsrecht 7

2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht 7

2.2 Planerische Vorgaben *8*

2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung – Regionalplan 8

2.2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 8

2.2.3 Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne 9

2.2.4 Darstellungen und Festsetzungen Landschaftsplan /Biotopverbundsystem 9

2.2.5 Aussagen informeller Planungsinstrumente 9

2.3 Methodische Vorgehensweise *10*

2.3.1 Umweltprüfung 10

2.3.2 Anwendung der Eingriffsregelung 10

2.3.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung 11

3. Ergebnisse des Scopings **11**

3.1.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes 11

3.1.2 Festlegung des Untersuchungsrahmens 12

4. Planungsalternativen **14**

4.1 Standortbegründung für das Planungsvorhaben *14*

4.2 Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort *15*

5. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation **15**

5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB *15*

5.1.1 Menschen 15

5.1.2 Pflanzen und Tiere 16

5.1.3 Boden und Wasser 17

5.1.4 Luft und Klima 18

5.1.5 Orts- und Landschaftsbild 19

5.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 19

5.2 Grundbelastungen des Raumes *19*

5.2.1 Altstandorte und Altablagerungen 19

5.2.2 Luftschadstoffe und Gerüche 20

5.2.3 Schall und Erschütterungen 20

5.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentials der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Prognose bei Nichtdurchführung der Planung) *20*

6. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes **21**

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung *21*

6.2 Verkehrliche Erschließung *21*

6.3 Entwässerung *22*

6.4 Grünordnerische Festsetzungen *22*

7. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen **23**

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB *23*

7.1.1 Menschen 23

7.1.2 Pflanzen und Tiere 25

7.1.3 Boden und Wasser 26

7.1.4 Klima und Luft 27

7.1.5 Landschaftsbild / Ortsbild 28

7.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 28

7.2 Wechselwirkungen *28*

7.3 Zusammenfassende Wertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Prognose bei Durchführung der Planung) *28*

8. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen 29

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Bodenschutzklausel *29*

8.2 Maßnahmen zur Minderung / Grünordnerische Maßnahmen *30*

9. Änderungen nach Abschluss der Offenlage 32

10. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring) 32

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit Hinweisen auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 33

12. Übersicht der Gutachten, Fachbeiträge und Anlagen zum Bebauungsplan 36

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die BGB Grundstücksgesellschaft Herten BV7711 Dortmund, Körner Hellweg 10-18 als Vertreterin der Aldi-Immobilien hat auf dem Areal des ehemaligen Audi-Autohauses am Körner Hellweg einen Lebensmittel-Markt mit einer Verkaufsfläche von 799,94 m² errichtet. Die Baugenehmigung für dieses Vorhaben wurde auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes InO 215 durch das Bauordnungsamt der Stadt Dortmund mit Datum v. 14.04.2016 erteilt. Zwischenzeitlich ist das Vorhaben realisiert und in Betrieb genommen worden. Die Gesamtplanung für dieses Vorhaben ist jedoch auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m² ausgerichtet, um den heute marktüblichen Größenordnungen von Lebensmittelmärkten zu entsprechen und das Nahversorgungszentrum Körne durch ein verbessertes Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs zu stärken. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für diese Verkaufsflächenerweiterung wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP InO 233 – EKZ Körner Hellweg – erforderlich.

Für das geplante Vorhaben ist im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, die als unselbständiger Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert ist. Die Inhalte werden im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargestellt. Dieser Umweltbericht gilt gleichzeitig für die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP InO 233.

Die der Umweltprüfung und dem Umweltbericht zugrunde liegende Darstellung und Bewertung der Ausgangssituation bezieht sich dabei nicht auf die bereits durch die Errichtung des Marktgebäudes zwischenzeitlich eingetretene Ist-Situation. Ausgangspunkt und Grundlage des Umweltberichts ist die zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses (Beschluss des Rates v. 12.11.2015) gegebene Situation im Plangebiet. Zu diesem Zeitpunkt wurde das Areal noch ausschließlich durch das Audi-Autohaus gewerblich genutzt. Die unter Pkt. 5 dieses Umweltberichts getroffenen Aussagen zur Ausgangssituation beziehen sich somit auf den Zeitpunkt vor Aufgabe bzw. Verlagerung des Audi-Autohauses.

1.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes VEP InO 233 – EKZ Körner Hellweg – zielt darauf ab, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes am Körner Hellweg, in unmittelbarer Nähe des Zentralen Versorgungsbereiches Körne zu schaffen. Im ersten Obergeschoss sind ergänzend zum geplanten Lebensmittelmarkt Schulungsräume zur Weiterbildung der Mitarbeiter des Lebensmitteldiscounters (Aldi) vorgesehen.

Nach den Festsetzungen des für die Fläche bestehenden, derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes InO 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. Somit ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht möglich, da marktübliche Betriebe gegenwärtig eine Verkaufsfläche in der Größenordnung von 1.200 – 1.600 m² Verkaufsfläche aufweisen.

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 InO 233 vorgesehen, der die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² in unmittelbarer Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich Körne planungsrechtlich sichert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan InO 215 setzt für die Fläche des Plangebiets ein Besonderes Wohngebiet WB entlang des Körner Hellwegs und ein Allgemeines Wohngebiet WA im rückwärtigen Bereich fest. Die geplante Ansiedlung des Lebensmittel-Discountmarkts erfordert die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Im Parallelverfahren ist der Flächennutzungsplan daher zu ändern. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund ist der maßgebliche Bereich als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Diese Darstellung ist im Rahmen der 59. Änderung mit der zusätzlichen Darstellung als „Bereich mit Marktfunktion“ zu ändern.

2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise

2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

2.1.1 Bau- und Planungsrecht

Entsprechend dem Baugesetzbuch müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

In den §§ 1 und 1a BauGB werden explizit zu berücksichtigende Umweltaspekte genannt. Dazu gehören:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden;
- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung;
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter;
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Fauna-Flora-Habitat-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten (Anm.: In Dortmund sind solche Gebiete nicht festgesetzt, also nicht betroffen);
- Vermeidung von Immissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern;
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung;
- Darstellung der Landschaftspläne sowie sonstiger umweltrechtlicher Fachpläne, insbesondere des Wasser, Abfall- und Immissionsschutzrechtes und
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Das Baugesetzbuch schreibt in § 2 (4) vor, dass für die o. g. Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht

Über das BauGB hinaus sind im Verfahren der Umweltprüfung je nach Umweltbelang u. a. folgende Gesetze und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- Landesnaturschutzgesetz NRW
- Landesbodenschutzgesetz
- Landesabfallgesetz
- Landeswassergesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- 16./ 39. BImSchV
- TA Lärm 1998
- TA Luft
- Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund vom 02.06.2006

2.2 Planerische Vorgaben

2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung – Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund, Kreis Unna, Hamm) stellt den Planbereich als ASB (Allgemeine Siedlungsbereiche) 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. Gem. Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplans NRW sind Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig. Die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verbundenen Planungsziele stehen somit in Überstimmung mit den Zielen der Landesplanung.

2.2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die angestrebte Einzelhandelsnutzung in einem Sondergebiet kann somit inhaltlich nicht aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist daher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Die Darstellung des Nahversorgungszentrums Körne als „Bereich mit Marktfunktion“ soll auf den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erweitert werden.

2.2.3 Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne

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 dem 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.

Der bestehende Bebauungsplan In O 215 lässt 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.

2.2.4 Darstellungen und Festsetzungen Landschaftsplan /Biotopverbundsystem

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist nicht Bestandteil des Landschaftsplanes. Flächen des Biotopverbundsystems sind nicht berührt.

