Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 bzw. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg - mit gleichzeitiger teilweisen Änderung des Bebauungsplanes In O 215 - Körner Hellweg -

Der räumliche Geltungsbereich der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt-Ost, Ortsteil Dortmund-Körne, südlich der Hildesheimer Straße, westlich der Berliner Straße, nördlich des Körner Hellweges und endet östlich der Flurstücke 838, 840 und 747.
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes In O 233 - EKZ Körner Hellweg - befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt Ost, Ortsteil Körne, westlich des Ortsteilzentrums und grenzt im Norden an die Hildesheimer Straße, im Süden an den Körner Hellweg und im Westen an die Flurstücke 838, 840 und 747. Er erfasst dabei die Flurstücke 839, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061 und 1062. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die vorhandene Wohnbebauung (Flurstücke 932 und 409).
(Siehe auch beigefügte Übersichtspläne).

Der seit dem 18.08.2004 wirksame **Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund- westlicher Teil (Dortmund – Kreis Unna – Hamm)** stellt das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg - als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Der seit dem 31.12.2004 rechtskräftige **Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund** stellt den Planbereich als „gemischte Baufläche“ dar.

Diese Darstellungen stimmen nicht mit dem Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg - überein. Nach § 8 Abs. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch den Flächennutzungsplan zu ändern (Parallelverfahren). Von dieser Möglichkeit wurde Gebrauch gemacht.

Der Vorhabenträger hat auf dem Grundstück des ehemaligen Audi Autohauses einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 799,94 m² errichtet. Nun beabsichtigt der Vorhabenträger, die Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscounters auf 1.200 m² zu erweitern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg - notwendig. Dieser tritt an die Stelle des bisher geltenden Bebauungsplanes In O 215 und ersetzt diesen. Der Konsultationskreis Einzelhandel begrüßte die Entwicklung des ehemaligen Standortes Audi-Zentrum-Hülpert als Nahversorgungsstandort und empfahl, die Planung positiv zu begleiten. Gleichzeitig empfahl der Konsultationskreis die räumliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Körne, um diesen Standort zu integrieren.

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 in Kombination mit einer Photovoltaikanlage errichtet. Angrenzend an den Körner Hellweg ist ein zweigeschossiger Gebäudeteil entstanden, der mit seiner Attikahöhe die Traufhöhe des östlich angrenzenden Gebäudes aufnimmt. Durch diese Gestaltung wird eine städtebaulich wirksame Raumkante am Körner Hellweg ausgebildet. 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 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 die bereits vorhandene Zufahrt des ehemaligen Autohauses an den Körner Hellweg angebunden. Darüber hinaus wurde eine fußläufige Anbindung des Marktes über eine Treppen- und Rampenanlage an die Hildesheimer Straße und die Detmolder Straße geschaffen.

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.

Verfahrensablauf:

Einleitungsbeschluss VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg - und teilweise Änderung des Bebauungsplanes In O 215		14.12.2015
Beschluss zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes		14.12.2015
Scoping zum VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg -, zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes In O 215 sowie zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes	vom bis	06.03.2017 06.04.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg -, zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes In O 215 sowie zur 59. Änderung Flächennutzungsplanes	vom bis	06.03.2017 06.04.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung VEP In O 232 - EKZ Körner Hellweg -, teilweise Änderung des Bebauungsplanes		

In O 215 sowie 59. Änderung des Flächennutzungs-planes	vom bis	23.03.2017 06.04.2017
Offenlegungsbeschluss zur Aufstellung des vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg -, zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes In O 215 sowie zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes		16.11.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebau-ungsplanes VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg -, zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes In O 215 sowie zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes	vom bis	11.12.2017 19.01.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg -, zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes In O 215 sowie zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes	vom bis	11.12.2017 19.01.2018
Eingeschränktes Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg -		09.01.2018
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebau-ungsplanes VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg -, zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes In O 215 sowie zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes	vom bis	08.08.2018 07.09.2018
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg -, zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes In O 215 sowie zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes	vom bis	08.08.2018 07.09.2018
Feststellungsbeschluss zur 59.Änderung des Flächen-nutzungsplanes sowie Satzungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg -		21.02.2019
Genehmigung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes		25.04.2019