2.2.5 Aussagen informeller Planungsinstrumente

<u>Umweltplan Dortmund</u>

Der Umweltplan dient als Steuerungsinstrumentarium einer zukunftsbeständigen und nachhaltigen Stadtentwicklung. Er versteht sich als Arbeits-, Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die kommunalen Akteure in der Planung und Projektentwicklung, für Politik und Fachöffentlichkeit sowie für die Bürgerschaft.

Die relevanten schutzgutbezogenen Aussagen zur ökologischen Bewertung der einzelnen Umweltbereiche sind unter den einzelnen Schutzgütern (s. Pkt. 4.1) dargestellt.

<u>Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung</u>

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb erfasster Flächen mit Bedeutung zur Freiraumentwicklung.

2.3 Methodische Vorgehensweise

2.3.1 Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ist integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, d. h. mit fortschreitender Planungsdetaillierung (vom Vorentwurf des Bebauungsplanes über den Entwurf zur Offenlage bis zum Satzungsentwurf) wird auch der Umweltbericht entsprechend der sich neu ergebenden Sach- und Kenntnisstände fortgeschrieben. Diese verfahrensbegleitende Umweltprüfung soll eine nachvollziehbare und ausreichende Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung sicherstellen.
Mit dem Vorentwurf der Planung erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Auf Grundlage der dort vorgebrachten Anregungen ist über die Abgrenzung der Untersuchungsräume und die Festlegung des Untersuchungsrahmens ein abschließendes Ergebnis zu erzielen.

Der im weiteren Verfahren erarbeitete Entwurf des Umweltberichtes ist Gegenstand sowohl der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB als auch der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 (2) BauGB.

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, ebenso wie die Bestandsaufnahme, orientiert sich an den Schutzgütern des § 2 Abs. 1 UVPG, d.h. getrennt für die Schutzgüter

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden und Wasser
- Klima und Luft
- Orts- und Landschaftsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
- Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Die Bewertung der Umweltsituation sowie der Auswirkungen für die betreffenden Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ, stützt sich jedoch teilweise auf die Ergebnisse fachgutachterlicher Untersuchungen (Bodenbeschaffenheit, Schallimmissionen, Luftschadstoffe).

2.3.2 Anwendung der Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes NRW sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Boden-

schicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Über §1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit dem Baurecht und der Bauleitplanung verknüpft. Sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Plangebiet weist aufgrund der gewerblichen Nutzung des Gesamtgrundstücks eine nahezu vollständige Flächenversiegelung auf. Natürliche Bodenstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mit der Planung tritt daher keine relevante Veränderung der Nutzung von Grundflächen ein, die einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S. des BNatSchG oder Landesnaturschutzgesetzes NRW darstellen würden. Auf die Anwendung der Eingriffsregelung kann daher verzichtet werden.

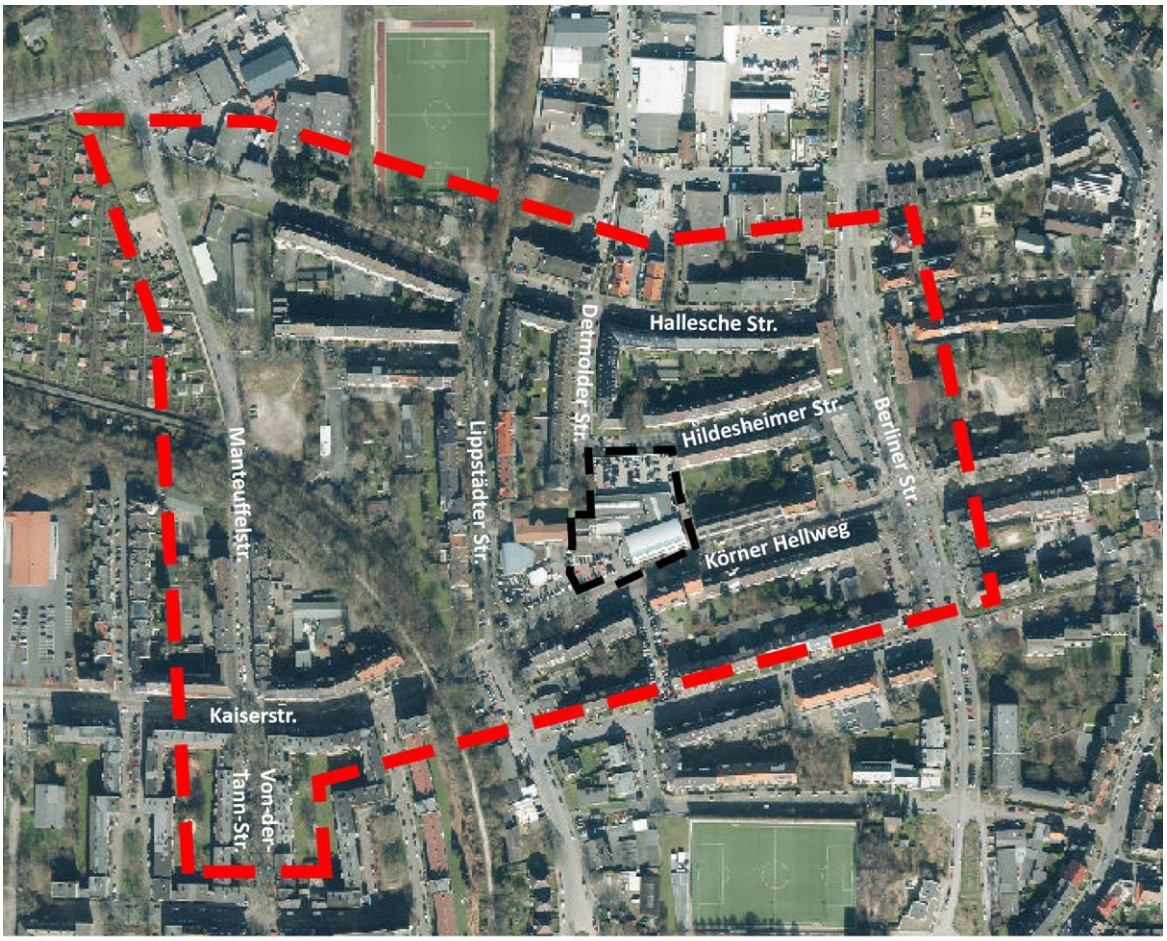
2.3.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Mit der Aktualisierung des BNatSchG zum März 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Den Bestimmungen des BNatSchG folgend sind daher bei allen genehmigungspflichtigen Eingriffen, Vorhaben und Planungen die Belange des Artenschutzes zu prüfen.

3. Ergebnisse des Scopings

3.1.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes umfasst das Plangebiet und die umgebenden Nutzungen entsprechend der nachfolgenden Abbildung. Aufgrund der möglichen Auswirkungen des Vorhabens im umgebenden Verkehrsnetz mit möglichen Immissionsbelastungen erstreckt sich der Untersuchungsraum im Westen bis zum Kreuzungspunkt Kaiserstraße/Manteufelstraße/Von-der-Tann-Straße und im Osten bis zum Kreuzungspunkt Körner Hellweg/Berliner Straße. Im Norden erstreckt sich der Untersuchungsraum bis zur Halleschen Straße und im Süden bis zur Paderborner Straße.



3.1.2 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen des Scopings gingen folgende umweltrelevante Stellungnahmen ein:

Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 53 (Immissionsschutz)

Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Die Belange der Luftreinhalteplanung sind zu beachten, so dass keine Verschlechterung der Schadstoffimmissionssituation hervorgerufen wird.

Umweltamt (Immissionsschutz)

Mit dem Betrieb des Aldi-Marktes kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, so dass auch ein Anstieg der verkehrsbedingten Luftschadstoffe zu erwarten ist.

Grundsätzlich sollte in den Planunterlagen eine Aussage getroffen werden, ob der zulässige Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid NO_2 und Partikel PM_{10} und $PM_{2,5}$ bei den Bewohnern der angrenzenden Häuser eingehalten wird. Es sollte daher eine überschlägliche Prognose der Luftschadstoffe (NO_2, PM_{10}, $PM_{2,5}$) durchgeführt werden.

Umweltamt (Untere Naturschutzbehörde)

Die Erstellung eines gesonderten artenschutzrechtlichen Gutachtens ist nicht erforderlich, da aufgrund der Lage und der Ausstattung des Plangebiets keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Im Umweltbericht sollte jedoch eine überschlägige Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange vorgenommen werden. Für die Fällung der nicht unter die Baumschutzsatzung fallenden Gehölze sind im Umweltbericht geeignete Zeitfenster zu formulieren, um eine Beeinträchtigung von brütenden Vögeln auszuschließen.

Die Eingriffsregelung ist gem. § 18 (2) BNatSchG im vorliegenden Fall nicht anzuwenden, es genügt eine vereinfachte Gegenüberstellung der jeweiligen Flächengrößen der Festsetzungen der beiden Bebauungspläne (geltendes und künftiges Planrecht).

Umweltamt (Klimaschutz)

Eine geplante Unterschreitung des Primärenergiebedarfs um 10 % gegenüber der EnEV 2014 ist zu begrüßen und muss durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Ziele und Strategien zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sollten in der Umweltprüfung enthalten sein und in einem eigenen Kapitel herausgestellt werden. Aufgrund der hohen NOx und Feinstaubbelastungen sollte geprüft werden, ob eine Bepflanzung des Bauwerks auf der fensterlosen Ostfassade möglich ist.

Im Hinblick auf die gewünschten Änderungen im modal split werden 13 Fahrrad-Abstellplätze als zu gering erachtet. Es sollte in Nähe des Eingangsbereichs zusätzlich eine überdachte Fahrradabstellanlage geschaffen werden.

Stadtentwicklung (Lärmimmissionsschutz)

Für die Büro-und Schulungsräume sind aufgrund der erheblichen Verkehrsbelastung auf dem Körner Hellweg passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Es ist darzustellen, ob die errechneten planbedingten Pegelerhöhungen noch als zumutbar für die Bewohner an den verschiedenen Straßenabschnitten angesehen werden können. In diesem Zusammenhang ist auf das Schallschutzfensterprogramm der Stadt Dortmund hinzuweisen.

Stadtentwicklung (Einzelhandel)

Das Vorhaben wurde im Konsultationskreis Einzelhandel vorgestellt. Der Konsultationskreis Einzelhandel empfiehlt, das Verfahren für die Realisierung des Aldi-Marktes mit 1.200 m² positiv zu begleiten.

Stadtentwässerung Dortmund

Aus entwässerungstechnischer und überflutungstechnischer Sicht bestehen gegen die Aufstellung des VEP InO 233 keine Bedenken. Schutzmaßnahmen oder Einrichtungen zur Überflutungsvorsorge werden für das Plangebiet nicht erforderlich.

4. Planungsalternativen

4.1 Standortbegründung für das Planungsvorhaben

Der zentrale Versorgungsbereich Körne übernimmt die Funktion eines Nahversorgungszentrums. Zur Sicherstellung dieser Funktion ist die Anpassung der Einzelhandelsstruktur an sich verändernde Rahmenbedingungen erforderlich. Der im Bestand vorhandene Aldi-Discountmarkt verfügt lediglich über eine Verkaufsfläche von ca. 300 m² und entspricht damit nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt. Eine Erweiterung am vorhandenen Standort Körner Hellweg 47 ist aufgrund fehlender Grundstücksflächen nicht möglich. Um eine Standortschließung, und damit eine Schwächung des Nahversorgungszentrums zu vermeiden, wird daher eine Standortverlagerung des Marktes mit gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² erforderlich. Innerhalb des nach dem Masterplan Einzelhandel abgegrenzten Versorgungsbereichs sind keine Flächenpotenziale vorhanden, die eine Umsetzung dieses Vorhabens ermöglichen würden.

Mit der Aufgabe bzw. Verlagerung des Audi-Autohauses im westlichen Abschnitt des Körner Hellwegs eröffnet sich die Möglichkeit, den Aldi-Discountmarkt an diesen Standort zu verlagern und die Verkaufsfläche auf 1.200 m² zu erhöhen.

Der Konsultationskreis Einzelhandel hat in seiner Sitzung am 26.03.2015 der Einbeziehung dieses Standorts in den zentralen Versorgungsbereich Körne zugestimmt.

Dem *Grundsatz 1* der Ansiedlungsregeln des *Masterplanes Einzelhandel*, der für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gilt, wird somit Rechnung getragen: der Standort soll in einem zentralen Versorgungsbereich liegen und ein angemessenes Verhältnis zwischen Funktion des zentralen Versorgungsbereichs und Verkaufsflächengröße soll gewahrt bleiben; dies ist bei 1.200 m² Verkaufsfläche gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sind bei dieser Größenordnung nicht zu befürchten. Das Vorhaben trägt vielmehr dazu bei, den Status

des Nahversorgungszentrums Körne und die Erfüllung seiner Versorgungsfunktion zu sichern.

4.2 Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort

Aufgrund der Grundstücksgeometrie, dem städtebaulichen Umfeld und der Erschließungssituation sind grundsätzlich unterschiedliche städtebauliche Varianten nicht möglich. Eine sinnvolle Anordnung des Marktgebäudes ist aufgrund der Grundstücksgeometrie lediglich im östlichen Abschnitt des Grundstücks möglich. Dies ist auch städtebaulich geboten, da hier das Gebäude sowohl an die Straßenrandbebauung des Körner Hellwegs als auch an die Straßenrandbebauung der Hildesheimer Straße angeschlossen werden kann und somit die Blockrandbebauung ihren westlichen Abschluss findet. Auch die verkehrliche Erschließung ist ausschließlich über den Körner Hellweg möglich, so dass auch unterschiedliche Erschließungsvarianten nicht denkbar sind.

5. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation

5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

5.1.1 Menschen

Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet und den Untersuchungsraum wirken Immissionen, ausgelöst durch den Straßenverkehr auf dem Körner Hellweg und der Kaiserstraße ein. Zur Beurteilung der vorhandenen Vorbelastung im Untersuchungsraum sind die Orientierungswerte der DIN 18005 als Planungsziel für die Bauleitplanung heranzuziehen, die im Idealfall erreicht werden sollen. Gerade in Innenstadtbereichen mit ihren gewachsenen Strukturen sind diese Werte oft nicht einzuhalten. Von diesen Werten kann im Rahmen der Bauleitplanung abgewichen werden, solange die Grenze zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten wird. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im Bestand an den Straßenfassaden des Körner Hellwegs und der Kaiserstraße überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden ebenfalls im Bestand an den anderen untersuchten Straßen im Untersuchungsraum überschritten.

Die genauen Werte können der Begründung Teil A (Kapitel Schallimmissionen) und dem Gutachten entnommen werden.[1]

Erholungsfunktion

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung (Autohaus) hat das Plangebiet keine Erholungsfunktion.