Die Genehmigung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Höhere Verwaltungsbehörde und der Satzungsbeschluss des Rates vom 21.02.2019 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg - mit gleichzeitiger Änderung des Bebauungsplanes In O 215 - Körner Hellweg - wurden am 07. Juni 2019 öffentlich bekanntgemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung sind die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg - mit gleichzeitiger Änderung des Bebauungsplanes In O 215 - Körner Hellweg - in Kraft getreten.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen von Scoping und frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ging eine Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg - Dezernat 53 ein. Hierbei handelte es sich um Themen zur Luftreinhalteplanung. Der Hinweis wurde beachtet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.03.2017 bis einschließlich 06.04.2017 durchgeführt. Während dieses Zeitraumes erreichten uns zwei Stellungnahmen. Kritisiert wurden die Erschließung sowie die Verkehrsabwicklung. Den Stellungnahmen wurde teilweise gefolgt.

Eine ausführliche Darstellung der Stellungnahmen und das Ergebnis der Abwägung sind der Beschlussvorlage DS-Nr. 09256-17 (Ziffern 8 und 9) zu entnehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen von Unitymedia, der Bezirksregierung Arnsberg (Dezernat 53), der Stadt Hagen als gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde der Städte Bochum, Dortmund und Hagen, der DEW 21, der DSW21, sowie der Sonderordnungsbehörden Untere Wasserschutzhörde, Untere Naturschutzbehörde und Untere Bodenschutzbehörde eingegangen. Es erfolgten Stellungnahmen u. a. zu den Versorgungsanlagen, Luftreinhalteplanung, Öffnungszeiten des Marktes, Versorgungstrassen, Verkehrsführung, Rechtsgrundlagen, Anpassungen in der Begründung.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen des NABU sowie von zwei Bürgern und einer Rechtsanwaltskanzlei eingegangen.

Der NABU bat um Konkretisierung der Festsetzungen zur Bepflanzung mit Beschränkung auf heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze.
Den Anregungen wurde gefolgt.

Die Belange des Bürgers 1 als Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dortmund, Flur 39, Flurstücke 414, 415 und 838 wurden durch die Planung berührt. In diesem Zusammenhang wurden Bedenken und Anregungen bzgl. der geplanten Festsetzungen und des Geltungsbereiches vorgetragen. Diese Bedenken sind auch wesentlicher Bestandteil der Stellungnahme Rechtsanwaltskanzlei.
Den Anregungen wurde gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde reduziert, sodass das Grundstück des o.g. Eigentümers nicht mehr betroffen ist.

Bürger 2 brachte in seiner Stellungnahme Bedenken und Anregungen hinsichtlich der Themen Verkehr, Verkehrslenkung, Luftschadstoffe sowie Werbung vor.

Den Anregungen wurde teilweise gefolgt, die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Eine ausführliche Darstellung der Stellungnahmen und das Ergebnis der Abwägung sind der Beschlussvorlage DS-Nr. 11102-18 (Ziffer 8) zu entnehmen.

Im Rahmen eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens gem. § 4 a Abs. 3 BauGB gingen zwei Stellungnahmen ein. Darin teilten eine Rechtsanwaltskanzlei für Ihren Mandanten als Eigentümer des Grundstückes, Gemarkung Dortmund, Flur 39, Flurstücke 414, 415 und 838 sowie der Eigentümer selbst mit, dass die beabsichtigten Festsetzungen die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks einschränkten und daher seitens des Eigentümers kein Einverständnis mit der Planung vorläge. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde reduziert, so dass das Grundstück des o. g. Eigentümers nicht mehr betroffen ist.

Eine ausführliche Darstellung der Stellungnahmen mit der zugehörigen Entscheidung sind der Beschlussvorlage DS-Nr. 11102-18 (Ziffer 9.2 und 9.3) zu entnehmen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen von Unitymedia, DSW 21 sowie der Unteren Naturschutzbehörde abgegeben.
Es erfolgten Stellungnahmen u. a. zu den Versorgungsanlagen, Verkehrsführung, Rechtsgrundlagen, Anpassungen in der Begründung.
Den Anregungen wurde weitgehend gefolgt, die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung - zweite Offenlage - gem. § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben.