5.1.2 Pflanzen und Tiere

Reale Vegetation und Biotoptypen

Es handelt sich um einen bereits gewerblich genutzten Bereich (Autohaus), somit um einen anthropogen überformten innerstädtisch gelegenen Bereich. Das Areal ist nahezu vollständig durch Gebäude (Ausstellungs- und Werkstattflächen) und Stellplatzflächen versiegelt. Ausgeprägte Grünstrukturen sind auf der Fläche nicht vorhanden. Lediglich an der Hildesheimer Straße ist zwischen Straßenfläche und Parkgarage ein Grünstreifen mit einigen Baumpflanzungen angelegt.



Luftbild (Schrägaufnahme) der Bestandssituation Quelle: google maps

[1] Wenker & Gesing: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP InO 233 der Stadt Dortmund – EKZ Körner Hellweg, Gronau, 05.03.2018

Baumschutz

Im Plangebiet stehen vier Bestandsbäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund fallen. Darüber hinaus stehen in einem Grünstreifen an der Hildesheimer Straße fünf weitere Bäume, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen.

Tierarten

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Tiere ist angesichts des hohen Versiegelungsgrades und der wenigen Grünstrukturen im Plangebiet als gering zu bewerten.

5.1.3 Boden und Wasser

Relief

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine plane Fläche, die im Osten ein Höhenniveau von ca. 84,3 m ü. NHN und im Westen von ca. 85,3 m ü. NHN aufweist. Damit ist die Fläche an die südlich angrenzende Verkehrsfläche „Körner Hellweg“ angeschlossen, während sich die nördlich angrenzende Hildesheimer Straße auf einem etwas niedrigeren Niveau von ca. 81,5 m ü. NHN befindet.

Boden

Laut Umweltplan der Stadt Dortmund sind als anstehende Böden Parabraunerde, Pseudogley- und Gley-Parabraunerde, tiefgründig aus Löss genannt.

Aufgrund der anthropogenen Überprägung handelt es sich im Plangebiet jedoch um naturferne Böden mit geringem Standortpotenzial, die eine stark eingeschränkte Bodenfunktion aufweisen.

Wasserhaushalt

Nach Informationen des Umweltplanes handelt es sich bei dem Plangebiet um einen empfindlichen Grundwasserbereich. Demnach besteht Grundwassereinfluss bei weniger als 2 m unterhalb der Geländeoberkante.

Im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchungen (Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 4,2 m) konnte Grundwasser im Plangebiet nicht erkundet werden.

Oberflächengewässer sind im Planbereich und im umgebenden Untersuchungsraum nicht vorhanden.

5.1.4 Luft und Klima

Klima

Laut Klimakarte des Regionalverbandes Ruhr herrscht im Plangebiet Stadtklima. Das Plangebiet liegt im Bereich der hochverdichteten Innenstadt, die durch eine sehr dichte Bebauung mit einer Reihe von höheren Gebäuden, einem geringen Anteil an Grünflächen und dichten, engen Straßenschluchten gekennzeichnet wird. Aufgrund dieser Eigenschaften kann sich hier besonders in den Sommermonaten ein starkes Stadtklima mit deutlich erhöhten Lufttemperaturen bilden. Zusätzlich ist dieser Bereich durch einen verringerten Luftaustausch sowie hohe bioklimatische und lufthygienische Belastungen geprägt.

Lufthygiene

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Untersuchungen zu den Luftschadstoffimmissionen im Untersuchungsraum durchgeführt.[2] Zur Abschätzung, ob es im Plan- und Umgebungsbereich zu Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV kommt, wurden die Stickstoffdioxid (NO_2)- und Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$)- Immissionen mit Hilfe von Simulationsrechnungen bestimmt und anhand der Grenzwerte der 39. BImSchV bewertet. Der Untersuchungsraum erstreckt sich dabei auf den Abschnitt des Hellwegs zwischen der Manteufelstraße im Westen und der Berliner Straße im Osten. Den Berechnungen wurden dabei die Verkehrsbelastungsdaten aus der Geräuschimmissionsprognose (Discountmarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche) zugrunde gelegt.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen zeigen, dass die Schadstoffkonzentrationen im gesamten Untersuchungsraum die Grenzwerte der 39. BImSchV unterschreiten. Dies gilt sowohl für den Jahresmittelwert für NO_2, der 40µg/m³ nicht überschreiten darf als auch für den max. 1-Stundenmittelwert von 200µg/m³, der an nicht mehr als 18 Stunden des Jahres überschritten werden darf. Für die Feinstaubimmissionen PM_{10} und $PM_{2,5}$ können Grenzwertüberschreitungen ebenfalls sicher ausgeschlossen werden.

Die Untersuchungen kommen weiterhin zu dem Ergebnis, dass die Konzentrationen sonstiger Luftverunreinigungen aus dem Verkehrsbereich, wie z.B. Benzol, Blei (Pb), Schwefeldioxid (SO_2) und Kohlenmonoxid (CO) heute aufgrund der bereits ergriffenen Luftreinhaltemaßnahmen auch an höchstbelasteten „Hot Spots“ deutlich unterhalb gesundheitsbezogener Grenz- und Richtwerte liegen.

[2] simuPLAN: Bebauungsplan der Stadt Dortmund „InO 233 – EKZ Körner Hellweg“, Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen, Dorsten, 24.07.2017

5.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild entlang des Körner Hellwegs wird durch eine weitgehend geschlossene und mehrgeschossige Straßenrandbebauung geprägt, so dass insgesamt ein maßstäblicher Straßenraum vorhanden ist. Das Ausstellungsgebäude des Autohauses nimmt die Straßenflucht des Hellwegs auf. Westlich des Ausstellungsgebäudes schließen sich Zufahrten und Stellplatzflächen bis zur Einmündung in die Lippstädter Straße an, der geschlossene Straßenraumcharakter ist hier aufgelöst.

5.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Ein Vorkommen von Kulturgütern ist nicht bekannt. Als Sachgut innerhalb des Planbereichs sind das Ausstellungsgebäude des Autohauses sowie die Werkstatt- und Garagengebäude zu nennen.

5.2 Grundbelastungen des Raumes

5.2.1 Altstandorte und Altablagerungen

Methanausgasung

Der Änderungsbereich liegt in Zone 2, somit ist ein Austritt von Methangasen hinreichend wahrscheinlich.

Altstandorte, Altablagerung

Das Grundstück ist im Kataster der Stadt Dortmund über altlastverdächtige Flächen und Altlasten als Standort von Kfz-Werkstätten und als Tankstelle erfasst.

Im Hinblick auf die Folgenutzung des Gewerbestandortes Autohaus für einen Lebensmittelmarkt wurde eine orientierende Schadstoffuntersuchung durchgeführt.[3]

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch haben sich aus den durchgeführten Untersuchungen keine Hinweise auf gefährdungsrelevant erhöhte Schadstoffbelastungen ergeben. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass kleinräumig-lokale Belastungsbereiche vorhanden sind, die im Zuge der Gefährdungsabschätzung nicht detektiert wurden. Aus Inhaltsstoffen der Auffüllungen resultierende Belastungen wurden mit geringfügig bis erhöhten Gehalten bei den Parametern PAK, Pb, Cu und Zn festgestellt. Überschreitungen der zur Bewertung heranzuziehenden Prüf- oder Orientierungswerte liegen allerdings nicht vor.

[3] GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH: Geotechnischer Bericht und abfalltechnische Bewertung Bauvorhaben Neubau eines ALDI-Marktes Körner Hellweg 10 – 18, Münster, 30. Januar 2015

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser haben sich aus den Untersuchungen keine Hinweise auf Gefährdungen des Grundwassers ergeben.

5.2.2 Luftschadstoffe und Gerüche

Siehe Aussagen zur Lufthygiene Pkt. 5.1.4

Gerüche treten nicht auf.

5.2.3 Schall und Erschütterungen

S. Aussagen zu 5.1.1 Menschen

Erschütterungen treten nicht auf.

5.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentials der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Prognose bei Nichtdurchführung der Planung)

Der innerstädtische Standort weist Belastungen hinsichtlich Lärm auf, dazu liegt eine Schallimmissionsprognose vor. Darin werden deutliche Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm im Plangebiet und im Untersuchungsraum benannt. In Teilbereichen des Untersuchungsraumes an Kaiserstraße und Körner Hellweg wird an einzelnen Immissionsorten mit Immissionspegeln von über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts die Grenze zur Gesundheitsgefährdung erreicht oder überschritten. Lufthygienische Belastungen aufgrund des Verkehrsaufkommens sind vorhanden, die maßgeblichen Grenzwerte der 39. BImSchV werden jedoch nicht überschritten. Mit Ausnahme schützenswerter Einzelbäume sind im Plangebiet keine relevanten Grünstrukturen vorhanden. Lokal sind nutzungs- sowie auffüllungsbedingte Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit vorhanden. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne der BBodSchV mit entsprechenden Sanierungs- oder Sicherungserfordernissen sind nach den Ergebnissen der orientierenden Gefährdungsabschätzung nicht gegeben.

Die Schutzgüter weisen eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf und eine eher geringe Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben.

Bei Nichtdurchführung der Planung kann der vorhandene Gebäudebestand einer Wiedernutzung im Rahmen der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan InO 215 zulässigen Nutzungen zugeführt werden. Sofern eine Wiedernutzung des Gebäudebestandes nicht umgesetzt werden kann, ist alternativ ein Rückbau der Gebäude und eine Neubebauung und Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes InO 215 möglich. Bei dauerhafter Auflassung der Grundstücksnutzung erfolgt eine natürliche Sukzession.

6. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel + Büro- und Dienstleistungseinrichtungen“ festgesetzt.

Der großflächige Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB auf das Erdgeschoss beschränkt. Die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzung wird – dem geplanten Vorhaben entsprechend – auf maximal 1.200 m² begrenzt. Im Obergeschoss des Gebäudes sind Büro- und Dienstleistungseinrichtungen zulässig. Hier sollen Schulungsräume zur Weiterbildung der Mitarbeiter des Lebensmitteldiscounters (Aldi) untergebracht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich des Bebauungsplanes über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Angabe einer zwingenden Höhe (OK) bzw. der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (OK max.) bestimmt.

Im Sonstigen Sondergebiet wird auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, was der nach § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze für ein Sonstiges Sondergebiet entspricht. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit wird darüber hinaus auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden kann. Dieser Überschreitung stehen keine erheblichen umweltrelevanten Belange entgegen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Gewerbestandort, der einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Eine natürliche Bodenstruktur ist 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.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt ausschließlich durch Anbindung an den Körner Hellweg über eine Grundstückszufahrt, die bereits im Bestand des Autohauses vorhanden ist. Aufgrund der Verkehrsbelastung des Körner Hellwegs und der auf dem Körner Hellweg verlaufenden Stadtbahnlinie wird voraussichtlich ein Linksaus-

biegen auf den Körner Hellweg nicht möglich sein. Die sich hieraus ergebende Verteilung des Verkehrs im Straßennetz des Umgebungsbereichs ist in dem Verkehrsgutachten entsprechend berücksichtigt worden. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens sind gleichzeitig Grundlage für die Ermittlung der Verkehrslärmsituation und der Luftschadstoffbelastung.

6.3 Entwässerung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist nicht möglich, da unterhalb der nicht versickerungszulässigen Auffüllungen ganzflächig gering durchlässige Löß- und Lößlehmböden anstehen. Das Niederschlagswasser wird daher über einen Rückhaltekanal dem Übergabeschacht der öffentlichen Mischwasserkanalisation zugeleitet.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Plangebietes und damit der Aufwertung des Ortsbildes, der Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen und der Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses. Außerdem wird ein Ausgleich für den mit den erforderlichen Stellplätzen verbundenen hohen Versiegelungsgrad geschaffen. Der Erhalt vorhandener Bäume und die Pflanzung neuer Bäume auf der Stellplatzanlage wirken sich positiv auf das Ortsbild aus und bewirken gleichzeitig durch die Verschattungswirkung eine Reduzierung der Abstrahlungswärme. Diesen Effekt hat auch die Dachbegrünung, die gleichzeitig bei einem Abflussbeiwert von mindestens 0,5 eine Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses bewirkt und zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes beiträgt. Nachfolgende Einzelfestsetzungen zur Grünordnung im Plangebiet werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB getroffen:

Die Baumreihe an der Hildesheimer Straße (mit Ausnahme zweier Bäume) wird als zu erhaltend festgesetzt.

Es sind gemäß der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan 12 Laubbäume (Anpflanzumfang 18-20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In der o.g. Anzahl enthalten ist die erforderliche Begrünung der Stellplatzanlage, wonach je 5 angefangene Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Die mindestens 8 m² großen Baumscheiben sind flächig mit bodendeckender Vegetation (Stauden oder Gehölze) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Dachfläche des Marktgebäudes ist zu begrünen. Da die Dachfläche gleichzeitig für die Installation einer Photovoltaik-Anlage genutzt wird, ist eine Leichtdachbegrünung

auszuführen. Es ist ein zweischichtiger Begrünungsaufbau, bestehend aus einer Substratersatz- und Speichermatte und einer vorkultivierten Vegetationsmatte mit Sedum-Ansaat vorzunehmen. Die Begrünungsflächen sind im Bereich der Photovoltaik-Anlage zwischen den Modulreihen aufzubringen.

Auf der Ostseite des Gebäudes ist die zum Blockinnenbereich ausgerichtete Grünfläche (Pflanzstreifen) mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen.

Ebenfalls als grünordnerische Maßnahme zu sehen ist die als örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 BauO NRW aufgenommene Festsetzung zur Einfriedung der Stellplatzanlage entlang dem Körner Hellweg mit einer zweireihigen Schnitthecke, die sich insbesondere auf das Ortsbild positiv auswirkt.

7. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

7.1.1 Menschen

Gewerbelärm

Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs löst Verkehrsaufkommen verbunden mit Lärmimmissionen aus. Für den geplanten Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² werden zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs 59 Stellplätze westlich des geplanten Neubaus errichtet. Durch den Zu-und Abfahrtsverkehr, die Bewegungsvorgänge auf der Stellplatzfläche sowie die Beschickung des Marktes können die angrenzenden Wohnnutzungen durch Immissionen beeinträchtigt werden.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärmimmissionen werden daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die sich auf die bauliche Ausbildung der Warenanlieferung, die Oberfläche der Fahrbahndecke, den Zeitraum der Stellplatznutzung und den Zeitraum der Warenanlieferung beziehen. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen:

- 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.

- Auf dem Dach des Marktgebäudes installierte Kühl- und Lüftungsaggregate sind mit einem Schallschutzgehäuse einzuhausen. Die Schalldämmung dieses Gehäuses ist so auszulegen, dass der Schallleistungspegel der Aggregate von L_{wa} = 84 dB(A) um 15 dB(A) gemindert wird.

- Die Fahrgassen der Stellplatzanlage 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.

Bei Umsetzung der vor genannten 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.