Eine ausführliche Darstellung der Stellungnahmen und das Ergebnis der Abwägung sind der Beschlussvorlage DS-Nr. 13098-18 (Ziffer 10.1 und 10.2) zu entnehmen.

Verfahrensbegleitend sind folgende Fachgutachten und Untersuchungen erstellt worden:

- Wenker & Gesing – Akustik und Immissionsschutz GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP In O 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, Januar 2015.

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

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

- Planquadrat Dortmund: Umweltbericht zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg - Dortmund, 03.05.2018 (Teil B der Begründung)

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Gutachten sowie der Stellungnahmen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Laufe des Verfahrens stetig weiterentwickelt. In der Begründung Teile A und B wurden nach der öffentlichen Auslegung Aktualisierungen vorgenommen, die zu einer verbesserten Information führen. Die Grundlagen der Aussagen stimmen aber mit denen der offengelegten Fassungen überein.

Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die im Bauleitplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden als Abwägungsmaterial im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Für die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg - wurde ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt (Planquadrat Dortmund, Dortmund, 03.05.2018). Dieser bildet Teil B der Begründung und kommt in Hinblick auf die Umweltauswirkungen zu folgendem Ergebnis:

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich folgende Bewertung: Der geplante Bau des Lebensmitteldiscountmarktes 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.

Im Rahmen des Monitorings wird spätestens nach 5 Jahren überprüft, 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, dabei werden die Einhaltung der Grünfestsetzungen sowie die Einhaltung der Flächenversiegelung bzw. der festgesetzten GRZ geprüft. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Eine ausführliche Darstellung der Umweltbelange sind der Beschlussvorlage DS-Nr. 13098-18 (Ziffer 12) sowie dem Umweltbericht zum vorhabenbezogen Bebauungsplan VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg - (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

Gründe für den Plan nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die bestehenden Aldi-Märkte innerhalb der Nahversorgungszentren Wambel und Körne liegen mit jeweils unter 300 m² Verkaufsfläche deutlich unter den heute marktgängigen Größen für Lebensmitteldiscounter. Eine Erweiterung der bestehenden Märkte kommt aufgrund der

Grundstücksgrößen nicht in Betracht. Aus diesem Grund wurden verschiedene Standorte innerhalb und im direkten Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche untersucht:

1. Die Wambeler Schleife, östlich und außerhalb des ZVB Wambel. Dieser Standort wurde nicht befürwortet, weil die Entfernung zum Zentrum von Wambel zu groß ist und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.

2. Die Grünfläche Wambeler Hellweg/Rüschebrinkstraße liegt entlang der Rüschebrinkstraße innerhalb - am westlichen Ende - des zentralen Versorgungsbereiches Wambel. Aus Sicht der Einzelhandelsentwicklung wurde diese Fläche aufgrund ihrer Lage innerhalb des ZVB als geeignet eingestuft. Dennoch genießt die Erhaltung der Grünfläche eine höhere Priorität. Die Fläche verfügt darüber hinaus als vergleichsweise große Fläche in einem verdichteten Stadtraum über wichtige Funktionen in den Bereichen Freiraum und Klima, Lufthygiene und tlw. Naherholung. Aus diesem Grund wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes wieder aufgehoben.

3. Der Standort Audi-Zentrum-Hülpert liegt ca. 50 m von der westlichen Grenze des ZVB Körne entfernt. Dieser Standort wurde für eine Ansiedlung favorisiert.

Der Konsultationskreis Einzelhandel begrüßte die Entwicklung des Standortes Audi-Zentrum-Hülpert als Nahversorgungsstandort und empfahl die Planung positiv zu begleiten. Gleichzeitig empfahl der Konsultationskreis die räumliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Körne, um diesen Standort zu integrieren.