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

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen des Körner Hellwegs ein. Zur Gewährleistung des Schutzanspruchs der im Gebäude arbeitenden Menschen (u.a. Schulungsräume im Obergeschoss), werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Es sind schallschützende Außenbauteile entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden, um die je nach Raumart erforderlichen Mittelungspegel in den Räumen einzuhalten. Eine entsprechende Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Durch die Planung kann es im umliegenden öffentlichen Straßennetz zu Zunahmen der Verkehrslärmimmissionen kommen.

Die durchgeführte 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 Zusatzverkehrs des geplanten Lebensmittelmarktes an einigen Immissionspunkten die Grenze zur 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).

Da aber an vielen Immissionsorten bereits in der Bestandssituation (Analysefall) der Immissionspegel im Tageszeitraum den bedenklichen Wert von 70 dB(A) überschreitet, sind auch bei nur geringfügiger Pegelerhöhung Maßnahmen zu ergreifen, die einer Verschlechterung entgegenwirken. Aktive Schallschutzmaßnahmen können ausgeschlossen werden, da diese aufgrund der innerstädtisch geprägten Straßenrandbebauung entlang des Körner Hellwegs und der 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 in vorhandenen Wohnräumen, 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 Straßen, soweit sie sich in Wohn- oder Schlafräumen befinden. Auch der Einbau von schallgedämmten Lüftern in Schlafräumen ist zuwendungsfähig. Voraussetzung für die Förderung ist eine Überschreitung der Außenlärmpegel tagsüber von 70 dB(A). Diese Voraussetzung liegt gemäß dem Schallgutachten nach Umsetzung des Vorhabens an den Straßen Körner Hellweg und Kaiserstraße vor.

Freizeit und Erholung

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Freizeit und Erholung.

7.1.2 Pflanzen und Tiere

Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Bodens im Plangebiet ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Der vorhandene Baumbestand (Baumreihe entlang Hildesheimer Straße) wird – mit Ausnahme von vier nicht unter die Baumschutzsatzung fallender Bäume an der Hildesheimer Straße – vollständig erhalten.

Das Plangebiet liegt im 3. Quadranten des Messtischblattes 4411 Kamen. Für diesen Quadranten des Messtischblattes liegen Nachweise von 15 planungsrelevanten Tierar-

ten vor, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten an bzw. in Gebäuden beziehen können (siehe nachfolgende Tabelle). Die vorhandenen Gebäude bieten auf der Außenseite keine typischen Strukturen, die als Brutplatz genutzt werden könnten. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte vor, dass im Innern der Gebäude Brut- oder Ruheplätze von besonders bzw. streng geschützten Tierarten wie Vögeln oder Fledermäusen vorhanden sein könnten. Die untere Landschaftsbehörde hat am 18.03.2016 vor Abbruch der Gebäude des Autohauses eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Dabei konnten in den Gebäudeteilen keine Anzeichen einer Besiedelung durch geschützte Arten festgestellt werden.

Eine Eingriffsbetroffenheit geschützter Tierarten kann daher ausgeschlossen werden.

Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4411		
Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten im Lebensraumtyp , Gebäude		
Art		Erhaltungszustand
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)
Säugetiere		
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	G
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	G
Nyctalus noctula	Abendsegler	G
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	G
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	G
Vögel		
Accipiter gentilis	Habicht	G-
Accipiter nisus	Sperber	G
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	U
Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	U
Passer montanus	Feldsperling	U
Strix aluco	Waldkauz	G
Amphibien		
Alytes obstetricans	Geburtshelferkröte	S

G = Günstig, U = Ungünstig, S = Schlecht, - = mit sich verschlechternder Tendenz

7.1.3 Boden und Wasser

Bezüglich des Schutzgutes Boden und Wasser ergeben sich durch die Planung keine signifikanten Veränderungen gegenüber der Bestandssituation. Die geplante hohe

Ausnutzung des Plangebietes mit einer GRZ von 0,9 (inklusive Überschreitungen) ist bereits in der Bestandssituation gegeben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort eines Autohauses, der im Zuge der Bebauungsplanaufstellung überplant wird. Diese Fläche ist fast vollständig befestigt und heute bereits an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Laut geotechnischem Bericht ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet regelkonform nicht möglich, da unterhalb von nicht versickerungszulässigen Auffüllungen ganzflächig geringdurchlässige Löß- und Lößlehmböden anstehen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung i.S. des § 55 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz kommt somit nicht zur Anwendung.

Das Niederschlagswasser wird daher über einen Rückhaltekanal dem Übergabeschacht in die öffentliche Mischkanalisation zugeleitet. Die festgesetzte Dachbegrünung des Marktgebäudes erwirkt eine Dämpfung der Abflussspitzen und führt somit zu einer Entlastung des Kanalsystems.

Beeinflussungen des Grundwassers durch die Planung sind nicht erkennbar.

7.1.4 Klima und Luft

Die kleinklimatischen Bedingungen werden sich mit der Umsetzung der Planung nur geringfügig verändern, der weiterhin hohe Versiegelungsgrad führt zur Aufheizung der Fläche. Der Erhalt vorhandener Bäume, die Pflanzung zusätzlicher Bäume auf der Stellplatzanlage und die Dachbegrünung wirken sich durch Verschattung und niedrigere Aufheizung der Dachfläche positiv auf die kleinklimatische Situation aus. Ebenso trägt die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche im Innenhof zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei.

Durch die Planung wird die lufthygienische Situation im Untersuchungsraum nur unwesentlich beeinflusst. Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen zeigen, dass die Schadstoffkonzentrationen im gesamten Untersuchungsraum die Grenzwerte der 39. BImSchV unterschreiten. Dies gilt sowohl für den Jahresmittelwert für NO_2, der 40µg/m³ nicht überschreiten darf als auch für den max. 1-Stundenmittelwert von 200µg/m³, der an nicht mehr als 18 Stunden des Jahres überschritten werden darf. Für die Feinstaubimmissionen PM_{10} und $PM_{2,5}$ können Grenzwertüberschreitungen ebenfalls sicher ausgeschlossen werden.

Die Untersuchungen kommen weiterhin zu dem Ergebnis, dass die Konzentrationen sonstiger Luftverunreinigungen aus dem Verkehrsbereich, wie z.B. Benzol, Blei (Pb), Schwefeldioxid (SO_2) und Kohlenmonoxid (CO) heute aufgrund der bereits ergriffenen Luftreinhaltemaßnahmen auch an höchstbelasteten „Hot Spots“ deutlich unterhalb gesundheitsbezogener Grenz- und Richtwerte liegen.

7.1.5 Landschaftsbild / Ortsbild

Auf das Ortsbild wirkt sich die Planung grundsätzlich positiv aus. Der geplante Baukörper des Marktes wird zum Körner Hellweg zweigeschossig ausgeführt und nimmt in seiner Höhe die Traufkante der östlich vorhandenen Bauzeile auf. Auch zur Hildesheimer Straße schließt der Baukörper direkt an die vorhandene Bauflucht an. Die Blockrandbebauung zwischen Körner Hellweg und Hildesheimer Straße wird durch den Baukörper im Westen geschlossen, so dass hier ein ruhiger, vom Verkehr des Körner Hellwegs unbeeinflusster Blockinnenbereich entsteht. Die Begrünung der Stellplatzanlage mit Bäumen und die Einfassung der Stellplatzanlage mit Heckenpflanzungen entlang dem Körner Hellweg führen zu einer deutlichen Aufwertung des Ortsbildes in diesem Bereich des Körner Hellwegs.

7.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet und dem Umgebungsbereich nicht bekannt und somit von der Planung nicht betroffen. Die vorhandene Ausstellungshalle und die Werkstattgebäude des Autohauses einschl. der Garagengebäude und Stellplatzflächen werden mit der Planrealisierung vollständig zurückgebaut.

7.2 Wechselwirkungen

Es ergeben sich keine Wechselwirkungen.

7.3 Zusammenfassende Wertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Prognose bei Durchführung der Planung)

Der geplante Bau des Lebensmitteldiscountmarkts einschließlich der Stellplatzanlage wirkt sich auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima und Luft nicht oder nur unerheblich aus. Das Ortsbild erfährt eine deutliche Aufwertung. Geringe Auswirkungen ergeben sich durch das Vorhaben auf das Schutzgut Mensch. Durch das planbedingte Zusatzverkehrsaufkommen kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der Schallbelastung im Umgebungsbereich des Planvorhabens. Da hier bereits erhebliche Lärmvorbelastungen mit teilweiser Überschreitung der Grenzen zur Gesundheitsgefährdung in der Ist-Situation vorliegen, wirken sich auch geringfügige Erhöhungen der Immissionspegel negativ auf das Schutzgut Mensch aus. Unter Einbezug entsprechender Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfensterprogramm der Stadt Dortmund) sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch jedoch als gering einzustufen.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Bodenschutzklausel

Mensch

Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, die sich auf die Ausführung der Fahrgassen, die maximal zulässigen Gesamt-Schalleistungspegel der Gebäudetechnik, die Einhausung des Anlieferungsbereiches sowie auf die Anlieferungszeiten beziehen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von ausreichenden Schalldämm-Maßen der Gebäudefassaden vorzusehen.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Umgebungsbereich des Planvorhabens können Anspruchsberechtigte Schallschutzmaßnahmen nach dem Schallschutzfensterprogramm der Stadt Dortmund durchführen.

Bodenschutzklausel

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraumflächen sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben.

Da es sich hier um die Wiedernutzung einer bislang gewerblich genutzten Fläche handelt und somit nicht um die Inanspruchnahme von Freiraumflächen, werden die Aspekte zum Umgang mit Grund und Boden eingehalten.

Boden und Wasser

Der Rückbau der Bestandsgebäude und die Bodenaufbereitung für die geplante Nachfolgenutzung erfolgen durch fachgutachterliche Begleitung. Ein Wiedereinbau vorhandener Auffüllungsböden, von Boden-Bauschutt-Gemengen sowie geogenen Böden ist unter versigelten Flächen (Bodenplatte, versiegelte Stellplatz- und Verkehrsflächen) nach Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde möglich. Sollten gefährdungsrelevant erhöhte Schadstoffbelastungen angetroffen werden, sind die entsprechenden Chargen zu separieren und das Umweltamt der Stadt Dortmund zu informieren.

Klima und Luft

Die Planung leistet durch die Wiedernutzung einer bereits gewerblich genutzten innerstädtischen Fläche einen Beitrag zum Klimaschutz, da Frischluftschneisen und wertvolle Freiflächen nicht in Anspruch genommen werden.

Durch die Errichtung des Lebensmittelmarktes wird die Versorgungssituation im Ortsteil Körne und dem östlichen Innenstadtbereich gestärkt. Durch den wohnortnahen Standort ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit gegeben, so dass Fahrverkehre und damit Verkehrsemissionen reduziert werden können.

8.2 Maßnahmen zur Minderung / Grünordnerische Maßnahmen

Pflanzen und Tiere

Es sind gemäß der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan 12 Laubbäume (Anpflanzumfang 18-20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In der o.g. Anzahl enthalten ist die erforderliche Begrünung der Stellplatzanlage, wonach je 5 angefangene Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Die mindestens 8 m² großen Baumscheiben sind flächig mit bodendeckender Vegetation (Stauden oder Gehölze) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Dachfläche des Marktgebäudes ist zu begrünen. Da die Dachfläche gleichzeitig für die Installation einer Photovoltaik-Anlage genutzt wird, ist eine Leichtdachbegrünung auszuführen. Es ist ein zweischichtiger Begrünungsaufbau, bestehend aus einer Substratersatz- und Speichermatte und einer vorkultivierten Vegetationsmatte mit Sedum-Ansaat vorzunehmen. Die Begrünungsflächen sind im Bereich der der Photovoltaik-Anlage zwischen den Modulreihen aufzubringen.

Auf der Ostseite des Gebäudes ist die zum Blockinnenbereich ausgerichtete Grünfläche (Pflanzstreifen) mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen.

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Scoping ist die Eingriffsregelung gem. § 18 (2) BNatSchG im vorliegenden Fall nicht anzuwenden, es genügt eine vereinfachte Gegenüberstellung der jeweiligen Flächengrößen der Festsetzungen der beiden Bebauungspläne (geltendes und künftiges Planrecht).

Der rechtskräftige Bebauungsplan InO 215 setzt für das Gebiet entlang des Körner Hellwegs eine GRZ von 0,6 (Besonderes Wohngebiet WB) und für den Bereich entlang der Hildesheimer Straße (Allgemeines Wohngebiet WA) eine GRZ von 0,4 fest. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um 50 v.H. überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Dementsprechend sind für das WB-Gebiet

(ca. 3.530 m²) eine GRZ von 0,8 und für das WA-Gebiet (ca. 2.000 m²) eine GRZ von 0,6 anzusetzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan InO 233 setzt ein GRZ von 0,8 fest, die durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

In der vergleichenden Gegenüberstellung ergibt sich somit folgende Einordnung:

Bebauungsplan InO 215			
Baugebiet	Fläche	Zul. GRZ	Zul. Versiegelung
WB	3.530 m²	0,8	2.824 m²
WA	2.000 m²	0,6	1.200 m²
Gesamt	5.530 m²		**4.024 m²**
Vorhabenbezogener Bebauungsplan InO 233			
SO	5.530 m²	0,9	**4.977 m²**

Ergänzend zu der vorstehenden Gegenüberstellung ist anzumerken, dass die tatsächliche Nutzungssituation (Autohaus) nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes InO 215 entspricht. Die tatsächliche Nutzungssituation ist durch eine nahezu vollständige Versiegelung (siehe Luftbildaufnahme unter Pkt. 5.1.2) des Areals geprägt. Als unversiegelte Teilfläche ist lediglich der Grünstreifen vor der Parkgarage / Parkdeck an der Hildesheimer Straße zu nennen. Die tatsächliche GRZ liegt damit nahezu bei 1,0. Mit der Planung tritt somit bezüglich des Versiegelungsgrades – trotz einer zulässigen GRZ von 0,9 – eine Verbesserung der Situation ein.

Klima und Lufthygiene

Es werden Festsetzungen zu Dachbegrünungen getroffen, die die Aufheizung mindern. Die Anpflanzungen von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage dienen der Beschattung und mindern so ebenfalls die Aufheizung.

Die Beheizung des Gesamtobjekts erfolgt über eine Wärmeverbundanlage (Verbund-Gewerbekälte- und Klimasystem), welche die Abwärme der Kühlanlagen und die Wärmerückgewinnung aus der Lüftungsanlage nutzt. Luftschadstoffbelastungen aus konventionellen Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen sind daher nicht zu erwarten.

Orts –und Landschaftsbild

Die Anpflanzungen von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage sowie die Einfriedung der Stellplatzanlage mit einer zweireihigen Schnitthecke dienen der Einfügung des Vorhabens in das Ortsbild.

9. Änderungen nach Abschluss der Offenlage

Wird nach Abschluss der Offenlage ergänzt!

10. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (bzw. nach teilweiser oder vollständiger Planrealisierung) ist eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämter vorgesehen. Es gilt beim Monitoring zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden, oder nachweislich darüber hinausgehen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Es werden dennoch zum Monitoring nachfolgende Maßnahmen empfohlen:

- Überprüfung der Einhaltung der Flächenversiegelung bzw. der festgesetzten GRZ
- Überprüfung der Umsetzung der Grünfestsetzungen
- 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

Die Überprüfung bezieht sich auf die Erkenntnisse, die nach dem dann gegenwärtigen Wissensstand in angemessener Weise verlangt werden können. Die Stadt kann sich gemäß § 4 Abs. 3 auf die Erfüllung der Berichtspflichten externer Fachbehörden stützen.

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit Hinweisen auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co.KG plant im Bereich des westlichen Abschnitts des Körner Hellwegs auf dem Gelände des aufgegebenen Audi-Autohauses die Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit zugehöriger Stellplatzanlage.

Der rechtskräftige Bebauungsplan InO 215 setzt den Planbereich als Besonderes Wohngebiet WB und im rückwärtigen Bereich zur Hildesheimer Straße als Allgemeines Wohngebiet WA fest. Geplant ist die Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m². Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung sind als großflächige Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen und somit in einem WB- oder WA-Gebiet unzulässig.

Aufgrund dieser Unvereinbarkeit ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes zu schaffen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar, jedoch ohne die überlagernde Darstellung eines Bereichs mit Marktfunktion. Mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist die Einbeziehung des Plangebietes in den Bereich mit Marktfunktion vorgesehen.

Die Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung sowie die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen der Planung auf die einzelnen im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zeigt folgende Gegebenheiten auf:

- Der innerstädtische Standort ist aufgrund der gewerblichen Nutzung nahezu vollständig versiegelt und weist keine natürlichen Bodenstrukturen mehr auf. Das Grundstück ist im Kataster der Stadt Dortmund über altlastverdächtige Flächen und Altlasten als Standort von Kfz-Werkstätten und als Tankstelle erfasst. Die durchgeführten geotechnischen Untersuchungen haben hinsichtlich des Wir-

kungspfades Boden-Mensch und Boden-Grundwasser keine Hinweise auf gefährdungsrelevant erhöhte Schadstoffbelastungen ergeben.

- Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind im Plangebiet – mit Ausnahme von Einzelbäumen – keine Vegetationsstrukturen vorhanden. Der Standort hat für planungsrelevante Tierarten keine Bedeutung. Die vorhandenen Gebäude bieten keine Strukturen, die als Brutplatz genutzt werden könnten. Eine Eingriffsbetroffenheit geschützter Tierarten kann ausgeschlossen werden.

- Zum Schutz der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft vor Gewerbelärmimmissionen werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die sich auf die bauliche Ausbildung der Warenanlieferung, die Oberfläche der Fahrbahndecke, den Zeitraum der Stellplatznutzung und den Zeitraum der Warenanlieferung sowie die zulässige Schallleistung der Kälte- und Klimaaggregate des Marktes beziehen. Mit den genannten Maßnahmen werden die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die zahlenmäßig identischen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Immissionsorten tagsüber und nachts um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen des Körner Hellwegs ein. Zur Gewährleistung des Schutzanspruchs der im Gebäude arbeitenden Menschen (u.a. Schulungsräume im Obergeschoss), sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden, um die je nach Raumart erforderlichen Mittelungspegel in den Räumen einzuhalten.

- Durch die Planung kann es im umliegenden öffentlichen Straßennetz zu Zunahmen des Verkehrslärms kommen. Die durchgeführte 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, so dass bereits ohne Berücksichtigung des Zusatzverkehrs 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. Da aber an vielen Immissionsorten bereits in der Bestandssituation (Analysefall) der Immissionspegel im Tageszeitraum den bedenklichen Wert von 70 dB(A) überschreitet, sind auch bei nur geringfügiger Pegelerhöhung Maßnahmen zu ergreifen, die einer Verschlechterung entgegenwirken. Eine durch das Planvorhaben „Aldi-Markt“ ausgelöste Anspruchsberechtigung für den Einbau von Schallschutzfenstern nach dem Schallschutzfensterprogramm der Stadt Dortmund liegt dann vor, wenn der Mittelungspegel tags an den straßenzuge-

wandten Fassaden oberhalb von 70,0 dB(A) liegt und eine Erhöhung gegenüber dem Ist-Zustand (Analysefall) um mehr als 0,1 dB(A) eintritt. Nach den Berechnungsergebnissen sind diese Voraussetzungen an den straßenzugewandten Fassaden mehrere Gebäude an der Kaiserstraße gegeben.

- Die kleinklimatische Situation im Plangebiet wird sich aufgrund der vorhandenen und künftigen Flächenversiegelung nur unwesentlich verändern. Der Erhalt vorhandener Bäume, die Pflanzung zusätzlicher Bäume auf der Stellplatzanlage sowie die Dachbegrünung mindern die Aufheizung der Flächen.

- Durch die Verwendung einer Wärmeverbundanlage mit Wärmerückgewinnung aus den Kühl- und Lüftungsanlagen anstelle konventioneller Heizungsanlagen auf Basis fossiler Brennstoffe, werden keine Luftschadstoffe freigesetzt.

- Durch den planbedingten Zusatzverkehr kommt es zu keiner signifikanten Veränderung der Immissionssituation im Untersuchungsraum. Die durchgeführte Luftschadstoffuntersuchung weist für die verkehrsrelevanten Schadstoffe nach, dass die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung im Plangebiet und dem Umgebungsbereich sicher eingehalten werden.

- Das Ortsbild wird durch die Planung aufgewertet. Die Blockrandbebauung am Körner Hellweg und an der Hildesheimer Straße wird fortgeführt und geschlossen. Die Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Heckenpflanzungen und Dachbegrünung) wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich folgende Bewertung. Der geplante Bau des Lebensmitteldiscountmarkts einschließlich der Stellplatzanlage wirkt sich auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima und Luft nicht oder nur unerheblich aus. Das Ortsbild erfährt eine deutliche Aufwertung. Geringe Auswirkungen ergeben sich durch das Vorhaben auf das Schutzgut Mensch. Durch das planbedingte Zusatzverkehrsaufkommen kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der Schallbelastung im Umgebungsbereich des Planvorhabens. Da hier bereits erhebliche Lärmvorbelastungen mit teilweiser Überschreitung der Grenzen zur Gesundheitsgefährdung in der Ist-Situation vorliegen, wirken sich auch geringfügige Erhöhungen der Immissionspegel negativ auf das Schutzgut Mensch aus. Unter Einbezug entsprechender Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfensterprogramm der Stadt Dortmund) sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch jedoch als gering einzustufen.

Die Umweltauswirkungen werden nach Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen eines Monitorings geprüft und dabei die Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen geprüft.

Es ergaben sich während der Erarbeitung des Umweltberichtes bei der Zusammenstellung der Unterlagen keine Schwierigkeiten.

12. Übersicht der Gutachten, Fachbeiträge und Anlagen zum Bebauungsplan

- 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
- ambrosius blanke verkehr.infrastruktur: Verkehrsuntersuchung. Ansiedlung eines Aldi-Marktes am Körner Hellweg in Dortmund. Bochum, April 2015.
- GEOlogik: Geotechnischer Bericht und abfalltechnische Bewertung. Münster, 30. 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

Aufgestellt, 18.12.2018

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 - 44139 Dortmund
E-Mail: info@planquadrat-dortmund.de
☎ 0231 /55 71 14 -0 - 0231 / 55 71 14 -99