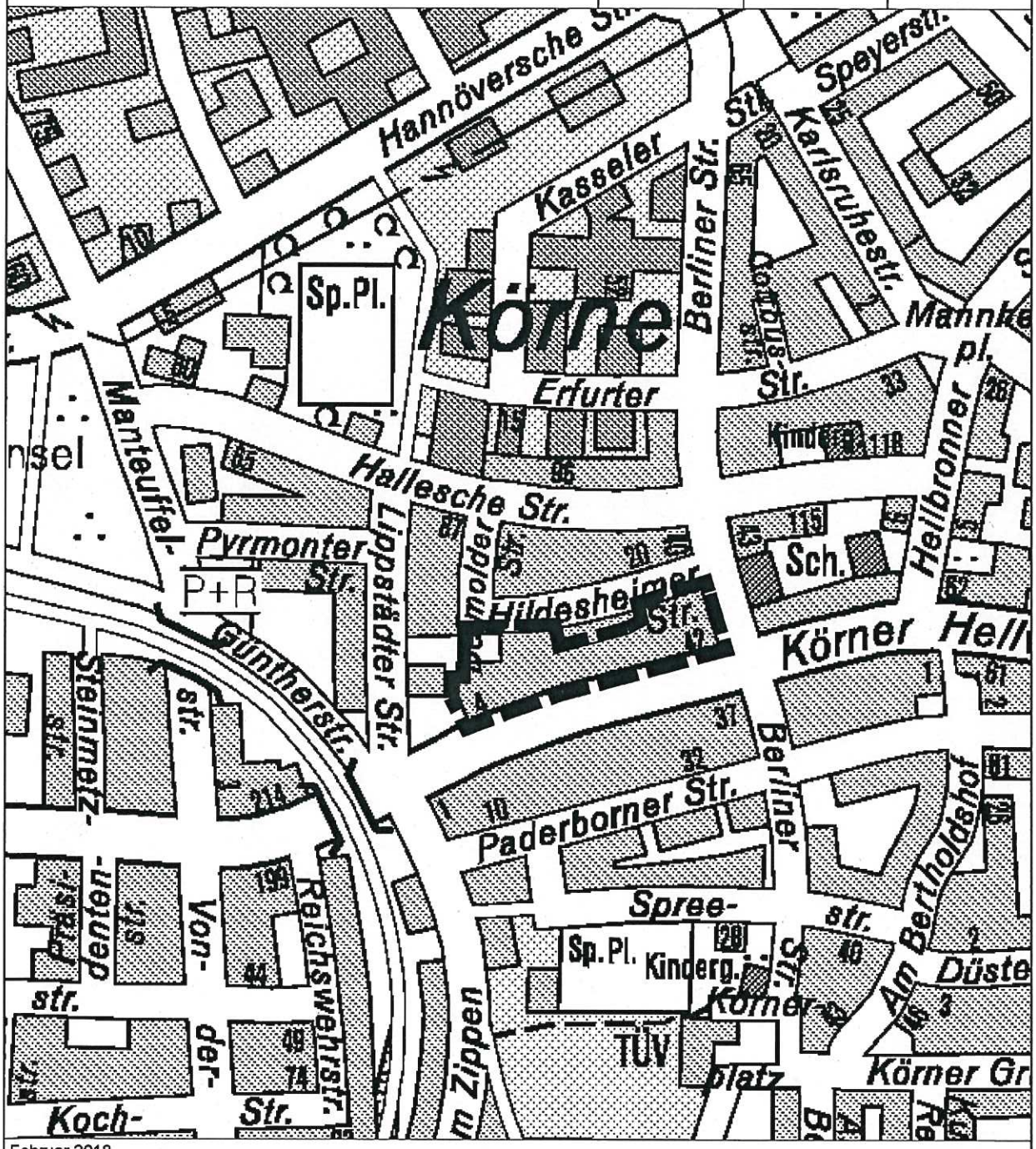
Dortmund, den 22.05.2019

Thabe
Fachbereichsleiter

Anlagen

Übersichtsplan zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes

Legende	Maßstab	Abteilung	
Änderungsbereich	1:5000	61/4	

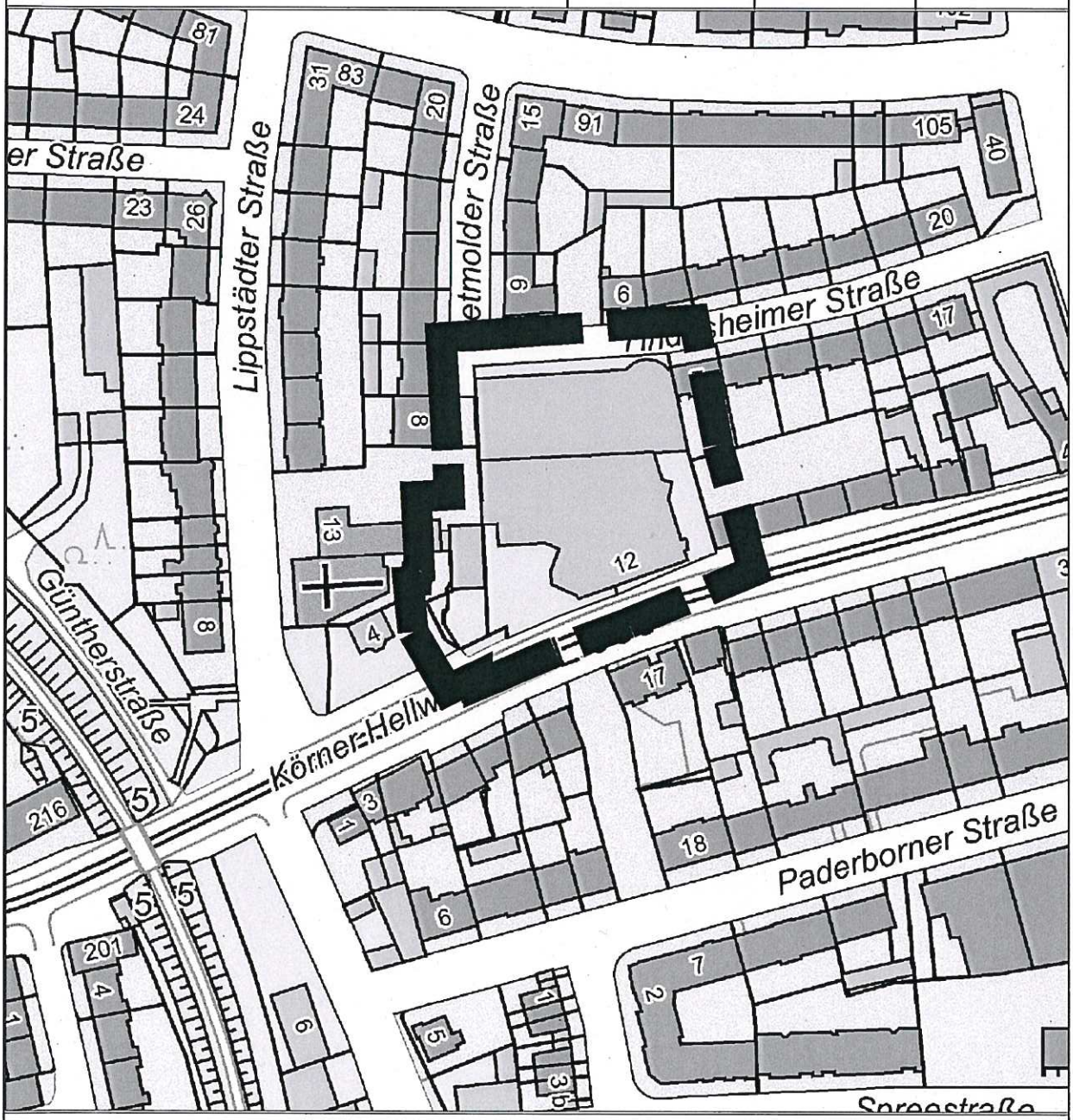


Februar 2018

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Übersichtsplan zur Aufstellung des VEP In O 233 - EKZ Körner Hellweg -

Legende	Maßstab	Abteilung	
Planbereich	1: 2000	61/4	



Februar 2018

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt